

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Tellija: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Ando Raud

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteed:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

NEEME KÜLA REEDIKU JA MÕLDRI DETAILPLANEERING

Töö nr 120419

Projektijuht: Indrek Himmist
Planeerija: Pille Hein
kutsetunnistus nr 126306

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 23
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
- 1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
- 1.5 Vastavus üldplaneeringule
- 1.6 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

- 3.1 Krundijaotus
- 3.2 Kruntide ehitusõigus
- 3.3 Juurdepääs ja parkimine
- 3.4 Piirded
- 3.5 Haljastus
- 3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

4 TEHNOVÕRGUD

- 4.1 Veevarustus
- 4.2 Kanalisatsioon
- 4.3 Sademeveekanaliseerimine
- 4.4 Elekter
- 4.5 Soojavarustus
- 4.6 Side

5 PLANEERINGUJÄRGSE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

6 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

7 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 7.1 Keskkonnakaitselised tingimused
- 7.2 Tuleohutus
- 7.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

8 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

9 KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:1000	leht 3

LISAD

SAAREMAA VALLAS NEEME KÜLAS REEDIKU JA MÖLDRI DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

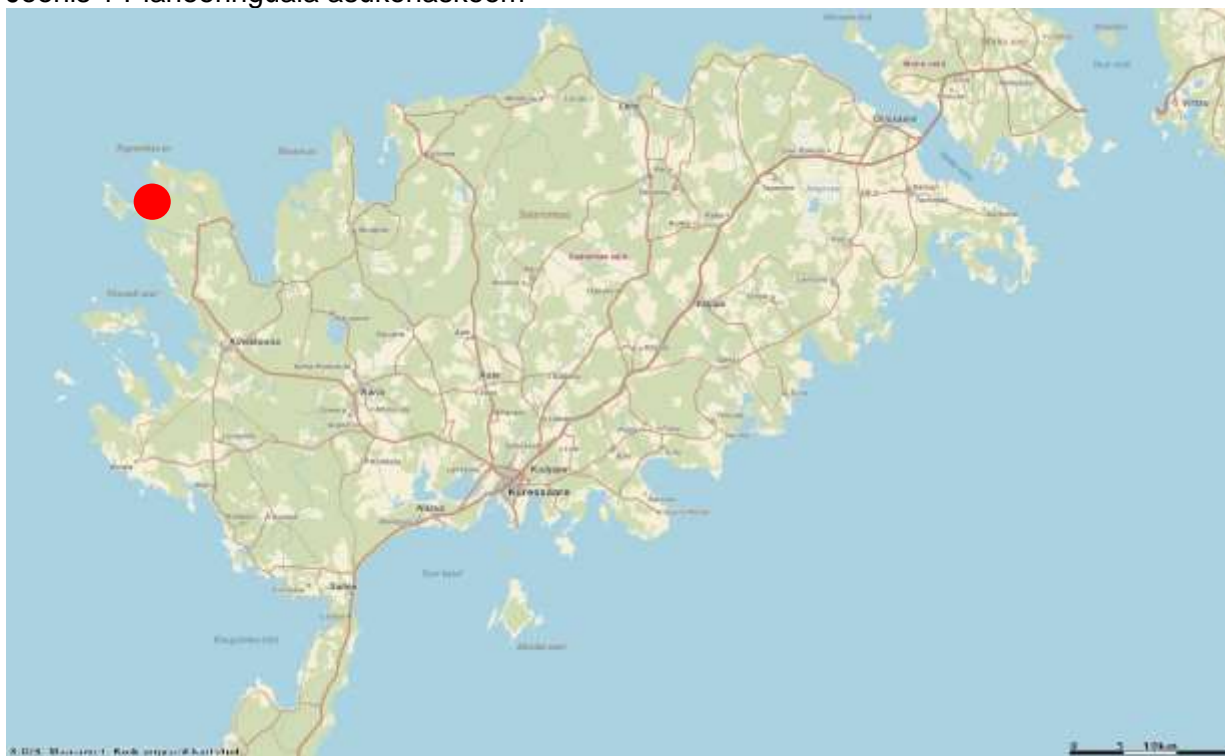
1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaa lääneosas, Neeme külas. Planeeritavateks maaüksusteks on Möldri mü 30101:001:0092 ning Reediku mü 30101:001:0049.

Planeeritava ala pindala on ca 20 ha

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Reediku ja Möldri detailplaneering algatati 13.10.2020 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/1782. Detailplaneeringu eesmärgiks on ühe olemasoleva talukoha taastamine ja lisaks 3 üksikelamu maa krundi planeerimine, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, keskkonnavalaste tingimuste seadmine ning juurdepääsude määramine planeeritavatele kruntidele ja planeeringualaga piirnevale supelrannale.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 126306);
Terje Truumaa	Volitatud arhitekt, tase 7;
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Ivo Väli	Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse 13.10.2020 korraldus nr 2-3/1782 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatama jätmise;
- Lisa 1 Neeme küla Reediku ja Möldri detailplaneeringu planeeringuala skeem;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 13.10.2020 korraldusele nr 2-3/1782 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lisa 3 Saaremaa Vallavalitsuse 13.10.2020 korraldusele nr 2-3/1782 KESKKONNAMÕJU EELHINNANG;
- Kihelkonna valla üldplaneering, kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26.05.2010 määrusega nr 8;
- Saare maakonnaplaneering;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 118-20-G, detsember 2020);
- Elektrilevi OÜ 23.03.2021 tehnilised tingimused nr. 372048.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Maa-ameti andmetel on Reediku maaüksusel: looduslikku rohumaad 0,50 ha, metsamaad 9,14 ha ja muud maad 1,28 ha. Möldri maaüksusel: metsamaad 7,62 ha ja muud maad 1,10 ha

Planeeringualaga külgnevad järgmised maaüksused: Riida (30101:001:0104, maatulundusmaa 100%), Neemeranna (30101:001:0467, maatulundusmaa 100%), Neemeranna (30101:001:0466, elamumaa 100%), Neemeranna 30101:001:0468,

maatulundusmaa 100%), Reediku (30101:001:0048, 100% maatulundusmaa), Möldri (30101:001:0093, maatulundusmaa 100%).

