

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavalitsus
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Kaarina Pagil

Koostaja: 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

ANSEKÜLAS KÕSTRI DETAILPLANEERING

Töö nr 180521

Projektijuht: Indrek Himmist
Planeerija: Pille Hein
(kutsetunnistus nr 126306)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 16
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 teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele
- 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 Krundi 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 EHTUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Planeeringujoonis M 1:1000	leht 3

SAAREMAA VALLAS ANSEKÜLAS KÖSTRI DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

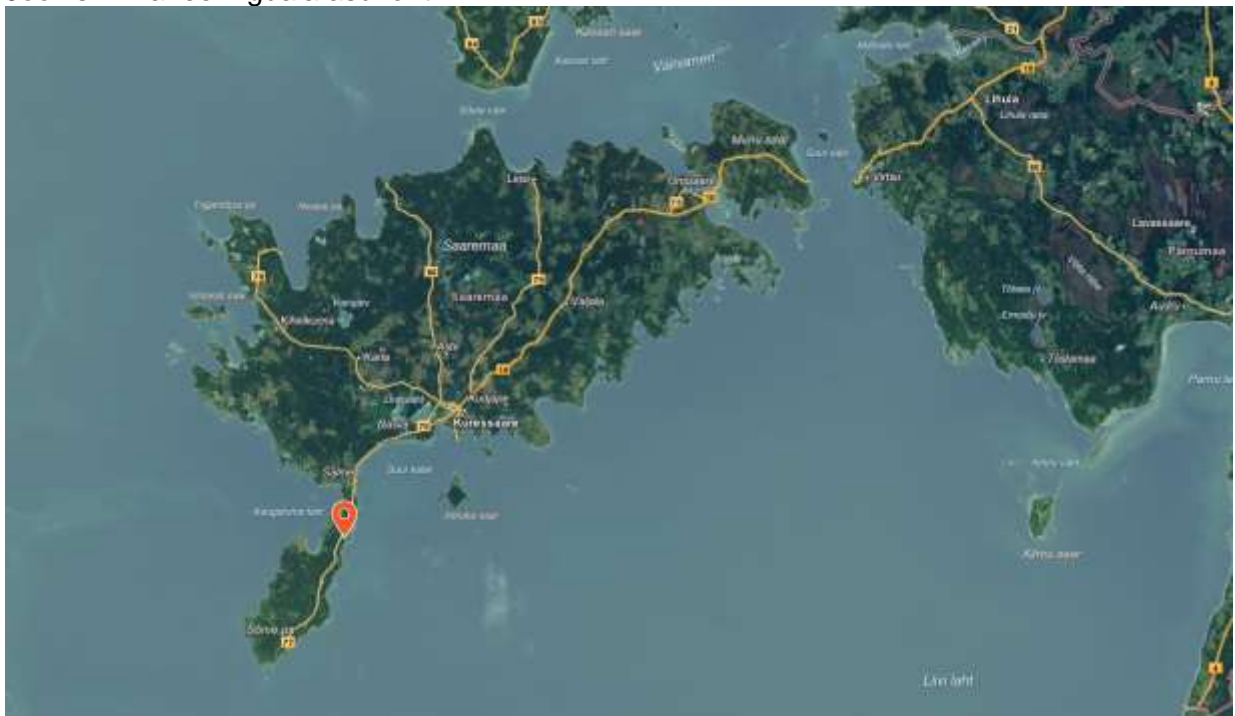
1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaa lõunaosas, Sõrve poolsaarel, Ansekülas. Planeeritavaks katastriüksusteks on Köstri 72101:002:0261.

Planeeritava ala suurus ca 3,8 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukoht



1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Anseküla Köstri detailplaneering algatati 22.06.2021 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/1117. Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuste moodustamine, sihtotstarvete määramine, ehitusõiguse andmine elamu, majutushoone ja abihoonete püstitamiseks, tehnovõrkude ja juurdepääsutee asukoha määramine ning keskkonnatingimuste seadmine.

