



Osaühing DP Projektbüro
Registrikood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10 Kuressaare Saaremaa vald 93819,
vald@saaremaavald.ee, 452 51000

Huvitatud isik: Riho Kadastik
Riho, Tehumardi küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Töövõtja: Osaühing DP Projektbüro
Rohu tn 5 Kuressaare Saare maakond 93819

SAAREMAA VALD TEHUMARDI KÜLA
KUUSE DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 08-20-DP
Algatatud 18.12.2020 otsusega nr 1-3/82

Planeeringu koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad
Versiooni kuupäev: 12.12.2021

KURESSAARE 2021

Sisukord

1	<i>Seletuskiri</i>	4
1.1	Lähtesituatsioon	4
1.2	Planeeringu koostamise alused	4
1.3	Planeeringu koostamise lähtedokumendid	4
2	<i>Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus</i>	6
2.1	Asukoht	6
2.2	Olemasoleva ruumi kirjeldus	6
2.3	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid	7
2.4	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	7
2.4.1	Alal olevad kitsendused:	7
3	<i>Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum</i>	8
3.1	Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng	8
3.1.1	Saare maakonnaplaneering 2030+.....	8
3.1.2	Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks olev teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“	8
3.1.3	Planeeringu vastavus üldplaneeringule	9
3.2	Planeeritaval alal kruntide moodustamine	11
3.3	Planeeringujärgsed krundid	12
3.4	Projekteerimispõhimõtted.....	12
3.4.1	Arhitektuursed piirangud elamutel	12
3.5	Juurdepääs ja parkimine	13
3.6	Piirded, haljastus ja heakord, vertikaalplaneerimine	14
3.7	Keskkonnakaitselised tingimused	14
3.8	Kuritegevuse riskide ennetamine	15
3.9	Tuleohutusnõuded	16
4	<i>Tehnovõrkude lahendus</i>	18
4.1	Elektrivarustus	18
4.2	Sidevarustus.....	18
4.3	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	18
4.4	Sademevesi	19
4.5	Soojavarustus.....	19
5	<i>Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused</i>	20

6	Planeeringu elluviimise tegevuskava	21
7	Kruntide ehitusõigus	22

Joonised

DP1	Asukoha plaan	M 1:5000
DP2	Tugiplaan	M 1:500
DP3	Põhijoonis tehnovõrkudega Illustratsioon	M 1:500

1 Seletuskiri

1.1 Lähtesituatsioon

Detailplaneeringu nimetus:	Kuuse detailplaneering
Huvitatud isik:	Riho Kadastik
Planeeritava maaüksuse omanik:	Riho Kadastik
Planeeringuala suurus:	ca 1,2 ha

1.2 Planeeringu koostamise alused

1. Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus (15.10.2020);
3. Saaremaa Vallavolikogu 18.12.2020 otsus nr 1-3/82 „*Tehumardi külas Kuuse detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*“.

1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1. Saaremaa Vallavolikogu 18.12.2020 otsus nr 1-3/82 „*Tehumardi külas Kuuse detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*“ lähteseisukohad;
2. Geodeetiline alusplaan: Osaühing DP Projektbüroo, töö nr 66-20-G (20.07.2020);
3. Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
4. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
5. Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
6. Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
7. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
8. Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
9. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
10. Asjaõiguse seadus (RT I 1993, 39, 590);
11. Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
12. Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232);
13. Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“;
14. Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „*Tee projekteerimise normid*“;
15. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „*Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded*“;
16. Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „*Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused*“;
17. Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrus nr 13 „*Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri*“;

18. Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;
19. Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
20. Saare maakonnaplaneering 2030+;
21. Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
22. Salme Vallavolikogu 22.09.2003 määrusega nr 16 kehtestatud „Salme valla rannalade osaüldplaneering“;
23. Elektrilevi OÜ 05.01.2021 koostatud tehnilised tingimused nr 367302;
24. AS Kuressaare Veevärgi 29.12.2020 liitumistingimused nr 2782 ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks;
25. Telia Eesti AS-i 01.09.2020 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34165299;
26. Maanteeameti 16.11.2020 kiri nr 15-2/20/49478-2 „Seisukohtade väljastamine Tehumardi külas Kuuse detailplaneeringu koostamiseks“;
27. Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne).

2 Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1 Asukoht

Planeeritavaks alaks on Saare maakonnas Saaremaa vallas Tehumardi külas asuv Kuuse (katastriüksuse tunnus: 72101:001:0604, registriosa nr 2112034) katastriüksus (vt Joonis 1). Nimetatud maaüksuse pindala on 25.03.2021 seisuga 12255 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.

Planeeringuala piirneb põhja suunal Tehumardi-Kogula teega (riigimaantee nr 21111) (katastriüksuse tunnus 72101:001:0919, registriosa nr 14239750, sihtotstarve transpordimaa 100%), ida suunal Kuussaare-Sääre teega (riigimaantee nr 77) (katastriüksuse tunnus 72101:001:0913, registriosa nr 14585350, sihtotstarve transpordimaa 100%), lõunast Orava (katastriüksuse tunnus 71401:001:0611, sihtotstarve ärimaa 90% ning veekogude maa 10%) katastriüksusega ning läänest Liisuaugu (katastriüksuse tunnus 72101:001:1088, registriosa nr 84034, sihtotstarve elamumaa 100%), Liiva (katastriüksuse tunnus 72101:001:1089, registriosa nr 3425734, sihtotstarve elamumaa 100%) ja Agaselja (katastriüksuse tunnus 72101:001:0240, registriosa nr 84134, sihtotstarve elamumaa 100%) katastriüksustega.



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver)

2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritavaks alaks on Kuuse katastriüksus Tehumardi külas. Maa-alal puudub olemasolev hoonestus. Planeeritav ala on suures osas metsamaa kõlvikuga kaetud ala, millel on teostatud

Saare maakond, Saaremaa vald, Tehumardi küla, Kuuse detailplaneering

metsaraie. Maapinna reljeef on valdavalt tasane (absoluutkõrgused 4,5-5 m). Ehitisregistrisse kantud info kohaselt katastriüksusel olemasolevad ehitised ja rajatised puuduvad. Planeeringualal ei ole kaitse- ega hoiualasid, puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid, muinsuskaitse all olevad objektid ning kultuurimälestised.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on olemasoleva mahasõidu kaudu Kuressaare-Sääre teelt (riigimaantee nr 77).

2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritav ala asub riigimaantee servas piirkonnas, kus on valdavaks üksikelamud. Seega ei too käesoleva detailplaneeringu mahus kavandatavad kahe ühepereelamu ning abihoonete rajamine olemasolevate elamute lähedusse kaasa piirkonnas olulisi muutusi.

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala valdavalt metsa majandamiseks ja osaliselt väikeelamumaaks (hoonestusalad).

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

- Planeeringuala, mis asub hoonestusaladest väljapool, jääb metsamajandusega seotud piirkonnaks ja arendustegevusi ei planeerita;
- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (elamuala ehitus) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

2.4 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Omanik	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Kuuse	Riho	12255 m ²	Maatulundusmaa	72101:001:0604	2112034
	Kadastik		100%		

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

2.4.1 Alal olevad kitsendused:

1. Avalikult kasutatava tee (riigimaantee) kaitsevöönd (77 Kuressaare-Sääre tee; 21111 Tehumardi-Kogula tee) – 30m äärmise sõiduraja välimisest servast;
2. Elektripaigaldise kaitsevöönd (madalpinge maakaabelliin) – 1 m kaabli teljest;
3. Elektripaigaldise kaitsevöönd (madalpinge õhuliin) – 2 m õhuliini teljest;
4. Elektripaigaldise kaitsevöönd (keskpinge maakaabelliin) – 1m kaabli teljest;

3 Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kaheks krundiks, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine ning Salme ranna-alade osaüldplaneeringus alale väikeelamumaa juhtotstarbe määramine, üldplaneeringuga määratud krundi minimaalse suuruse muutmine ning eluhoonete omavahelise kauguse muutmine.

Kuuse katastriüksus piirneb kahel suunal riigimaanteedega ning lääne suunal hoonestatud elamumaa katastriüksustega.

3.1 Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng

3.1.1 Saare maakonnaplaneering 2030+

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud „Saare maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena.

3.1.2 Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks olev teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks oleva teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt puuduvad planeeritaval alal maakonnaplaneeringust tulenevad kitsendused maakasutusele (vt Joonis 2).

Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute.



Joonis 2. Väljavõtte Saare maakonna teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

3.1.3 Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Alal kehtib Salme Vallavolikogu 22.09.2003 määrusega nr 16 kehtestatud Salme valla Salme ranna-alade osaüldplaneering (*edaspidi osaüldplaneering*). Vastavalt osaüldplaneeringu maakasutuse kaardile planeeringualal maakasutuse juhtotstarvet seatud ei ole ja ala asub loodusväärtusega alal (vt Joonis 3).

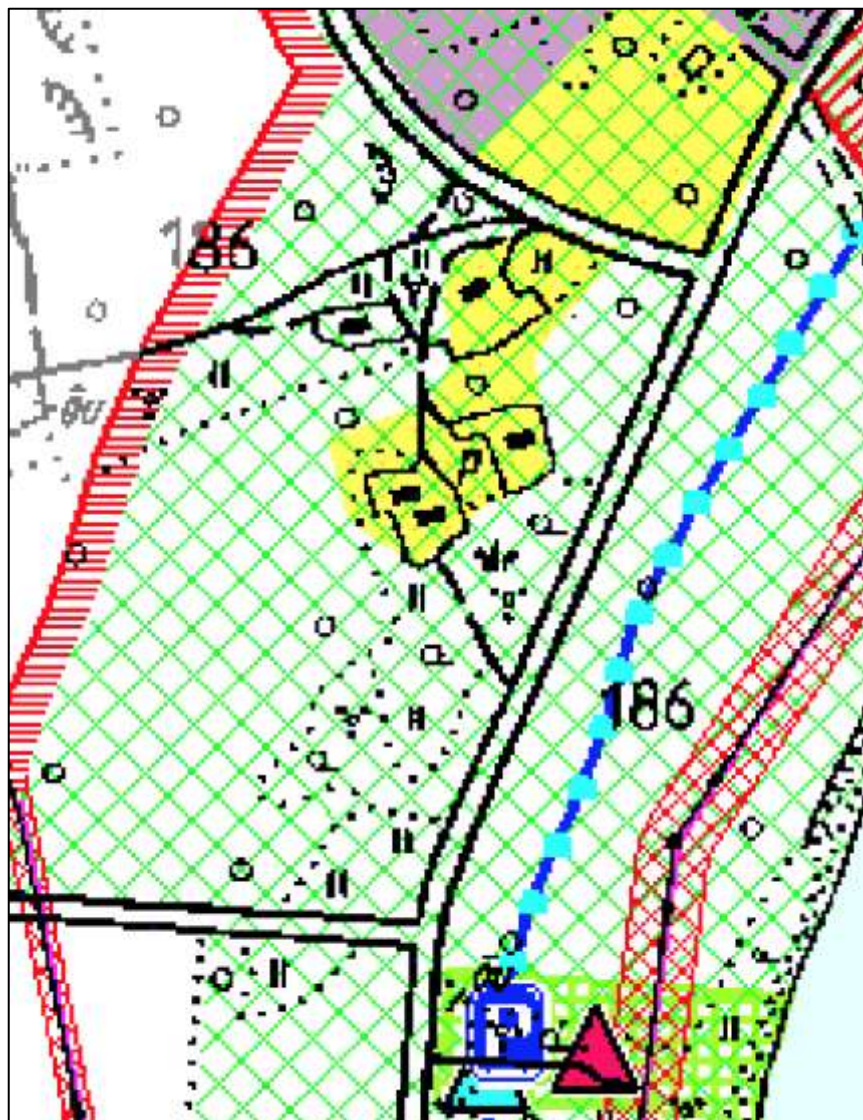
Vastavalt osaüldplaneeringu seletuskirja peatükile 8.2.1 tuleb juhul kui maatulundusmaal ehitamisõigust taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga koostada detailplaneering ja keskkonnamõtjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Saaremaa Vallavalitsus esitas vastavalt keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) 33 lõikele 6 detailplaneeringu keskkonnamõtjude eelhindangu koos algatamise eelnõuga Keskkonnaametile. Keskkonnaamet on 01.12.2020 kirjaga nr 6-5/20/18646-2 seisukohal, et lähtudes planeeringu eesmärkidest, planeeringuala keskkonnatingimustest ja koostatud KSH

eelhinnangust ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist negatiivset keskkonnamõju ning seetõttu ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Keskkonnaameti hinnangul vajalik. Keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.



Lisaks on seatud tingimus, et maatulundusmaal eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus olla väiksem kui 200 m. Planeeringuala põhja- ja lõunapoolsele alale on osaüldplaneeringuga määratud väikeelamumaa juhtotstarve. Vastavalt osaüldplaneeringu seletuskirja peatükile 8.1.1 ei tohi eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m ja ehitusõigust taotleva krundi minimaalne suurus on 1 ha. Planeeringuala naaberkinnistute suurused on 2000-8000 m², millest tulenevalt on käesoleva detailplaneeringuga kavandatavad kruntide suurused kooskõlas piirkonna krundijaotusega. Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Käesoleva planeeringu Pos 1 projekteeritava elamu asukoht kooskõlastada naaberkinnistu (Agaselja) omanikuga hoonete nõutava vahekauguse tagamiseks. Arvestades lähipiirkonna väljakujunenud struktuuri, olemasolevat ja planeeritavat hoonestustihedust, jääb planeeringuala peale detailplaneeringu realiseerumist hajutatud hoonestusega elamualaks.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse Saaremaa Vallavolikogule ettepanek muuta kehtivat Salme valla Salme ranna-alade osaüldplaneeringut järgnevalt:

- 1) Määrata planeeritavale alale väikeelamumaa juhtotstarve;
- 2) Määrata ehitusõigust omava krundi miinimumsuuruseks 1 hektari asemel 6000 m²;
- 3) Muuta eluhoonete omavahelist kaugust 200 meetrilt 50 meetrini.



Looduskaitse

-  Kaitseala
-  Loodusvaartusega alad

Joonis 3. Väljavõte Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringust

3.2 Planeeritaval alal kruntide moodustamine

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Kuuse maaüksust (katastritunnus: 72101:001:0604). Maakorraldustoimingute tulemusel jagatakse Kuuse katastriüksus kaheks 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks (POS 1 ja POS 2). Uute maaüksuste piiride kulgemine ning nende täpne pindala täpsustatakse pärast katastritoimingute teostamist. Maaüksuste moodustamisel määratakse neile planeeringujärgne sihtotstarve.

3.3 Planeeringujärgsed krundid

Jrk nr	Krundi aadressettepanek / positsiooni number	Krundi planeeritud suurus	Krundi planeeritud sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Maakasutuse otstarve detailplaneeringu liikide kaupa
1	POS 1	6119 m ²	elamumaa (E 100%)	väikeelamumaa (100% EP)
2	POS 2	6137 m ²	elamumaa (E 100%)	väikeelamumaa (100% EP)

Tabel 2. Planeeritud maa-ala krundijaotus

3.4 Projekteerimispehmohtted

Planeeritavatele kruntidele on lubatud ehitada üks elamu ja kuni kaks abihoonet detailplaneeringu pehhoonisel näidatud hoonestusaladele. Joonisel DP3 „Pehhoonis tehnoorkudega“ eristatakse omavahel hoonestusalad, mis on ette nähtud elamute ehitamiseks ning hoonestusalad, mis on ette nähtud abihoonete püstitamiseks. Elamud rajatakse kuni 2 korruselisena, katuseharja kõrgus maapinnast kuni 8 m. Elamute juurde planeeritud abihooned rajatakse ühekordsetena, katuseharja suurim lubatud kõrgus maapinnast võib olla kuni 6m. Maksimaalne ehitisealune pind kruntidel on lubatud kuni 350m².

Projekteerimisel arvestada hoonete välisilme kujundamisel sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega – kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku.

Väljaspool detailplaneeringu pehhoonisele kantud hoonestusala on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnoorkude (välja arvatud horisontaalsed maaküttekontuurid) ning 3,5 m laiune kruuskattega hoonestusaladeni kulgev juurdepääsutee.

Kavandatava kruuskattega juurdepääsutee minimaalne teekatte laius peab olema 3,5 meetrit. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Kõrghaljastus metsamaal tuleb maksimaalselt taastada (minimaalne ulatus näidatud joonisel DP3 „Pehhoonis tehnoorkudega“). Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

3.4.1 Arhitektuursed piirangud elamutel

1. Katuse kaldenurk POS1 ja POS2 – 35-45° , lubatud on üksnes viilkatuste rajamine, lubatud materjalid – katuseplekk, katusekivi;
2. Pehhoone korruselisus – kuni 2; abihoonete korruselisus – kuni 1;
3. Hoone ±0,00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
4. Välisseinad: puit (värvitud laud), kivi, krohv, värvitoonid looduslähedased ja piirkonda sulanduvad, keelatud on kasutada imiteerivaid materjale;
5. Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv;

6. Piirdeaiad: kivi- ja puitaed, piirete max kõrgus 1,4 m, lubatud püstitada üksnes hoonestusala piirile.

3.5 Juurdepääs ja parkimine

Planeeringualale on kavandatud kaks juurdepääsu – POS1 krundi juurdepääs on ette nähtud uue mahasõidu kaudu piirnevalt avalikult Tehumardi-Kogula riigimaanteelt nr 21111 (katastriüksuse tunnus: 72101:001:0919) km 0,065 ning juurdepääs krundile POS2 kavandatakse olemasoleva mahasõidu kaudu piirnevalt avalikult Kuressaare-Sääre riigimaantee nr 77 (katastriüksuse tunnus: 72101:001:0913) km 16,499. Riigimaantee keskised ööpäevased sagedused teel nr 77 on 1653 autot/ööpäevas ja teel nr 21111 78 autot/ööpäevas. Riigimaanteelt nr 77 olemasoleva mahasõidu kaudu tuleb tagada juurdepääs lisaks ka Liisuaugu (katastriüksuse tunnus: 72101:001:1088) kinnisasjale ja seada teeservituut.

Riigimaanteedelt kuni hoonestusaladeni nähakse ette juurdepääs mööda 3,5 meetri laiust kruuskattega teed. Teede pinnakatet tõstetakse ümbritsevast maapinnast 20 cm kõrgemale. Vajadusel rajada ehitatava tee servadesse kraavitus. Sissesõidutee peab olema aastaringselt läbitav. Parkimine planeeritavatel kruntidel toimub hoonestusaladel kruuskattega platsidel. Lähtuvalt Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“, on normatiivne parkimiskohtade arv äärelinna elamukrundil 2-3 autot. Planeeritav parkimiskohtade arv ühel krundil on 2. Kavandatavate juurdepääsuteede ligikaudsed asukohad on näidatud joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“, lõplik juurdepääsutee ja parkimisalade asukoht selgitatakse välja edasise projekteerimise käigus.

Kavandatava hoonestuse puhul tuleb arvestada mööduva riigimaantee olemasolu ning sellest tulenevaid liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Transpordiamet (riigimaantee nr 77 ja 21111 omanik) ei võta käesolevaga endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik potentsiaalsed leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Häiringute minimeerimiseks on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud kõrghaljastuse taastamine hoonestusaladest ning teedest ja tehnorajatistest väljaspool.

Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.

Iga ristmikule läheneva sõiduki juht peab nägema ristmiku teistelt harudelt lähenevaid sõidukeid õigeaegselt, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrget. Seega peab riigimaanteelt mahasõidul arvestama nähtavuskolmnurkadega. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, mistõttu on kogu nähtavuskolmnurkade ala käsitletav kui võimaliku raadamise vajadusega ala. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid või madalaid põõsaid, millest viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsuteed tuleb rajada (mh nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised tuleb kõrvaldada) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamise kohustus on arendajal, Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik planeeringualaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Tee ehitusprojekte (sh uue mahasõidu kavandamine riigimaanteelt) võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

3.6 Piirded, haljastus ja heakord, vertikaalplaneerimine

Planeeritavate kruntide piirdeaedadeks võib olla kivi- või puिताed, maksimaalse kõrgusega 1,4 m. Piirded on lubatud rajada üksnes hoonestusala piirile (keelatud on rajada piirdeaeda krundi piirile). Kuuse katastriüksus on registreeritud Maa-ametis peamiselt metsamaa kõlvikuga alana. Kogu planeeritaval maa-alal on teostatud lageraie ja raadamine. Pärast raiet või metsaosa hukkumist tuleb kasvama panna uus metsapõlv ehk mets uuendada. Kasutada võib metsa uuendamist kultiveerimise teel, puuseemnete külvamist ja puude istutamist. Metsa uuendamist planeerides tuleb valida kasvukohale sobilik puuliik. Kuna lähipiirkonnas on levinud okaspuud, siis soovitav puuliik on mänd. Lageraie järgne metsa uuendamine teostada väljaspool hoonestusala, juurdepääsuteid ja tehnovõrkude kaitsevööndeid (vt minimaalne uuendatava metsa ulatus joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“). Planeeritav ala peab kujunema metsase ilmega ja loodusliku keskkonnaga koostoimiv elukeskkond.

Kruntide hoonestusalade haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Kruntidel tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele jäätmehoolduse nõuetele (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Juurdepääsutee lähedusse paigaldatakse igale elamukrundile prügikonteiner. Juurdesõidutee krundi jäätmemahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane, võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile.

Krundi absoluutkõrgused on ligikaudu vahemikus 4,5-5m. Igale hoonele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Kruntide sajuveed immutada krundisisest pinnasesse, maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valguks naaberkruntidele ning tealale. Lisaks on planeeringualale kavandatud kraavi rajamine (vt ligikaudne asukoht joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“).

3.7 Keskkonnakaitse tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad looduskaitsealused

üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada laias laastus kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on võrreldes ehitusjärgsetega intensiivsemad, kuid lühiajalised ja lõpevad enamasti hoonete või rajatiste valmimisega. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maakasutuse piiride.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele nõuetele.

Keskkonnaregistri andmetele tuginedes ei paikne planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärseid maavarasid. Planeeringuga kavandatavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsest arvestatavat kaevandamist, kuid mõningane maavarade kasutamise vajadus võib tekkida seoses kavandatava ehitustegevusega. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada krundi piires, väljaspool maaüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

Osaüldplaneeringu kohaselt on tegemist loodusväärtustega alaga, mis määrati osaüldplaneeringus tõenäoliselt seetõttu, et planeeringuala paiknes Natura 2000 eelvalikuga alal. Vaatamata sellele ei ole ala tänaseks Natura 2000 kaitstavate koosluste nimekirja arvatud. Natura 2000 eelvaliku kaardikihi kohaselt on alale inventeeritud kaseenamusega puisniit. Arvestades asjaoludega, et osaüldplaneeringu kohaselt on tegemist loodusväärtustega alaga ning planeeringu koostamise hetkeks on planeeringualal teostatud lageraie ning osaliselt ka raadamine, siis tuleb väljaspool hoonestusalasid taastada võimalikult ligilähedane olukord lageraie eelsele olukorrale. Väljaspool hoonestusala jäävale raadatud osale istutada kodumaiseid puuliike ning veel raadamata osa lasta võimalusel looduslikult uueneda või taastada samuti olukord puude istutamise teel.

3.8 Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Sissemurdumise riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine. Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult

viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus. Jälgimisega võib tegeleda ka ukse-, majahoidja või naabrivalve, millele aitab kaasa videovalve.

3.9 Tuleohutusnõuded

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on lubatud TP-3. Projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritava ala puhul on tegemist hajaasustusalaga ja hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist kustutusvee veevõtukohta. EVS 812-6:2012 kohaselt loetakse tuletõrje veevarustuse mõistes hajaasustuseks ala, kus naaberkinnistute hoonete vaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit. Lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb Orava katastriüksusel (katastriüksuse tunnus: 71401:001:0611), planeeringualast ligikaudu 0,2 km kaugusel lõuna suunal. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 h jooksul.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel katastriüksustel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.



Joonis 4. Tuletõrje veevõtukoht (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver)

4 Tehnovõrkude lahendus

4.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 05.01.2021 koostatud tehnilised tingimused nr 367302.

Elektrienergia ühendus on ette nähtud Kaarli alajaamast. Planeeringu joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on näidatud kavandatava elektrienergia maakaabelliini asukoht kinnisasjade idaservas. Liitumiskilbid on kavandatud POS2 idaserva olemasoleva kergliiklustee kõrvale. Liitumiskilbid peavad alati olema vabalt teenindatavad.

Elektrivarustus on kavandatud lahendada madalpinge maakaabelliini abil (vt ligikaudne asukoht Joonis DP3). Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x16A. Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunktist edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Maakaabelliinide ja liitumiskilpide täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus. Planeeringus kavandatud riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil.

4.2 Sidevarustus

Tehumardi-Kogula tee servas kulgeb Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele (ELA_SA 093) sidetrass. Kuressaare-Sääre tee servas kulgeb Telia Eesti AS optiline sidekaabel. Sidevarustuse telefoni- ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse mobiilse interneti ja andmeedastuse kaudu.

4.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate kruntide **veevarustus** lahendatakse POS1 ja POS2 piirile rajatava puurkaevu baasil, mille hooldusala on 10m. Puurkaevu rajamisel tuleb järgida veeseadusest ja ehitusseadustikust tulenevaid nõudeid. Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse esitamine Saaremaa Vallavalitsusele.

Planeeritavate kruntide **reoveekanaliseerimise** tarbeks on mõlemale krundile kavandatud liitumine ühiskanalisatsioonivõrguga (vt ligikaudne survetorustiku asukoht joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“) vastavalt AS Kuressaare Veevärgi 29.12.2020 liitumistingimustele nr 2782. Survekanaliseerimisega liitumise rajamiseks tuleb koostada liitumisprojekt. Ühiskanalisatsiooni kasutamiseks tuleb sõlmida vee-ettevõtjaga teenusleping.

4.4 Sademevesi

Õueala ja hoonete katuste sademeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkinnistutele, juurdepääsuteedele ning riigimaanteedega piirnevatesse kraavidesse. Vajadusel tuleb näha ette hoonete projekteerimisel maapinna tõstmine. Lisaks kavandatakse planeeritavale alale kraavituse rajamine (vt kavandatavate kraavide ligikaudne asukoht joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“). Kokkuleppeliselt naaberkatastriüksuse Orava (katastritunnus 1401:001:0611) omanikuga võib sademeveed juhtida olemasoleva drenaažitorustiku kaudu Orava katastriüksusel asuvasse tiiki.

4.5 Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoone projekteerimise käigus. Variandid on maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja hoonete katustele paigaldatud päikesepaneele. Maaküttesüsteemide kasutamisel rajada küttekontuurid ainult hoonestusaladele või kasutada vertikaalseid soojuspuuraukusid. Planeeritaval taastataval metsa-alal on horisontaalsete küttekontuuride kasutamine keelatud. Seega on küttena lubatud kasutada üksnes looduslikke ja taastavaid energiaallikaid ning keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

Käesolevad detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Tehnovõrkude omavahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

5 Realservituudid ja isiklikud kasutusõigused

Servituutide alad on kantud joonisele DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

Jrk nr	Servituudi tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik
1	Registreeritud isiklik kasutusõigus (elektrienergia rajatised)	POS 1; POS 2	Elektrilevi OÜ
2	Isiklik kasutusõigus (ÜVK rajatised)	POS 1; POS 2	AS Kuressaare Veevõrk
3	Isiklik kasutusõigus (siderajatised)	POS 1; POS 2	Telia Eesti AS
4	Registreeritud isiklik kasutusõigus Salme vald (õigusjärgne Saaremaa vald) kasuks	POS 1; POS 2	Saaremaa vald
5	Juurdepääsuservituut Kuuse kinnistule Liisiaugu (72101:001:1088) kinnistu kasuks	POS 2	Liisiaugu kinnistu
6	Realservituut Liisiaugu (72101:001:1088) kinnistu kasuks kanalisatsioonitrassi rajamiseks	Liisiaugu	POS 2
7	Realservituut Kuuse kinnistu kasuks sademevee suunamiseks Orava (1401:001:0611) katastriüksusel olevasse tiiki	Orava	POS 1; POS 2
8	Veekasutuskord ühise puurkaevu kasutamiseks	POS 1 / POS 2	POS 2 / POS 1

Tabel 3. Piiratud asjaõiguste seadmise vajadus

6 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Teostada maakorraldustoimingud – Kuuse katastriüksuse jagamine kaheks iseseisvaks 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks.
2. Riigimaanteelt nr 21111 uue mahasõidu projekteerimine ja ehitamine kooskõlastatult Transpordiametiga. Vajadusel riigimaanteelt nr 77 olemasoleva mahasõidu rekonstrueerimine kooskõlastatult Transpordiametiga. Ehitaja Riho Kadastik, ehitusaeg peale ehitusloa/ehitusteatise registreerimist EHR-s.
3. Moodustatud kinnisasjadele piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, realservituudid) seadmine.
4. Juurdepääsuteede rajamine.
5. Metsaala uuendamine ja hoonestusalast väljapoole jäävale metsamaale metsa istutamine enne ehituslubade taotlemist. Metsa istutamise kohustus lasub kinnistu omanikul.
6. Elamutele ja/või abihoonetele ning tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule. Pos 1 projekteeritava elamu asukoht kooskõlastada naaberkiinnistu (Agaselja) omanikuga hoonete nõutava vahekauguse tagamiseks.
7. Elamute ja abihoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine. Ehitaja Riho Kadastik, ehitusaeg peale ehitusloa/ehitusteatise registreerimist EHR-s.
8. Elamutele ja abihoonetele ning tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine/kasutusteatiste esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

7 Kruntide ehitusõigus

POS1 ja POS2:

- Maksimaalne ehitisealune pind krundil: 350 m²;
- Hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 2 abihoonet
- Põhihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 8 m;
- Abihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 6 m;
- Krundi sihtotstarve: elamumaa 100%