Planeeringuala asub tervikuna Tagamõisa hoiualal. Ühtlasi kuulub planeeringuala ka Natura 2000 alade võrgustikku Tagamõisa linnu- ja loodusala.

Planeeringualal asub endine talukoht kus säilinud ka kaks varet. Ülejäänud osas on maa-ala on hoonestamata.

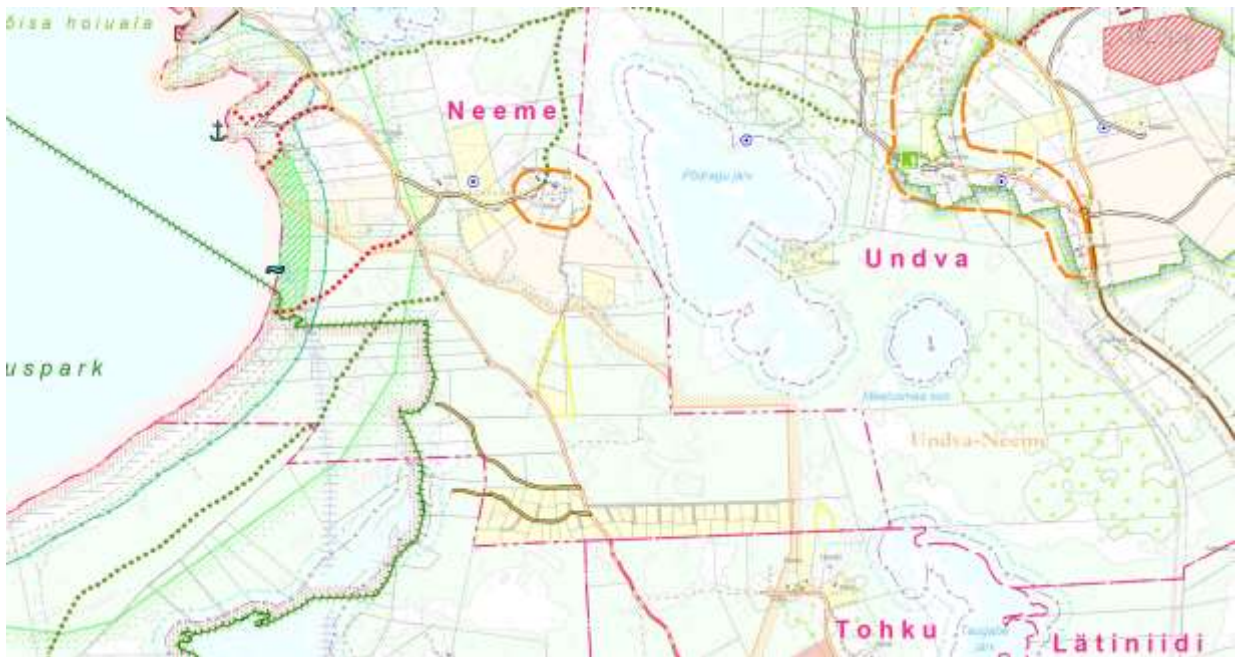
Juurdepääs maaüksusele on Kalmu – Kuralase - Neeme teelt.

Planeeritaval maaüksusel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

1.5 Vastavus üldplaneeringule

Maa-alal kehtib Kihelkonna valla üldplaneering. Üldplaneeringu järgi on määratud planeeringualal mereäärses piirkonnas väikeses osas puhke- ja virgestusmaa maakasutuse juhtotstarve. Ülejäänud osas on tegemist valge alaga. ÜP järgi jääb planeeringualale kohaliku tähtsusega väärtuslik maastik, väärtuslik põllumaa ja rohevõrgustiku ala. Üldplaneeringu järgi on planeeringualale kavandatud avaliku kasutusega tee.

Joonis 2 Väljavõte Kihelkonna valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.



1.5.1 Üldplaneeringujärgsed tingimused elamumaa arendamiseks hajaasustuses.

Väljavõtte Kihelkonna valla üldplaneeringu seletuskirjast:

„Kihelkonna vallas säilib hajaasustus, olulisi muudatusi väljakujunenud asustusstruktuuris ei kavandata. Eesmärgil tagada külade jätkusuutlikkus võib hajaasustuse põhimõttel üksiktalu ehitada kõigis valla külates, kuid järgima peab konkreetse küla asustusstruktuuri ja looduslikku eripära. Kogu valla territooriumil on külates palju endisi talukohti, mis on olnud ajalooliselt hoonestatud, kuid kaasajal hoonestus puudub. Uuselamute ehitamisel on oluline rajada uued eluhooned eelkõige endistele talukohtadele, mis aitab kaasa külastruktuuri taastamisele ja säilimisele (vt skeemid lisa 14.1).

Üldplaneeringuga antakse elamuarendamiseks võimalus ka väljaspool endist talukohta, kuid sellisel juhul peab säilima külastruktuur, kiviaiad, puisniidud ja kadakased karjamaad. Oluline on järgida külale omast hoonestustihedust, hoonete paigutust ja kõrvalhoonete arvu ning uued hooned sobitada väljakujunenud ehituslaadiga. See on oluline küla terviklikkuse ja miljöö säilitamiseks. Tagamaks ranna-alal loodusväärtuslike maastike ja koosluste kaitse ja ranna-alade säilimise avalikuks puhkeotstarbeks ning säilitamiseks avatud vaated merele, on elamuehituse otstarbel uute hoonete ja rajatiste ehitamine ehituskeeluvööndisse keelatud.“

„ühe eluasemekoha võib rajada katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha. Põhjendatud kaalutusotsuse alusel (nt asustusstruktuurist tulenevalt) võib kohalik omavalitsus teha erandeid ja lubada eluasemekoha rajamist väiksematele katastriüksustele kui 1 ha;

„väärtuslikku põllumaad, vabade põllumaade/metsamaadena erastatud maaüksusi üldjuhul ei hoonestata, va üksik eluasemekoht 1 ha suurusele katastriüksusele juhul, kui on olemas ajalooline taluõu või rajatavad hooned ja sinna juurde rajatav tee ei tükelda põllumaad ja ei kahanda põllumaa väärtust (hea harida). Soovitav on hoonete paigutamisel järgida kõlvikute piire, teede ja liinitrasside paigutust ning leida uushoonetele sobilik asukoht maastikus;“

Käesolevaga soovitakse rajada Neeme külla 4 uut eluaseme krunti, mis on plaanitud Kalmu-Kuralase-Neeme teest lääne ehk mere poole. Merepoole planeeritavatel kruntidel on 1948 a NL topokaardi järgi asunud üks talukoht.

Eesti topokaardi 1935-1938 kui ka NL 1948 a. topokaardi järgi on ajaloolise Neeme küla hoonestus asunud mõlemal pool Kalmu-Kuralase-Neeme teed Kaartide väljavõtetel on näha talukohtade paiknemine alates Möldri kinnistust piki mereäärt, kui ka tänaseni säilinud külasüda teest idapool.

Kogu planeeringuala jääb täies ulatuses Tagamõisa hoiualale. Keskkonnaamet hoiuala valitsejana on 29.11.2019 kirjas nr 7-9/18/19428 „Neeme küla Reediku ja Möldri kinnistutele ehitamisest“ esitanud skeemi võimalike ehitusaladega (0 elupaik). Hoonestusalad kruntidele on kavandatud koostöös Keskkonnaametiga.

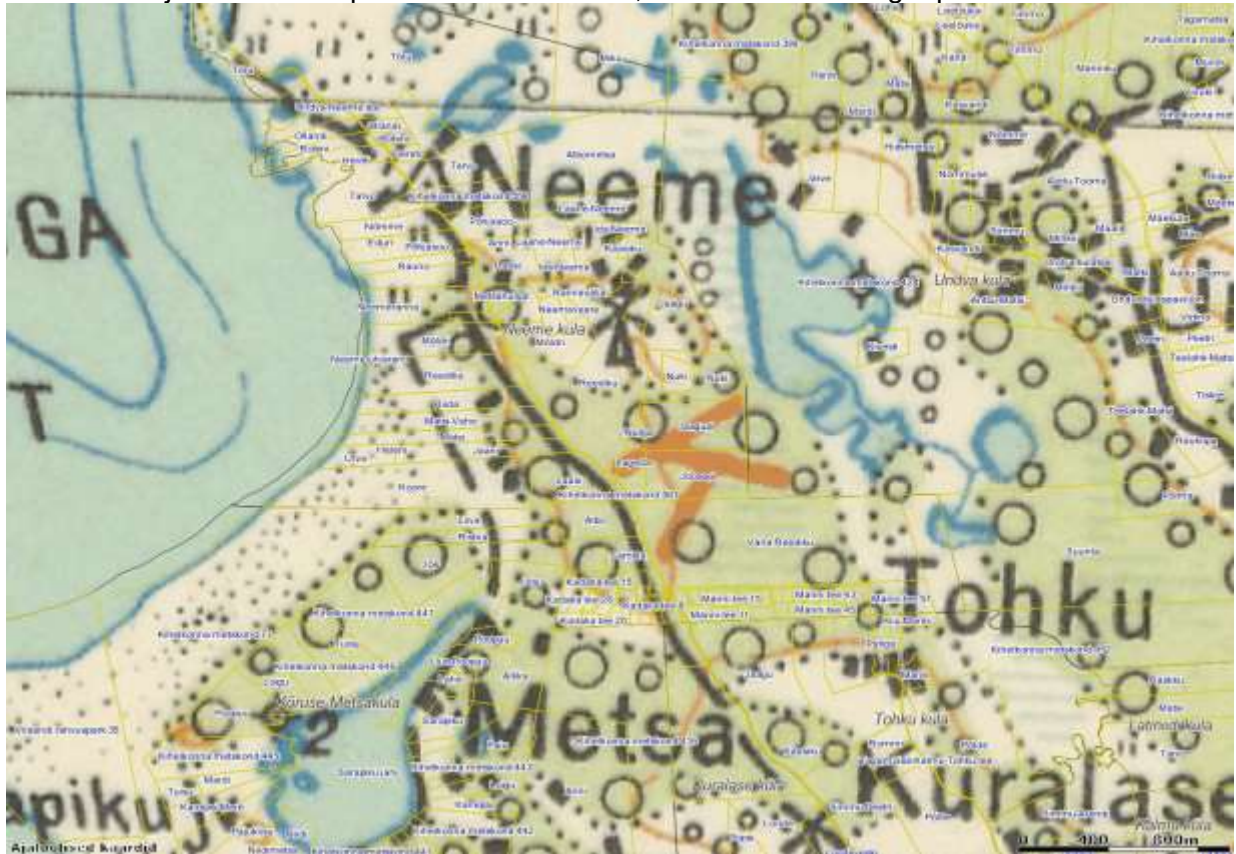
Juurdepääsuteede kavandamisel on maksimaalselt ära kasutatud olemasolevad teid. Olemasolevate juurdepääsuteede pikendustena on kavandatud uued teelõigud Kruntidele 1, 2 ja 3.

Ajalooline Neeme küla on asunud laiemal alal, kui käesoleval hetkel säilinud küla osa. Seega detailplaneeringu ala puhul ei ole tegemist uue ala hõivamisega, vaid küla taastamisega ajaloolistes piirides.

Neeme küla on ajalooliselt koosnenud külasüdamest ja rannaäärsest hoonestusest. Külasüda on sumbküla tüüpi küla ja rannaäärne hoonestus hajaküla tüüpi, mõlema puhul paiknevad hooned vaba vormiga kobaras koos. Külasüdames asuvad õuealad tihedasti üksteise kõrval, rannaäärse hoonestuse õuealad on ajalooliselt paiknenud veidi hajusamalt kui külasüdames, ca 75-250 m vahekaugustega. Sarnast lahendust on järgitud uute õuealade kavandamisel. Planeeritavate kruntide suurus on kooskõlas ajalooliste talukohtade kruntide suurusega.

Seega uue hoonestuse kavandamisel on lähtutud üldplaneeringus määratud hajaasustuse printsiibist ning on arvestatud Neeme küla ajaloolise asustusstruktuuri ja loodusliku eripäraga.

Joonis 3 Väljavõte Eesti topokaardist 1935-1938, allikas Maa-ameti geoportaal



Joonis 4 Väljavõte NL topokaardist 1948, allikas Maa-ameti geoportaal



1.5.2 Kohaliku tähtsusega väärtuslik maastik, väärtuslik põllumaa

Üldplaneeringujärgsele väärtuslikule maastikule jääb osaliselt Krunt 1. Krunt 1 hoonestusala jääb väärtuslike maastike alast välja.

Käesoleva eskiisi koostamisel on järgitud üldplaneeringuga kehtestatud väärtuslike maastike alade üldistest maade arendamise põhimõtetest.

1.5.3 Rohevõrgustiku ala

Planeeritud krundid jäävad osaliselt rohevõrgustiku alale. Kruntide hoonestusalad on kavandatud väljapoole rohevõrgustiku ala. Piirded on lubatud rajada ainult õuealade ümber, mis tagab loomade vaba liikumise väljaspool õuealaid asuval rohevõrgustiku alal.

Rohevõrgustiku alale ei ole lubatud rajada uut kompaktse asustusega ala. Kihelkonna valla üldplaneeringus lähtutakse hajaasustuse määramisel kriteeriumist, kus üks eluasemekoht rajatakse katastriüksusele, mis on vähemalt 1 ha. Kompaktse asustusega alaks loetakse üldplaneeringus ühtsete tehnovõrkudega ala, kui alale soovitakse ehitada enam kui viiest pereelamust koosnevat hoonete gruppi, kus hoonete omavaheline kaugus on väiksem kui 100 m ning elamukrundi suurus on alla 1 ha. Kavandatavad eluaseme krundid on kõik üle 4 ha. Seega ei ole üldplaneeringu mõistes tegemist uue kompaktse asustuse kavandamisega.

Juurdepääsuteede kavandamisel on maksimaalselt ära kasutatud olemasolevad teid.

Neeme ühisranna küllastamiseks on kavandatud parklaala ja jalgteed rannani. See tagab puuduoleva parkimisvõimaluse ranna küllastajatele ja minimaalse kasutuse olemasolevatel kehvast seisukorras olevatel teedel.

Käesoleva töö maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel on säilitatud looduslike alade sidusus.

1.5.4 Puhke- ja virgestusmaa

Planeeringuala mereäärsele osale on üldplaneeringuga määratud puhke- ja virgestusmaa maakasutus. Piirkonnas asub Neeme ühisrand.

Üldplaneeringu järgi, kui arendatav ala asub eramaal, toimub puhke- ja virgestusmaa arendamine koostöös maaomaniku ja vallavalitsusega. Eeldatavalt ei ole kohalikul omavalitsusel kavas puhke- ja virgestusmaa laiendamine väljas pool Neeme ühisranna kinnistut.

Neeme ühisranna kasutus käesoleva planeeringu eskiisi järgselt ei muutu ning ühisrannale kavandatakse koostöös planeeritava ala kinnistuvaldajaga avalik juurdepääs.

Planeeritavate kinnistute piires ei ole üldplaneeringuga reserveeritud puhke- ja virgestusalale hoonestusala ega rajatise plaanitud, maa-alal säilib olemasolev olukord.

1.5.5 Avaliku kasutusega tee

Neeme ühisranna kasutamiseks on üldplaneeringuga kavandatud avaliku kasutusega tee. Üldplaneeringus on tee näidatud mööda olemasolevat pinnasteed. Olemasolevad pinnasteed on kehvast seisukorras ja ei kannata suurt koormust, seda eriti merepoolses osas kus tee hargneb. Üldplaneeringuga määratakse üldjuhul maakasutuse põhimõtted. Antud juhul on tõenäoliselt põhimõtteks see, et kohalikud inimesed ja külalised pääseksid Neeme ühisranda. Konkreetse tee asukoha ja

kasutamise saab määrata avaliku kasutuse lepinguga, mis sõlmitakse eramaa omaniku ja kohaliku omavalitsuse vahel.

Möldri ja Reediku kinnistute omanik teeb ettepaneku rajada, ühele Keskkonnaameti poolt (Keskkonnaameti kiri nr 7-9/18/19428) märgitud võimalikule ehitusalale, avaliku kasutusega parkla. Planeeritava parklani viib olemasolev juurdepääsutee ning parklast edasi on kavandatud avaliku kasutusega jalgrada, mille kaudu saavad külaelanikud ja külalised külastada Neeme ühisranda (vt Planeeringu põhijoonist). Jalgrajana on kavandatud kasutusele võtta olemasolev Möldri ja Reediku maaüksuste vaheline metsasiht. Omaniku väljapakutud lahendus jätab võimaluse avalikuks juurdepääsuks randa, annab võimaluse sõidukite parkimiseks ja vähendab sõidukite koormust olemasoleval pinnasteel.

Kokkuvõte

Võttes arvesse eeltoodut, on kavandatud detailplaneering eeldavalt üldplaneeringuga kooskõlas.

1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Asustus-üksus	Kinnistu omanik seisuga 01.02.2021	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Möldri mü	OÜ KNS Varad (registrikood 12250498)	8,72 ha	Maatulundusmaa 100%	30101:001:0092	312034
Reediku mü	OÜ KNS Varad (registrikood 12250498)	10,92	Maatulundusmaa 100%	30101:001:0049	1371634

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Looduskaitseseadus	Kogu planeeritav ala	Keskkonnaamet	Planeeringuala asub Tagamõisa hoiualal
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa vald	Planeeringualal asub kallasrada
Veeseadus	20 m tavalisest veepiirist	Saaremaa vald	Planeeringualal asub veekaitsevöönd

Looduskaitseseadus	200 m tavalisest veepiirist	Saaremaa vald	Planeeringualal asub Läänemere ehituskeeluala
Looduskaitseseadus	200 m tavalisest veepiirist	Saaremaa vald	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
Ehitusseadustik	30 m sõiduraja välimisest servast	Saaremaa vald	Planeeringualal paikneb Kalmu-Kuralase-Neeme tee kaitsevöönd

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Neeme külas vallakeskusest Kuressaare linnast ca 50 km kaugusel. Neeme küla süda asub planeeringualast kirde suunas teisel poole Kalmu – Kuralase - Neeme teed. Ajaloolise Neeme küla hoonestus asunud mõlemal pool Kalmu-Kuralase-Neeme teed

Planeeringuala asub Kalmu-Kuralase-Neeme tee ääres, mis tagab alale hea juurdepääsu.

Neeme küla on ajalooliselt koosnenud külasüdamest ja rannaäärsest hoonestusest. Külasüda on sumbküla tüüpi küla ja rannaäärne hoonestus hajaküla tüüpi, mõlema puhul paiknevad hooned vaba vormiga kobaras koos. Külasüdames asuvad õuealad tihedasti üksteise kõrval, rannaäärse hoonestuse õuealad on ajalooliselt paiknenud veidi hajusamalt kui külasüdames, ca 75-250 m vahekaugustega. Sarnast lahendust on järgitud uute õuealade kavandamisel.

Ajaloolise küla elamukruntide suurus on ca 2 ha. Planeeringualast lõunasuunas on kehtiva detailplaneeringu alusel moodustatud elamukruntide suurus 3000-8000 m². Planeeritavate kruntide suurus jääb vahemikku 4,13 – 6,14 ha. Suuremate kruntide moodustamine on tingitud asjaolust, et planeeringuala asub Tagamõisa hoiualal ning Ehitusõiguse planeerimine on võimalik ainult suhteliselt väikesel 0 elupaiga alal.

Olemasolevas külasüdames on säilinud taastatud 3 rehielamu tüüpi hoonet, ülejäänud hoonestus on rajatud eriaegadel. Välisviimistlusmaterjalideks on valdavalt puit ja looduslik kivi, katusekalded on vahemikus 40-45 kraadi. Möldri krundist põhjapool asuval Neemeranna maaüksusel paiknev hoone on kaasaegses stiilis 2001 a. ehitatud suvila.

Piireteks on valdavalt ajaloolised kiviaiad, vähesel määral esineb puitlippaedu.

Arhitektuursed tingimused planeeritavatele hoonetele on määratud lähtuvalt olemasolevast situatsioonist.

Kuna tegemist on hajaasustusega, siis hoonete harjajooni määratud ei ole. Hoonestuse võib rajada krundile lähtuvalt omaniku soovist hoonestusala piires arvestades ilmakaari. Piirkonna elamud on valdavalt kahepoolse viilkatusega.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesolevaga on planeeritav ala jagatud neljaks krundiks. Igale krundile on planeeritud ehitusõigus pereelamu ja 2 abihoone rajamiseks.

Hoonestatavale alale on märgitud hoonete tinglikud asukohad, konkreetsete hoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus. Hoonestatava ala piires tohib rajada õueala. Õueala ei tohi olla suurem kui hoonestatav ala.

Et vältida ulatuslikku kõrghaljastuse likvideerimist, peavad kõrvalhooned paiknema eluhoonele suhteliselt lähedal. Hooned projekteerida ja ehitada nii, et võimalikult vähe kahjustataks metsaalasid ning alustaimestikku. Väljaspool õueala, rajatavaid teid ja tehnorajatisi tuleb olemasolev puistu säilitada.

Hoonestuse arhitektuursed lahendused kavandada vastavalt planeeringuala lähiümbruses välja kujunenud ehitustraditsioonidele. Arhitektuurne lahendus peab olema vormilt lihtne ning harmoneerima ümbritseva looduskeskkonnaga. Selleks tuleb hoone välisviimistluses kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale. Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid tehismaterjale.

Hoonete katuse kalded kujunesid välja vastavalt Neeme küla hoonestusele.

Abihoone arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

Planeeringujärgsed krundid		
Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Krunt 1	4,53 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa (Katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa)
Krunt 2	4,85 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa (Katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa)
Krunt 3	4,13 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa (Katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa)
Krunt 4	6,14 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa (Katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa)

3.2 Kruntide ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Pereelamu maa, Metsamaa, Muu looduslik maa
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (1 elamu +2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elamu 8,5 m, kõrvalhooned 5 m
Ehitiste max korruselisus:	2
Max hoonete alune pind:	400 m ²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) ja värvitoone. Keelatud on kasutada tehiskke imiteerivaid materjale (k.a. bituumenkatus, freespruss seinad vms). Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone (erksad, sünteetilised värvitoonid ei sobi traditsioonilisse külamaastikku, k.a rootsipunane).
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs kruntidele lahendatud Kalmu-Kuralase-Neeme teelt mööda olemasolevaid pinnasteid. Olemasolevaid teid tuleb laiendada ja parendada, tee minimaalne laius 3,5m. Tee kandevõime peab olema selline, et tagatud on pääste- ja prügiauto juurdepääs. Überpöörde koht tupikteede lõpus lahendada hoonestataval alal.

Juurdepääsude rajamiseks Kalmu-Kuralase-Neeme teelt (Tee number 3010008) lähtuda Saaremaa Vallavolikogu määrus 20.12.2018 nr 70 „Saaremaa valla kohalike teede liikluspääsude kehtestamise ja kaitsevööndi kasutamise kord“ § 4. Mahasõidu rajamine.

Parkimine lahendada iga krundi hoonestataval alal vastavalt vajadusele.

Möldri ja Reediku kinnistutest mere pool asub Neeme ühisranna kinnistu. Möldri ja Reediku kinnistute omanik teeb ettepaneku rajada olemasoleva juurdepääsutee äärde teelaiendusena avaliku kasutusega parkla. Parklast edasi on kavandatud avaliku kasutusega jalgrada, mille kaudu saavad külaelanikud ja külalised külastada Neeme ühisranda (vt Planeeringu põhijoonist). Jalgrajana on kavandatud kasutusele võtta olemasolev Möldri ja Reediku maaüksuste vaheline metsasiht. Jalgteed rajada võimalikult loodussäästlikult, kuiva pinnasega alale jääb pinnasrada, niiskele alale võib rajada laudtee. Laudtee võib rajada ehituskeeluvööndisse vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 ja p 10, mille järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele.

Foto 1 Vaade metsasihile kavandatavast parklast



Foto 2 Vaade metsasihile



Avaliku kasutuse seadmiseks sõlmida vastavad lepingud kinnistu omaniku ja kohaliku omavalitsuse vahel.

Teede täpsed laiused, kalded, profiilid ja kattematerjalid lahendatakse projekteerimise käigus. Teede laius peab võimaldama päästetehnika (veoauto gabariit) liikumise.

3.4 Piirded

Piirdeid tohib rajada ainult ümber õueala. Õueala tohib rajada hoonestusala piiridesse.

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaikke piirdeid. Lubatud rajada piirkonnale omaseid kiviaedu ning latt-, roigas-, lipp- ja hirsaedu. Kiviaedade kõrgus 70-90 cm, ülejäänud piirete kõrgus 1,2 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse uued elamud osaliselt metsa alale. Osa olemasolevast metsapuistust koos alustaimestikuga jääb ehitusalusele pinnale ja hävib ehitustööde käigus, kuid osa puistust on võimalik säilitada.

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.

Käesolevas seletuskirjas välja toodud leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks.

Leevendavad meetmed taimestiku säilimiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks

Oluline on, et metsaalale ehitamine ei tooks kaasa asjatut puude maha võtmist. Raiete plaan täpsustada iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone ja rajatiste (ka. tehnorajatised) paigutusest krundil. Keelatud on lageraie kogu krundi ulatuses ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine.

Maha on lubatud võtta otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 10 m kaugusele) ja rajatavate teede, parkimiskohtade ning tehnorajatiste alla jäävaid puud. Võimalusel vältida õuealal lageraie, võtta maha ainult niipalju puud, et tagada hoonetes ja õuealal piisav päikesevalgus. Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga ja see ei tohi olla suurem kui 2500 m². Täpne puude likvideerimine ja säilitamine anda iga üksiku puu kohta hoone ehitusprojektiga. Väljaspool õueala säilitada olemasolev puistu va juurdepääsuteede ja tehnovõrkude kohal.

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleks asetada

maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puutüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.

Haljastuse rajamisel kruntidele peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Juurdepääsutee projekteerida ja rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale. Elamu ja kõrvalhoonete +/-0.00 on planeeritud 50 cm kõrgemale olemasolevast maapinnast. Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Kruntidele on kavandatud individuaalsed puurkaevud. Orienteeruv veetarbimine krundi kohta 0,4 m³/ööpäevas.

Puurkaevude asukohad on planeeringujoonisel tinglikud ning täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus. Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse kehtiva Veeseaduse nõudeid.

Piirkond asub soolaka põhjavee levikupiirkonnas, kus puurkaevust saadav vesi võib vajada joogikõbulikuks saamiseks eelnevat veetötlust.

Vastavalt Veeseaduse § 148 lg 2 ei ole planeeritavale puurkaevule sanitaarkaitseala moodustatud. Lähtudes Veeseaduse § 154 on moodustatud kavandatud puurkaevule hooldusala, Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas:

- 1) väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;
- 2) karjatamine;
- 3) ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;
- 4) maaparandussüsteemide rajamine;
- 5) sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht;
- 6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;
- 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;
- 8) kalmistu rajamine;
- 9) jäätmete käitlemine;
- 10) maavara kaevandamine.

4.2 Kanalisatsioon

Saare maakonna põhjaveekaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala kaitsmata põhjaveega piirkonnas.

Keskkonnaministri 15.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ § 8. järgi on lubatud heitvett pinnasesse juhtida kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Planeeritaval ala reovee ärajuhtimiseks on lubatud kaks võimalust:

1. Immutada heitvesi pinnasesse peale bioloogilist puhastamist. Puhastatud heitvee immutamisel pinnasesse lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“. Rajatav omapuhasti peab tagama reovee bioloogilise puhastuse enne suublasse juhtimist.

Puhastile tuleb valida maaüksusel selline asukoht, mida ei ohusta üleujutus ega reoveepuhasti avarii korral põhjavee saastumine. Puhasti kavandada elamust vähemalt 10 m kaugusele ning septik või muu pealt kinnine mahuti elamust vähemalt 5 m kaugusele. Puhasti peab jääma elamust valdavate tuulte suhtes allatuult (välja arvatud kinnised süsteemid). Puhasti asukoht peab jääma kaevu(de) ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Veeseaduse § 129 tähenduses peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

2. Kruntidele paigaldada reoveekogumismahutid, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Biopuhasti on kaitsmata põhjaveega piirkondades aktsepteeritud lahendus vaid juhul, kui kinnistu kasutusintensiivsus ja reoveetekke iseloom võimaldavad puhasti tõrgeteta tööd. Hooajalises ja ebaühtlases kasutuses olevate kinnistute puhul eelistada reovee kogumismahutit.

Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imuvad pinnasesse.

4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 23.03.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr. 372048.

Elamukruntide orienteeruvad peakaitsmed on 3x25A krundi kohta.

Kruntide liitumine on planeeritud Neeme alajaamast madalpingekaabliga mööda olemasoleva õhuliini koridori. Liitumiskilbid on kavandatud hoonestusalade serva juurdepääsuteede äärde. Elektritoide liitumiskilbist objektini rajada maakaabliga.

Liitumis- ja jaotuskilpide täpne arv ja paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid ka maaküttepumbad. Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada ainult hoonetusala piirides.

4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Tabel 6 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Krunt 1 Krunt 2	Looduskaitseadus	Kogu planeeritav ala	Keskkonnaamet	Planeeringuala asub Tagamõisa hoiualal
Krunt 3 Krunt 4	Looduskaitseadus	200 m tavalisest veepiirist	Saaremaa vald	Planeeringualal asub ranna ehituskeeluala ja piiranguvöönd
	Ehitusseadustik	30 m sõiduraja välimisest servast	Saaremaa vald	Planeeringualal paikneb Kalmu-Kuralase-Neeme tee kaitsevöönd
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹	Imbsüsteemi kuja 50 m	Kohalik omavalitsus	Planeeritud omapuhasti koos puhastatud heitvee pinnasesse immutamisega
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	Kohalik omavalitsus	Planeeritud puurkaev

6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunn 1	Saaremaa vald	Avalikult kasutatav eratee	Krundile on planeeritud avalikult kasutatav sõidutee	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 5,5 m
	Krunn 2	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 5,5 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Krunn 2	Kanaliseerimis-ehitise servituut	Planeeritud puhastatud heitvee pinnasesse imutamise kuja	50 m immutusalast
Krunn 2	Saaremaa vald	Avalikult kasutatav eratee	Krundile on planeeritud avalikult kasutatav sõidutee	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 5,5 m
	Saaremaa vald	Avalikult kasutatav jalgtee	Krundile on planeeritud avalikult kasutatav jalgtee	Tee minimaalne laius 2,0 m
	Krunn 1, Krunn 3	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 5,5 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Krunn 1, Krunn 3	Kanaliseerimis-ehitise servituut	Planeeritud puhastatud heitvee pinnasesse imutamise kuja	50 m immutusalast
Krunn 3	Saaremaa vald	Avalikult kasutatav jalgtee	Krundile on planeeritud avalikult kasutatav jalgtee	Tee minimaalne laius 2,0 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Krunn 4	Kanaliseerimis-ehitise servituut	Planeeritud puhastatud heitvee pinnasesse imutamise kuja	50 m immutusalast
Krunn 4	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist

Neemeranna 30101:001:0468	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Saaremaa vald	Avalikult kasutatav eratee	Krundile on planeeritud avalikult kasutatav sõidutee	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 5,5 m
Kalmu-Kuralase-Neeme tee 30101:001:0597	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist

7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1 Keskkonnakaitse tingimused

Saaremaa Vallavalitsuse 28.08.2020 korralduse nr 2-3/1782 Lisa 3 on koostatud keskkonnamõju eelhindang Reediku ja Möldri detailplaneeringu algatamise taotlusele.

Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel ei ole planeeritav tegevus olulise negatiivse keskkonnamõjuga ning keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamine ei ole vajalik. Saaremaa Vallavalitsus 28.08.2020 korralduse nr 2-3/1782 otsustati mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist vastavalt otsuse Lisale 3.

- Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse uued elamukrundid metsa sisse. Osa olemasolevast metsapuistust koos alustaimestikuga jääb ehitusalusele pinnale ja hävib ehitustööde käigus, kuid osa puistust on võimalik säilitada. Oluline on, et metsaalale ehitamine ei tooks kaasa asjatut puude maha võtmist. Soovitav on täpsustada raiete plaan iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone kujust ja täpsest paigutusest krundil.

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

Heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada ja muuta piirkonna veerežiimi. Maapinda võib tõsta või langetada hoonest kuni 5 m ulatuses, kuid mitte kaugemal. Kui muuta oluliselt maapinna taset kasvava puu lähikümbruses (puu aktiivse juurestiku osas), võib puu hukkuda. Selle vältimiseks tuleb jätta maapind kasvava puu ümber endisele tasemele.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012 määrusest nr 68 „Energiaõhususe miinimumnõuded“. 27.03.2015
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogiatele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.

- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Elamute kütteks on lubatud kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid ka. maaküttepumbad.
- Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse Veeseaduse § 86 nõudeid.
- Heitvee juhtimisel pinnasesse lähtuda Veeseadusest
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

7.2 Tuleohutus

Planeeritud elamud kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujud 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletõrjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

I kasutusviisiga ja kuni 800 m² tuletõkkeseksiooni piirpindalaga hoonete väliskustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Naaberkinnistute hoonete vaheline kaugus on kavandatud üle 40 m, seega vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 p 3.19 on tegemist hajaasustusega.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 6 km kaugusel Lätiniidi külas Ubina (30101:001:0611) maaüksusel.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

7.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja eksploatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;

- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel. Kruntidele seada servituudid krundi moodustamisel.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt. Tehnovõrgud rajada enne teedele tolmuvabakatte rajamist. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.
- Ehituslubade taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule. Avalikult kasutatava tee, parkla ja jalgte ehitusloa taotlemine, väljaehitamine ja üleandmine vallale enne hoonete ehituslubade/ehitisteatiste väljastamist. Vallale tee, parkla ja jalgte ehitusdokumentatsiooni esitamine on nende üleandmise eelduseks.
- Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

9. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED

9.1.1 Krunt 1 ehitusõigus

Krundi pindala:	4,53 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa, Metsamaa, Muu looduslik maa,
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (1 elamu +2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elamu 8,5 m, kõrvalhooned 5 m
Ehitiste max korruselisus:	2
Maks hoonete alune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) ja värvitoone. Keelatud on kasutada tehiskive imiteerivaid materjale (k.a. bituumenkatus, freespruss seinad vms).

Minimaalne tulepüsivusklass TP3

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone (erksad, sünteetilised värvitoonid ei sobi traditsioonilisse külamaastikku, k.a rootsipunane).

9.1.2 Krunt 2 ehitusõigus

Krundi pindala: 4,85 ha

Krundi kasutamise sihtotstarve: Üksikelamu maa, Metsamaa, Muu looduslik maa,

Lubatud hoonete max arv krundil: 3 (1 elamu +2 kõrvalhoonet)

Lubatud hoone max kõrgus: elamu 8,5 m, kõrvalhooned 5 m

Ehitiste max korruselisus: 2

Maks hoonete alune pind: 400 m²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus: 2

Katusekalle: 35-45 kraadi

Harjajoon: vaba

Välisviimistlusmaterjalid: kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) ja värvitoone. Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale (k.a. bituumenkatus, freespruss seinad vms).

Minimaalne tulepüsivusklass TP3

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone (erksad, sünteetilised värvitoonid ei sobi traditsioonilisse külamaastikku, k.a rootsipunane).

9.1.3 Krundi 3 ehitusõigus

Krundi pindala: 4,13 ha

Krundi kasutamise sihtotstarve: Üksikelamu maa, Metsamaa, Muu looduslik maa,

Lubatud hoonete max arv krundil: 3 (1 elamu +2 kõrvalhoonet)

Lubatud hoone max kõrgus: elamu 8,5 m, kõrvalhooned 5 m

Ehitiste max korruselisus: 2

Maks hoonete alune pind: 400 m²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus: 2

Katusekalle: 35-45 kraadi

Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) ja värvitoone. Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale (k.a. bituumenkatus, freespruss seinad vms). Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone (erksad, sünteetilised värvitoonid ei sobi traditsioonilisse külamaastikku, k.a rootsipunane).
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

9.1.4 Krundi 4 ehitusõigus

Krundi pindala:	6,14 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa, Metsamaa, Muu looduslik maa,
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (1 elamu +2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elamu 8,5 m, kõrvalhooned 5 m
Ehitiste max korruselisus:	2
Max hoonete alune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) ja värvitoone. Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale (k.a. bituumenkatus, freespruss seinad vms). Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone (erksad, sünteetilised värvitoonid ei sobi traditsioonilisse külamaastikku, k.a rootsipunane).
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3