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 Truuma	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 22.06.2021 korraldus nr 2-3/1117 Ansekülas Köstri detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Ansekülas Köstri detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 22.06.2021 korraldusele nr 2-3/1117detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering, kehtestatud Salme Vallavolikogu 20.12.2010 otsusega nr 28;
- Saare maakonnaplaneering;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ, mai 2021, töö nr 39-21-G);
- Transpordiamet 29.06.2021 nr 7.1-2/21/14970-3 Seisukohtade väljastamine Köstri detailplaneeringu koostamiseks;
- Keskkonna amet 14.07.2021 nr 6-2/21/14384-2 Ansekülas Köstri detailplaneeringu algatamine;
- Elektrilevi OÜ 12.10.2021 tehnilised tingimused nr 387915.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Köstri maaüksus asub Sõrve poolsaarel Ansekülas.

Maa-ala piirneb loode suunast Kuressaare – Sääre teega ja Kuressaare metskonna maaga, ülejäänud osas ümbritsevad planeeritavat maaüksust maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused.

Maa-ameti andmetel on Köstri maaüksusel: looduslikku rohumaad 2,63 ha, metsamaad 17,93 ha ja muud maad 0,35 ha.

Osaliselt jääb planeeringualale III kaitsekategooria taime laialehiline neiuvaip kasvuala.

Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakenduse järgi jääb planeeritava ala põhjaserva väike osa Körberi männikust ning ala läbib muinasaegne maantee.

Köstri maaüksusel on asunud endine talukoht. Hoone vundamentide jäänused on praegugi veel leitavad. Hooned maa-alal puuduvad.

Juurdepääs maaüksustele Kuressaare-Sääre teelt.

Maaüksusel on olemasolev salvkaev.

Planeeritaval maaüksusel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering

Maa-alal kehtib Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering, kehtestatud Salme Vallavolikogu 20. detsember 2010 a. otsusega nr 28.

Üldplaneeringu järgi asub planeeringuala hajaasustusega detailplaneeringu koostamise kohustuseta alal ja juhtotstarvet määratud ei ole. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükile 2 tuleb detailplaneeringu koostamise kohustuseta aladel detailplaneering koostada, kui soovitakse katastriüksuse sihtotstarbe muutmist äri-, tootmis- või laohoonete või tehnoehitise maaks. Katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga. Tulenevalt eelnevast on käesolev detailplaneering kooskõlas üldplaneeringuga.

Joonis 2 Väljavõtte Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringu maakasutuse kaardist. Planeeringuala asukoht tähistatud punase ringiga



Saare maakonnaplaneering 2030+

Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+” (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) lisas 12 olevale teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused” (kehtestatud maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474) paikneb planeeringuala rohevõrgustiku koridori ja astmelaudade alal.

1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritava kinnistu andmed

Krundi aadress	Kinnistu omanik seisuga 17.09.2021	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Kõstri mü	Kaarina Pagil	20,91 ha	Maatulundusmaa 100%	72101:002:0261	192534

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	Asukoht näidatud joonisel	Keskonnaamet	Planeeringualal kasvab III kaitsekategooria taim
Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Maanteeamet	Planeeringualal on Kuressaare-Sääre tee kaitsevöönd
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal paikneb 10 kV õhuliin
Veeseadus	10 m salvkaevust	Kohalik omavalitsus	Planeeringualal paikneb salvkaev ja selle hooldusala

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Sõrve poolsaarel Ansekülas Kuressaare-Sõrve tee ääres.

Ümbruskaudsed maaüksused on enamjaolt maatulundusmaa sihtotstarbega. Lähimad elamud asuvad Kõstri kinnistust lääne suunas jääval Tamsli ja Vainu maaüksustel ning lõuna suunas jääval Laasi maaüksusel.

Ajaloolise kaardi järgi on piki maanteed olnud suhteliselt tihe hoonestus. Tänapäevaks on hooned enamuses osas hävinud.

Juurdepääs maa-alale on olemasoleva mahasõidu kaudu Kuressaare – Sääre teelt.

Lähim keskus Salme alevik asub ca 7 km kaugusel. Salme alevikus on toidupood, lasteaed, põhikool, Saaremaa valla Salme teenuskeskus, erinevad kultuuri- ja meelelahutuskohad.

Lähtuvalt sellest on planeeritaval alal rahuldav juurdepääs avaliku- ja esmatarbeteenindusele. Juurdepääs on tagatud päästeteenistusele. Olemas on ühistranspordi liiklus.

Läbi planeeringulahenduse elluviimise mitmekesisistatakse võimalusi turistide teenindamiseks ja vaba aja veetmiseks.

Sotsiaalmajanduslikult võib planeeringu elluviimisega kaasneda uute töökohtade loomine piirkonda.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeritav katastriüksus jagatakse kaheks krundiks. Krunt 1 on kavandatud majutushoone, eluhoone ja kõrvalhooned. Krunt 2 ehitusõigust ei kavandata ja see jääb planeeringualast välja.

Planeeritavad hooned on kavandatud endisele talukohale ja selle ümbrusesse. III kaitsekategooria taime kasvualale hoonestust ei kavandata. Kuna tegemist on hajaasustusega, siis hoonete harjajooni määratud ei ole. Hoonestuse võib rajada krundile lähtuvalt omaniku soovist hoonestusala piires arvestades ilmakaari.

Soovitav on looduses tähistada ja eksponeerida pärandkultuuri objektid Kõrberi männik ja muinasaegne maantee. Kuna muinasaegne maantee ei ole Kõstri kinnistu ulatuses looduses tuvastatav, siis aluseks võtta Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakendus või käesoleva planeeringu joonis. Täpne tähistamise viis lahendada projekteerimise käigus.

Krunt 2 juurdepääs on planeeritud Metsapõllu ja Tamsli kinnistute piiril kulgeva olemasoleva tee kaudu. Tee kasutamiseks seada servituudi lepingud.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

Planeeringujärgsed krundid		
Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Krunt 1	3,80 ha	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonemaa ÄK Majutushoone maa ÄM Väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ÄV Üksikelamu maa EP (Katastriüksuse sihtotstarve ärimaa, elamumaa)
Krunt 2	17,12 ha	Maatulundusmaa M

3.2 Krunt 1 ehitusõigus

Pindala:	3,80 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonemaa ÄK Majutushoone maa ÄM Väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ÄV Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	10 (sh alla 20 m ² hooned)
Lubatud hoone max kõrgus:	8,5 m, abihooned 6 m
Max hoonete alune pind:	1000 m ² (üks hoone max 250 m ²)
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääsutee planeeritavatele kruntidele on kavandatud olemasoleva mahasõidu kaudu Kuressaare-Sääre teelt.

Krunt 1 kaudu on näidatud võimalus juurdepääsutee rajamiseks Männiku (72101:002:0504) katastriüksusele ja Krundile 2.

Juurdepääsutee minimaalne laius peab olema 3,5 m. Tee seisukord peab võimaldama päästetehnika, prügiauto, pургimistehnika jmt juurdepääsu.

Majutushoone ligikaudne külastajate arv on ca 16 inimest. Kogemuslikult on parkimisvajadus 16 külastaja puhul 6-7 sõiduautokohta. Eluhoone parkimiskohtade arv on 2-3 sõiduauto kohta. Parkimise täpne vajadus ja lahendus anda krundi siseselt projekteerimise staadiumis.

3.4 Piirded

Piirded võib rajada ainult õueala ümber (mitte suurem kui planeeritud hoonestusala).

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaid piirdeid. Lubatud rajada piirkonnale omaseid kiviaedu ning latt-, roigas-, lipp- ja hirsiaedu. Maanteepoolsete piirete maksimaalne kõrgus 1,5 m, kiviaedade kõrgus 70-90 cm.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Planeeritav ala on osaliselt kaetud metsaga. Maanteeäärne metsa riba säilitada.

Krundi põhjapoolsesse nurka jääv Kõrberi männik tuleb säilitada.

Osa hoonestusalast on kavandatud metsaalale. Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga, hooned paigutada lagedamatele kohtadele puude vahel, nii et mahavõetavate puude hulk oleks võimalikult väike.

Parkimiskohad on lubatud rajada väljapoole metsala.

Keelatud on lageraie kogu hoonestatava ala ulatuses ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine.

Maha on lubatud võtta otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 5 m kaugusele) ja rajatavate teede ning tehnorajatiste alla jäävaid puid.

Täpne puude likvideerimine ja säilitamine anda hoonete ehitusprojektiga.

Uue haljastuse kavandamisel eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Tehnovõrkude kaitsevööndisse ei ole lubatud istutada kõrghaljastust ja põõsaid

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 pinnasele oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna hoonestusalal ei muudeta. Juurdepääsutee projekteerida ja rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale. Elamu ja kõrvalhoonete +/-0.00 on planeeritud ca 50 cm kõrgemale olemasolevast maapinnast.

Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Krundil asub olemasolev salvkaev. Salvkaev on kavas puhastada ja kasutusele võtta. Salvkaevu rekonstrueerimiseks esitada ehitusteatis.

Lisaks on olmevee saamiseks kavandatud puurkaev.

Orienteeruv veetarbimine on ca 4 m³ ööpäevas. Kinnistu asub soolaka põhjavee levikupiirkonnas, kus puurkaevust saadav vesi ei pruugi ilma eelneva veetöötluseta olla joogiks kõlbulik.

Vastavalt Veeseaduse § 148 lg 2 ei ole planeeritavale puurkaevule sanitaarkaitseala moodustatud. Lähtudes Veeseaduse § 154 on moodustatud kavandatud puurkaevule 10 m 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.

Puurkaevu asukohta valikul arvestada, et puurkaevu rajamine võib muuta veekvaliteeti ja –taset olemasolevas salvkaevus.

4.2 Kanalisatsioon

Planeeringuala asub OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes keskmiselt kaitstud 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 on pinnasesse lubatud juhtida ööpäevas kuni 5m³ heitvett pärast selle mehhaanilist puhastamist või kuni 50m³ heitvett pärast selle bioloogilist puhastamist.

Orienteeruv reovee kogus on ca 4 m³ ööpäevas.

Planeeritaval ala reovee ärajuhtimiseks lubatud võimalused:

1. Immutada heitvesi pinnasesse peale mehhaanilist 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“.

Puhasti ja immutamise asukoht peab jääma kaevu(de) ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Põhjavee liikumise suund on eeldatavalt lääne lõuna suunas.

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. Paigaldada reoveekogumismahuti, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Võimalik on kirjeldatud lahendusi kombineerida, näiteks eraldada käimlavesi ülejäänud heitveest. Käimla heitvesi koguda kogumismahutisse või kasutada kompostkäimlaid ning ülejäänud heitvesi immutada läbi omapuhasti pinnasesse.

Reovee kogumismahutile ja omapuhastile tagada aastaringne juurdepääs puhastamiseks osutava veokiga.

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

Elektrilevi OÜ on 12.10.2021 väljastanud tehnilised tingimused nr 387915. Detailplaneeringu ala elektritoide on planeeritud 0,4 kV maakaabliga alajaamast 7841. Alajaam paikneb teisel pool Kuressaare-Sääre maanteed Metsavahe kinnistul.

Ristumine maanteega lahendada kinnisel meetodil.

Liitumiskilp on kavandatud sissesõidutee äärde.

Krundisisene lahendus anda koos hoone(te) projektiga.

Kaablite ja liitumiskilbi asukohta võib projekteerimise käigus muuta.

Täiendava lahendusena lubatud kasutada päikesepaneele. Päikesepaneelid paigaldada soovituslikult hoonete katustele.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid sh. maaküttepumbad. Ala kuhu võib maaküttekontuuri paigaldada on markeeritud planeeringujoonisel.

Maaküttekontuuri paigaldamisel arvestada hoonete asukohtadega, salv- ja puurkaevu hooldusalaga ning pärandkultuuri objektiga „Muinasaegne maantee“.

Alternatiivina lubatud kasutada päikesepaneele. Päikesepaneelid paigaldada soovituslikult hoonete katustele.

4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Tabel 4 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Krunn 1	Looduskaitseadus	Asukoht näidatud joonisel	Kesklinnaamet	Planeeringualal kasvab III kaitsekategooria taim
	Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Maanteeamet	Planeeringualal on Kuressaare-Sääre tee kaitsevöönd
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal paikneb 10 kV õhuliin
	Keskonnaministri 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 ja salvkaevu hooldusala 10 m	Kohalik omavalitsus	Olemasolev salvkaev ja planeeritud puurkaev ning nende hooldusalad

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	Männiku mü	teeservituut	Olemasolevalt mahasõidult on võimalik rajada tee Männiku maaüksusele	Tee minimaalne laius 3,5 m
	Tamsli mü	teeservituut	Juurdepääs Tamsli maaüksusele Kuressaare-Sääre maanteelt mööda olemasolevat pinnasteed	Tee minimaalne laius 3,5 m
	Krunn 2	teeservituut	Juurdepääs Krunn 2 mööda olemasolevat pinnasteed	Tee minimaalne laius 3,5 m
	Metsapõllu mü	teeservituut	Juurdepääs Metsapõllu maaüksusele Kuressaare-Sääre maanteelt mööda olemasolevat pinnasteed	Tee minimaalne laius 3,5 m
	Elektrilevi OÜ	Elektrirajatis servituut	krundile on planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp.	1 m elektrirajatisest
77 Kuressaare – Sääre tee 72101:002:0639	Elektrilevi OÜ	Elektrirajatis servituut	planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp.	1 m elektrirajatisest
Kuressaare metskond 29 72101:002:0283	Elektrilevi OÜ	Elektrirajatis servituut	planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp.	1 m elektrirajatisest
Metsapõllu kü	Krunn 2	teeservituut	Juurdepääs Krunn 2 mööda olemasolevat pinnasteed	Tee minimaalne laius 3,5 m
Tamsli kü	Krunn 2	teeservituut	Juurdepääs Krunn 2 mööda olemasolevat pinnasteed	Tee minimaalne laius 3,5 m

7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1 Keskkonnakaitse tingimused

Eeldatavalt ei ületa kavandatav tegevus tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

- Saare maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474) järgi jääb detailplaneeringuala rohevõrgustiku alale. Piirded võib rajada ainult õueala ümber (mitte suurem kui planeeritud hoonestusala)
- Planeeringuala kattub osaliselt I kaitsekategooria liigi elupaigaga. Elupaika jääval metsaalal ei tohi planeeringu elluviimisega kaasnevad raietöid (sh metsamaterjali kokku- ja väljavedu) teha 15. veebruarist kuni 31. juulini. Ka mürarikkamaid ja pikemalt kestvaid ehitustöid (nt pinnasetööd jms) on soovitatav sellel perioodil vältida.
- Planeeringualal asub ka III kaitsekategooria taimeliigi laialehise neiuvaiba (*Epipactis helleborine*) leiukoht. Looduskaitseaduse kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Arvestades, et laialehise neiuvaiba konkreetne elupaik on oluliselt suurem kui planeeringuala ja Kõstri kinnistu, ei ohusta planeeringuga kavandatu III kaitsekategooria taimeliigi säilimist selles elupaigas ning oluline negatiivne mõju liigi seisundile selles elupaigas puudub.
- Kõrghaljastuse tingimused p. 3.5
- Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus pinnasele oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁴”.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele 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.

- Kütteks on lubatud kasutada lokaalset puukütetel kütteilikaid, elektrikütet sh soojuspumpasid.
- 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. Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane.

7.2 Tuleohutus

Planeeritud elamu kuulub I kasutusviisiga hoonete klassi. Planeeritud majutushoone kuulub II kasutusviisiga hoonete klassi. Majutushoone orienteeruv külaliste arv on 16 inimest.

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

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ peab hoone tuletoorjekeseksiooni eripõlemiskoormuse 0-600 MJ/m² korral veevooluhulk olema veevõtukohas 10 l/s 3 tunni jooksul. I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³

Krundile on planeeritud 30 m³ veemahuti koos veevõtu- ja ümberpöördekohtaga.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt 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;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Katastriüksuste moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuste moodustamisele ja sihtotstarvete määramisel.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi parkimise lahendus.
Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
- Ehituslubade taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.
- Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Kasutusloa väljastamise tingimuseks on planeeringujärgsete servituutide seadmine. Juhul kui servituudilepingut ei ole võimalik sõlmida Krunt 1 omanikust/valdajast mittesõltuvaltel põhjustel, siis võib väljastada kasutusloa ka ilma servituutide seadmiseta.
- Juurdepääsutee naaberkinnistule rajab naaberkinnistu omanik.

9. EHTUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

Krunt 1

Pindala:	3,80 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonemaa ÄK Majutushoone maa ÄM Väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ÄV Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	10 (sh alla 20 m ² hooned)
Lubatud hoone max kõrgus:	8,5 m, abihooned 6 m
Max hoonete alune pind:	1000 m ² (üks hoone max 250 m ²)
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale.