

# Piiri ja Kelluka tn 26 katastriüksuste detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 21004083

PlanID 98592

Tallinn-Tartu 2023-2024

---

**Liina Ollema (kuni 16.02.2024)**

Projektijuht-planeerija  
liina@dge.ee  
tel 5567 3496

Planeeringu koostamise tellija:

**Saaremaa Vallavalitsus**  
Tallinna 10  
Kuressaare 93819

---

**Jaana Veskimeister (alates 16.02.2024)**

Projektijuht-planeerija  
jaana@dge.ee  
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

---

**Huvitatud isik:**

Saaremaa Vallavalitsus  
Maa-amet

---



# SISUKORD

|  |           |
|--|-----------|
| <b>A – SELETUSKIRI .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>1. SISSEJUHATUS.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD .....</b>  | <b>6</b>  |
| 2.1. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjelduse analüüs .....                           | 7         |
| 2.2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele .....  | 9         |
| 2.3. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid.....   | 10        |
| 2.4. Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele .....  | 10        |
| <b>3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETTEPANEK .....</b>  | <b>11</b> |
| 3.1. Planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus .....  | 11        |
| 3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele on: .....                                      | 13        |
| 3.3. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....  | 14        |
| 3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi.....   | 14        |
| 3.3.2. Elektrivarustus .....   | 15        |
| 3.3.3. Soojavarustus .....   | 16        |
| 3.3.4. Sidevarustus.....   | 16        |
| 3.3.5. Tuletõrjevõrkude .....  | 16        |
| 3.3.6. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks .....   | 17        |
| 3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus .....                                      | 18        |
| 3.5. Haljastus ja heakord .....  | 19        |
| 3.5.1. Haljastus .....   | 19        |
| 3.5.2. Jäätmekäitlus ja heakord .....  | 20        |
| 3.6. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....  | 20        |
| 3.7. keskkonnatingimustega arvestamine ja kaitseväärtustele vajalike leevendavate meetmete käsitlemine ..... | 21        |
| 3.8. Kuressaare lennuvälja mürahinnang .....   | 21        |
| 3.9. Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks.....  | 26        |
| 3.10. Servituudi seadmise vajadus .....  | 27        |
| 3.11. Planeeringu elluviimine .....  | 30        |
| 3.11.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine                                    | 30        |
| 3.11.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped.....   | 30        |
| 3.11.3. Planeeringu elluviimiskava .....   | 30        |
| <b>4. EHITUSÕIGUSED KRUNTIDE KAUPA .....</b>   | <b>33</b> |
| 4.1. Krunt pos 1.....  | 33        |
| 4.2. Krunt pos 2.....  | 34        |
| 4.3. Krunt pos 3.....  | 35        |
| 4.4. Krunt pos 4.....  | 36        |
| 4.5. Krunt pos 5.....  | 37        |

|                           |                    |           |
|---------------------------|--------------------|-----------|
| 4.6.                      | Krunt pos 6 .....  | 38        |
| 4.7.                      | Krunt pos 7 .....  | 39        |
| 4.8.                      | Krunt pos 8 .....  | 40        |
| 4.9.                      | Krunt pos 9 .....  | 41        |
| 4.10.                     | Krunt pos 10 ..... | 42        |
| 4.11.                     | Krunt pos 11 ..... | 43        |
| 4.12.                     | Krunt pos 12 ..... | 44        |
| 4.13.                     | Krunt pos 13 ..... | 45        |
| 4.14.                     | Krunt pos 14 ..... | 46        |
| 4.15.                     | Krunt pos 15 ..... | 47        |
| 4.16.                     | Krunt pos 16 ..... | 48        |
| 4.17.                     | Krunt pos 17 ..... | 49        |
| 4.18.                     | Krunt pos 18 ..... | 50        |
| 4.19.                     | Krunt pos 19 ..... | 51        |
| 4.20.                     | Krunt pos 20 ..... | 52        |
| 4.21.                     | Krunt pos 21 ..... | 53        |
| 4.22.                     | Krunt pos 22 ..... | 54        |
| 4.23.                     | Krunt pos 23 ..... | 55        |
| 4.24.                     | Krunt pos 24 ..... | 56        |
| 4.25.                     | Krunt pos 25 ..... | 57        |
| 4.26.                     | Krunt pos 26 ..... | 58        |
| <b>C – JOONISED</b> ..... |                    | <b>59</b> |

# A – SELETUSKIRI

## 1. SISSEJUHATUS

Planeeritav ala asub Kudjape alevikus Piiri katastriüksuse ja Kuressaare linnas Kelluka tn 26 katastriüksuse osal:

- *Piiri* (katastriüksuse tunnus: 43301:001:1027, pindala: 43 848 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%);
- *Kelluka tn 26* (katastriüksuse tunnus: 34901:015:0130, pindala: 1 084 815 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100%).

Planeeringuala suurus on ligikaudu 9 ha.

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on tänavavõrgustiku lahendamine Kelluka, Mündi ja Sepavere teede pikenduste jaoks, transpordimaa kinnistute ja elamumaa kruntide moodustamine, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks ning tehnovõrkude ja haljastuse põhimõtete määramine.

Detailplaneering on kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga.

## 2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleva planeeringu lähtedokumentideks on:

1. Kehtivad õigusaktid:
  - 1.1. Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015);
  - 1.2. Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
  - 1.3. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
  - 1.4. Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
  - 1.5. Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”.
2. Arengukavad ja strateegiad
  - 2.1. Saaremaa maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94);
  - 2.2. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1 ja Kuressaare Linnavolikogu 26.01 otsusega nr 1).
  - 2.3. Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri”
  - 2.4. Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded”.
3. Detailplaneeringu algatamise korraldus: Saaremaa Vallavalitsuse 20.07.2021 korraldus nr 2-3/1252.
4. Kuressaare Veevärk AS töö nr 341123 "Kuressaare Marientali sademevee ülevoolu rekonstrueerimine ehitusprojekt".
5. Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud
  - 5.1. Kelluka tn 2a ja Sepamaa detailplaneering (kehtestatud 20.07.2010).
6. Eesti standardid:
  - 6.1. EVS 843:2016 Linnatänavad;
  - 6.2. EVS 812-2:2005+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
  - 6.3. EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.
7. Tehnilised tingimused:
  - 7.1. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 37464489, koostatud 28.11.2022, kehtib kuni 27.11.2023.
  - 7.2. AS Kuressaare Veevärk tehnilised tingimused nr 2972, koostatud 29.11.2022, kehtib kuni 29.11.2024.
  - 7.3. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 432684, koostatud 06.12.2022, kehtib kuni 06.12.2024.
8. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.
9. Alusplaan  
Planeeringu koostamisel on aluseks HADWEST OÜ (tegevuslitsentsid: EG10500844-0001) töö nr T-21-407 (koordinaat süsteem on L.Est97, kõrgused EH-2000 Amsterdami süsteemis, mõõtkava M 1:500).

## 2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUSE ANALÜÜS

Planeeritav ala asub Kudjape alevikus Piiri katastriüksusel (katastritunnus 43301:001:1027, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%, pindala: 43 848 m<sup>2</sup>) ja osaliselt Kuressaare linnas Kelluka tn 26 katastriüksusel (katastritunnus: 34901:015:0130, sihtotstarbeta maa 100%, pindala: 1 084 815 m<sup>2</sup>). Ala paiknemine on nähtav jooniselt „Asendiskeem“.

Piiri katastriüksuse omanik on Eesti Vabariik, riigivara valitseja on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ning valitsema volitatud asutus Maa-amet ja Kelluka tn 26 katastriüksuse omanik on Saaremaa vald.

**Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega**

| Mü nimetus          | Katastriüksuse nr | Pindala (m <sup>2</sup> ) | sihtotstarve        |
|---------------------|-------------------|---------------------------|---------------------|
| Kelluka tn 24       | 34901:015:0101    | 1304                      | Elamumaa 100%       |
| Kelluka tänav L1    | 34901:015:0091    | 2860                      | Transpordimaa 100%  |
| Kelluka tn 15       | 34901:015:0097    | 1236                      | Elamumaa 100%       |
| Kelluka tn 11       | 34901:015:0095    | 1374                      | Elamumaa 100%       |
| Nurmenuku tn 4 // 5 | 34901:015:0032    | 6318                      | Elamumaa 100%       |
| Nurmenuku tn 4a     | 27003:001:0191    | 1591                      | Elamumaa 100%       |
| Müнди tn 26         | 27003:001:0749    | 1999                      | Elamumaa 100%       |
| Müнди tänav         | 27003:001:0154    | 4160                      | Transpordimaa 100%  |
| Müнди tn 15         | 27003:001:0165    | 1891                      | Elamumaa 100%       |
| Lahevere tee 18     | 71401:001:0297    | 2998                      | Elamumaa 100%       |
| Lahevere tee 20     | 71401:001:0296    | 3002                      | Elamumaa 100%       |
| Lahevere tee 22     | 71401:001:0295    | 3000                      | Elamumaa 100%       |
| Otsavere tee        | 71401:001:0291    | 701                       | Transpordimaa 100%  |
| Sepavere tee 27     | 71401:001:0313    | 2808                      | Elamumaa 100%       |
| Riku                | 27003:001:0624    | 33355                     | Maatulundusmaa 100% |

Juurdepääs planeeringu alale on Kelluka tänavalt, Müнди tänavalt ja Sepavere tee pikenduselt.

Ehitisregistri andmete alusel on planeeringuala hoonestamata.

### Kehtivad piirangud:

Planeeritaval alal paiknevad järgmised maakasutuspiisangud ja kitsendused (kajastatud joonisel „Tugiplaan“):

Kelluka tn 26 kinnistul:

- Lennuvälja kaitsevöönd
- Läänemere ranna piiranguvöönd
- Läänemere ranna ehituskeeluvöönd
- Läänemere ranna veekaitsevöönd
- Korduv üleujutusala piirkond
- Kallasrada
- Geodeetiline märk „Piiri“ koos kaitsevööndiga

- III kategooria kaitsealused taimeliigid:
  - *Orchis militaris* (hall käpp)
  - *Gymnadenia conopsea* (harilik käoraamat)
  - *Tetragonolobus maritimus* (niidu asperhernes)
  - *Platanthera bifolia* (kahelehine käokeel)
  - *Platanthera chlorantha* (rohekas käokeel)
  - *Listera ovata* (suur käöpõll)
- III kategooria kaitsealused linnuliigid:
  - *Lanius collurio* (punaselg-õgija)

Piiri kinnistul:

- Lennuvälja kaitsevöönd
- Läänemere ranna piiranguvöönd
- Läänemere ranna ehituskeeluvöönd
- Läänemere ranna veekaitsevöönd
- Korduv üleujutusala piirkond
- Kallasrada
- Olemasoleva reoveepumpla kuja 10 m
- II kategooria kaitsealused taimeliigid
- III kategooria kaitsealused taimeliigid:
  - *Orchis militaris* (hall käpp)
  - *Dactylorhiza incarnata* (kähkjaspunane sõrmkäpp)
  - *Tetragonolobus maritimus* (niidu-asparhernes)
  - *Gymnadenia conopsea* (harilik käoraamat)
- III kategooria kaitsealused linnuliigid:
  - *Lanius collurio* (punaselg-õgija)
  - *Curruca nisoria* (vööt-põõsalind)

Planeeritavast alast edelasse jääb Kuressaare lennujaam, idasuunas on Sepamaa laht, põhja jääb Kudjape aleviku elamualad ja loodesse Kuressaare linna elamualad. Ala kontaktvööndis paikneb bussipeatus „Arhiivi“ (500m kaugusel, Marientali teel). Lähim toidukauplus on 1,6 km kaugusel „Coop Kummeli Konsum“ Kummeli põik tänaval. Alast 1,1 km kaugusel paikneb Saaremaa Vallavalitsus (Marientali tee 27). Haridusasutustest on alale lähimad Kuressaare Nooruse Kool (Nooruse 1) ja Ida-Niidu Lasteaed. Rekreatsiooni ja sporditegevusteks on sobivad Kuressaare Tervisepark (1,7 km) ja Kuressaare jalgpallistaadion (1,5 km). Kuressaare vanalinn ja Kuressaare piiskoplinnus on alast 2,2-3 km kaugusel. Eelnevast võib järeldada, et ala paikneb logistiliselt elamualaks sobivas asukohas ja sellel on hea ühendus Kuressaare linnakeskuse ja seega ka erinevate teenusepakkujatega.

Looduskeskkond on Saaremaa lõunarannikule omane – tasane kadastikega kaetud rohumaa. Üldilmelt lihtne tasandikuline pinnamood on kaldega ida suunas. Kelluka tn 26 katastriüksusel on 2021. aastal läbi viidud poollooduslike koosluste ehk pärandniitude taastamistööd (võsast puhastamine, mätaste tasandamine) ning alustatud karjatamist veistega. Lauge ja madal merepoolne osa on sageli mereveega üleujutatud ja seal kasvavad soolsust ja üleujutusi taluvad taimeliigid. Veepiiriga külgneva mudasem ja märjem osa on pilliroole sobiv kasvupaik, kuid see on järjepideval karjatamisel taanduv. Rannaniit külgneb pärisarurohumaaga. Piirkond on sobilik kaitsealustele taimeliikidele. Alal on peamiselt kleistunud rähkmuld (Kg), merele lähemal ranniku-gleimuld (Gr) ja sooldunud gleimuld (ArG). Põhjavesi on nõrgalt kaitstud ja reostuse ohtlikkuse tase on kõrge.



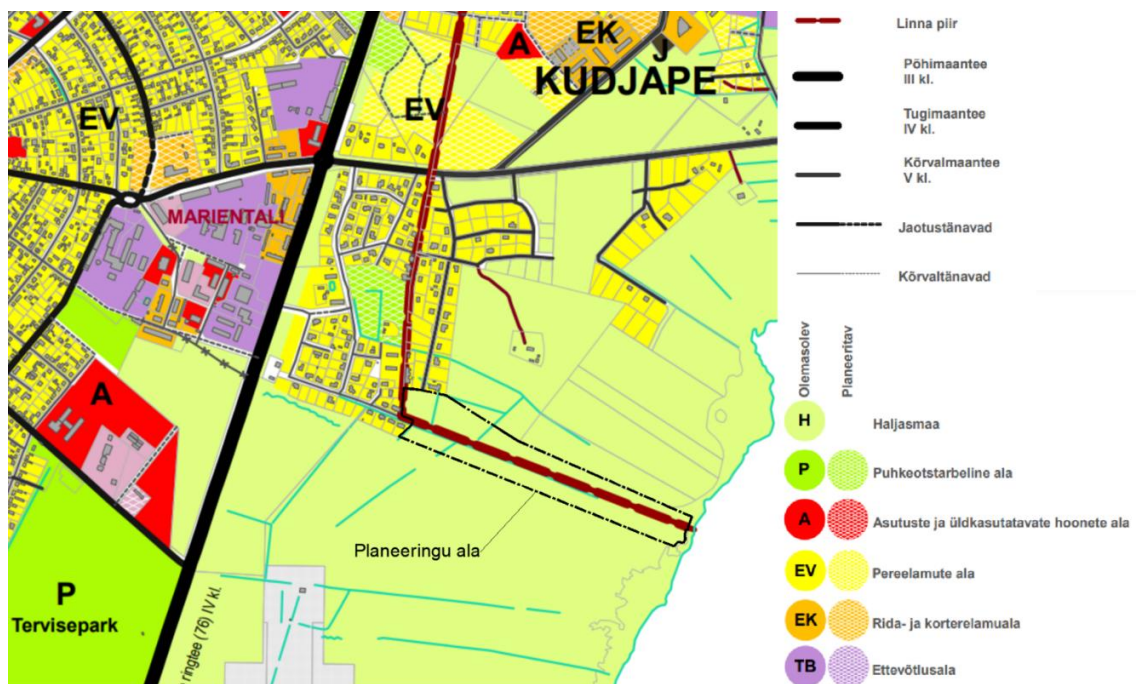
## 2.2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele Kuresaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1. Detailplaneering ei ole vastuolus eelnimetatud ühisplaneeringuga.

Ühisplaneeringust lähtuvalt on planeeritaval alal tegemist olemasoleva haljasmaa juhtotstarbega. Haljasmaa juhtotstarve on ühisplaneeringuga antud nii aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil. Eeldatud on, et alade kasutamine põhineb väljakujunenud väärtuste – põllumaad haritakse põllumaana, metsamaadel majandatakse metsa, rannakarjamaad ja niidud on elementaarse hoolduse all ka edaspidi, võimaldades igameheõiguse kohaselt avalikku kasutust. Looduslik haljasmaa väljaspool linna administratiivpiire on käesoleva planeeringu mõistes hajaasustusmaa.

Ühisplaneeringus on haljasmaa juhtotstarbe korral määratud järgmised maakasutus- ja ehitustingimused:

- Kuressaare linna haldusterritooriumil paiknevat haljasmaad üldjuhul ei hoonestata.
- Kinnistute hoonestamine Maakatastriseadus § 18 tingimustel.
- Hajaasustuses antakse ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal.
- Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksema kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.
- Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda vaid katastriüksusele, millele on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud alaline juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt.



Joonis 1 Väljavõte Kuresaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse kaardist, lisatud on musta kontuuriga planeeringu ala piir.

Olemasoleva elamuala jätkuna on kavandatud vähemalt 0,2 ha suurused elamumaa krundid ja transpordimaa krunt, et tagada juurdepääs avalikult teelt ja luua terviklik tänavate lahendus. Ette on nähtud avalikult kasutatav juurdepääs kallasrajani.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringuga.

## 2.3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

- Suurendada olemasolevat elamupiirkonda ja seeläbi tagada sotsiaalsete kontaktide ja turvalisuse kasv.
- Planeerida keskkonda sobiliku suurusega hooned ja luua piiritletud heade proportsioonidega tänavaruum, seejuures kasutada olemasolevat taristut tõhusamalt.
- Arvestada olemasoleva isloomuliku haljastusega ja säilitada seda võimalikult suures mahus.

## 2.4. VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

- Planeeritud alale on kavandatud 18 elamumaa sihtotstarbega krunti.
- Ehitusõigus on määratud arvestades ümbritsevate elamualadega, seega rajatavad hooned sobituvad olemasolevasse keskkonda.
- Olemasoleva haljastuse võimalikult suurele säilitamisele tuleb pöörata tähelepanu ehitusprojekti staadiumis, enne projekti koostamist teha taimestiku inventuur ja ehitusel rakendada meetmeid, et võimalik kahju oleks olemasolevale taimestikule minimaalne. Planeeringus on antud hoonestusalad võimalikult suured, et oleks võimalik olemasoleva väärtusliku haljastusega hoonete paigutamisel arvestada. Kruntidel 15-19 on oluline säilitada maksimaalselt ja kompaktselt sealne põõsarinne, et III kaitsekategooria lindudel oleks pesitsuspaigad.

## 3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Detailplaneeringuga nähakse ette ala jagamine 18 elamumaa krundiks, 4 transpordimaa, 3 sotsiaalmaa ja 1 tootmismaa krundiks. Kokku moodustatakse 26 krunti. Omavalitsus omandab krundid pos 16, 20a, 21, 22a, 23, 24, 25.

**Tabel 2. Kruntide moodustamise tabel**

| Plan krundi nr | Plan. krundi suurus, m <sup>2</sup> | Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa) | Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa) | Moodustatakse kinnistutest        | Olemasoleva kinnistu suurus enne jagamist |
|----------------|-------------------------------------|---|---|-----------------------------------|---|
| 1              | 1633                                | EP 100  | E 100   | Piiri<br>(43301:001:1027)         | 43819 m <sup>2</sup>                      |
| 2              | 1464                                | EP 100  | E 100   |                                   |   |
| 3              | 2181                                | EP 100  | E 100   |                                   |   |
| 4              | 2003                                | EP 100  | E 100   |                                   |   |
| 5              | 2188                                | EP 100  | E 100   | Kelluka tn 26<br>(34901:015:0130) | 1025030 m <sup>2</sup>                    |
| 6              | 2844                                | EP 100  | E 100   | Piiri<br>(43301:001:1027)         | 43819 m <sup>2</sup>                      |
| 7              | 1939                                | EP 100  | E 100   | Kelluka tn 26<br>(34901:015:0130) | 1025030 m <sup>2</sup>                    |
| 8              | 2504                                | EP 100  | E 100   | Piiri<br>(43301:001:1027)         | 43819 m <sup>2</sup>                      |
| 9              | 2804                                | EP 100  | E 100   | Kelluka tn 26<br>(34901:015:0130) | 1025030 m <sup>2</sup>                    |
| 10             | 2266                                | EP 100  | E 100   | Piiri<br>(43301:001:1027)         | 43819 m <sup>2</sup>                      |
| 11             | 2200                                | EP 100  | E 100   | Kelluka tn 26<br>(34901:015:0130) | 1025030 m <sup>2</sup>                    |
| 12             | 2729                                | EP 100  | E 100   | Piiri<br>(43301:001:1027)         | 43819 m <sup>2</sup>                      |
| 13             | 2234                                | EP 100  | E 100   | Kelluka tn 26<br>(34901:015:0130) | 1025030 m <sup>2</sup>                    |
| 14             | 2232                                | EP 100  | E 100   | Piiri<br>(43301:001:1027)         | 43819 m <sup>2</sup>                      |
| 15             | 2277                                | EP 100  | E 100   | Kelluka tn 26<br>(34901:015:0130) | 1025030 m <sup>2</sup>                    |
| 16             | 1882                                | Üm 100  | S 100   | Piiri<br>(43301:001:1027)         | 43819 m <sup>2</sup>                      |
| 17             | 2315                                | EP 100  | E 100   | Kelluka tn 26<br>(34901:015:0130) | 1025030 m <sup>2</sup>                    |
| 18             | 1547                                | EP 100  | E 100   | Piiri<br>(43301:001:1027)         | 43819 m <sup>2</sup>                      |
| 19             | 2167                                | EP 100  | E 100   | Kelluka tn 26<br>(34901:015:0130) | 1025030 m <sup>2</sup>                    |

|    |       |        |       |                                   |                        |
|----|-------|--------|-------|-----------------------------------|------------------------|
| 20 | 38797 | Üm 100 | S 100 | Kelluka tn 26<br>(34901:015:0130) | 1025030 m <sup>2</sup> |
|    |       |        |       | Piiri<br>(43301:001:1027)         | 43819 m <sup>2</sup>   |
| 21 | 132   | OK 100 | T 100 | Piiri<br>(43301:001:1027)         | 43819 m <sup>2</sup>   |
| 22 | 6770  | LT 100 | L 100 | Kelluka tn 26<br>(34901:015:0130) | 1025030 m <sup>2</sup> |
|    |       |        |       | Piiri<br>(43301:001:1027)         | 43819 m <sup>2</sup>   |
| 23 | 893   | LT 100 | L 100 | Piiri<br>(43301:001:1027)         | 43819 m <sup>2</sup>   |
| 24 | 720   | LT 100 | L 100 | Piiri<br>(43301:001:1027)         | 43819 m <sup>2</sup>   |
| 25 | 448   | LT 100 | L 100 | Piiri<br>(43301:001:1027)         | 1025030 m <sup>2</sup> |
| 26 | 958   | Üm 100 | S 100 | Kelluka tn 26<br>(34901:015:0130) | 1025030 m <sup>2</sup> |

Vastavalt Riigikogu 12.10.1994 a vastu võetud MaaKatS §-le 18<sup>1</sup>:

Elamumaa (E) on alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamaajalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

Transpordimaa (L) - liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

Tootmismaa (T) on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas: tehnoajalistite maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sealhulgas kütte-, vee-, gaasi- ja elektrivarustusega seotud ehitiste maa.

Maatulundusmaa (M) on põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal.

Sotsiaalmaa (S) on maa, millelt ei taotleta kasumit. Sotsiaalmaa sihtotstarbe määramisel tuleb ära määrata ka sihtotstarbe alaliik. Sotsiaalmaa sihtotstarbe alaliigiks on üldkasutatav maa, mis on avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned.

Detailplaneeringu lahendusega antakse planeeritavatele kruntidele järgmine ehitusõigus:

**Tabel 3. Kruntide ehitusõigus**

| Krundi pos nr | Plan. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind*, m <sup>2</sup> | Suurim lubatud plan. hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone) | Suurim lubatud korruselisus (põhihoonel/abihoonel) |
|---------------|---|---|--|
| 1             | 300   | 1/1   | 2/1  |
| 2             | 300   | 1/1   | 2/1  |
| 3             | 300   | 1/1   | 2/1  |
| 4             | 300   | 1/1   | 2/1  |
| 5             | 300   | 1/1   | 1/1  |
| 6             | 400   | 1/1   | 1/1  |
| 7             | 300   | 1/1   | 1/1  |
| 8             | 400   | 1/1   | 1/1  |
| 9             | 300   | 1/1   | 1/1  |
| 10            | 400   | 1/1   | 1/1  |
| 11            | 300   | 1/1   | 1/1  |
| 12            | 400   | 1/1   | 1/1  |
| 13            | 300   | 1/1   | 1/1  |
| 14            | 300   | 1/1   | 1/1  |
| 15            | 300   | 1/1   | 1/1  |
| 17            | 300   | 1/1   | 1/1  |
| 18            | 300   | 1/1   | 1/1  |
| 19            | 300   | 1/1   | 1/1  |

\*Ehitisealuse pinna sisse arvestatakse nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned.

### 3.2. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED PLANEERITAVATELE HOONETELE ON:

Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Palkmaju ei ole lubatud rajada.

- Maksimaalne põhihoone korruselisus kruntidel pos 1 - pos 3 on kaks, kõrgus kuni 9 m ja katusekalle vahemikus 30-45 kraadi (viilkatus).
- Maksimaalne põhihoone korruselisus elamumaa kruntidel pos 4 - pos 19 on üks, kõrgus 6 m, lame-, kald- vm katused (v.a viil- ja kelpkatused) 0 - 20 kraadi;
- Maksimaalne lubatud abihoone kõrgus on 5 m;
- Katusematerjal: kleebitavad rullmaterjalid, katusekivi, plekk;
- Planeeritavad väikeelamumaa krundid võib piirata aiaga, maksimaalse kõrgusega 1,2 m, kivi-/puitaed, kruntide vahel võrkaed;
- Välisseinad puit (värvitud laud), kivi, krohv;
- Harjajoon paralleelselt (Kelluka tänava pikendusel) või risti tänavaga (Mündi tänava pikendusel);
- Elamu paigutada ehitusjoonele:
  - Kelluka tänava pikendusel on ehitusjoon lõunapoolsel küljel 10 m kaugusel transpordimaa krundi piirist ja põhjapoolsel küljel 8 m kaugusel krundi piirist

- Mündi tänava pikendusel on ehitusjoon (pos 1 - pos 4) 8 meetri kaugusel krundi piirist
- Hoonete projekteerimisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga, olemasoleva haljastusega ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda.
  - Lahtine hoonestusviis
  - Abihooned võib rajada krundi piirile blokistatult naaberkinnistu abihoonega.
  - Säilitada võimalusel maksimaalselt olemasolevat haljastust
- Hoone minimaalne tulepüsivusklass TP3.
- Planeeritavalt hoonestuselt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele.

### 3.3. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Täpsed trasside asukohad ja lahendus antakse ehitusprojektiga.

Ehitusprojekti staadiumis, kui on teada hoonete täpsed asukohad ja tarbitavad kogused, tellida võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused.

#### 3.3.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamisel on aluseks AS Kuressaare Veevõrk poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 2972, väljastatud 28.11.2022.

##### Veevarustus

Veevarustuse tagamiseks on planeeritud liitumine olemasolevale Kelluka tänava veetorule De1 110PE. Tagatav rõhk liitumispunktis on 2,0 bar. Planeeritud veetorustikule on tagatud juurdepääs hooldustehnikaga. Määratud on servituudi vajadusega alad (isiklik kasutusõigus) plan. veetorustike kaitsevööndi ulatuses torustike tulevase omaniku kasuks. Servituutide alad on kajastatud põhijoonisel.

##### Reoveekanalisisatsioon

Liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga on kanalisatsiooni kontrollkaev K791 Kelluka tänaval torustiku lõpus. Planeeritud on voolurahustuskaev Kelluka tänaval kulgevale reoveekanalisisatsiooni torustikule. Survetoru lõppu, enne voolurahustuskaevu paigaldada sulgarmatuur. Määratud on servituudi vajadusega alad (isiklik kasutusõigus) planeeritud reoveetorustike kaitsevööndi ulatuses torustike tulevase omaniku kasuks. Servituutide alad on kajastatud põhijoonisel.

Planeeritud on reoveepumpla, mis paikneb üldkasutataval maal krundil pos 16. Reoveepumpla kuja on raadiusega 20 m. Reoveepumpla asub ajutiselt üleujutataval alal (kui veetase tõuseb vähemalt +2,5m, esinemise tõenäosus 1x1000 aasta jooksul), tagada reoveesüsteemi ja -pumpla lekkekindlus. Reoveepumpla kuja vastab veeseaduse (VeeS) § 137 alusel kehtestatud nõuetele.

Sademe- ja drenaaživete juhtimine reoveekanalisisatsiooni on keelatud.

### Sademeveelahendus

Sademevee lahendus on seotud varem koostatud projektiga „Kuressaare Marientali sademevee ülevoolu rekonstrueerimine ehitusprojekt" (Kuressaare Veevärk AS, töö nr 341123).

Sademevee käitlemisel tuleb lähtuda VeeS § 129 lg-st 3, eelistades lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas kasutades looduslähedasi lahendusi ja vältides sademevee reostumist. Võimalikud looduslähedased lahendused on rohealad, viibetiigid, imbkraavid jms maastikukujundamise elemendid.

Kelluka tn 26 kinnistul olev sademeveekraav on ette nähtud torusse panna, sest olemasolev sademeveekraav töötab ka Marientali reoveepumpla ülevooluna ja võib tekitada aroomiprobleeme. Planeeritava toru läbimõõt ei tohi olla väiksem kui 700 mm. Sademeveesüsteem lahendatakse projekteerimisel ühe tervikuna. Eelistada sademevee immutamist samal alal. Suurema sademevee korral juhitakse sademevesi läbi olemasolevate ja planeeritud torustike ja kraavide merre. Sademevee suublasse juhtimise nõuded peavad vastama Veeseaduse § 129 nõuetele.

Sajuvee kanalisatsioonitorustiku rajamisel arvestada eelvoolu hulka olemasolevast torustikust ning tagada kõikidele kinnistutele liitumisvõimalused.

### Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Käsitletud ala reljeef on üldiselt tasane, maapind langeb ida suunas, ala keskosa on kõrgem, kaguosas on nõlv kõrguste vahega ~2m. Absoluutkõrgused jäävad -0.12 ja 3.93 vahemikku.

Vertikaalplaneeringu lahenduses arvestatakse ümbritsevate tänavate olemasolevaid kõrgusarve tagades sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritud alasse.

Tänava planeeritava katte kõrgust võib tõsta maksimaalselt katendi konstruktsiooni võrra (v.a drenkiht) olemasolevast maapinnast, arvestamata lokaalseid erisusi. Kinnistute vertikaalplaneeringu absoluutkõrgus ei tohi ületada kinnistu kõrval asetseva tänavate telje kõrgust.

Sademevett ei juhita naaberkinnistutele ega ka tänavamaale. Planeeringualal tekkivad sademeveed on ennekõike nähtud immutada kruntide piires olevatel haljaspindadel. Vertikaalplaneerimine lahendatakse täpsemalt ehitusprojekti staadiumis, maapinda oluliselt ei muudeta, maapinna tõstmine on lubatud hoonealuse maa osas. Vajaduse korral rajatakse täiendav drenaaž.

Sademevee ärajuhtimine üleujutuse ajal lahendatakse projekteerimisel. Liigvee ärajuhtimiseks on olemasolevad kraavid (lubatud asendada torudega) ja planeeritud täiendav sademeveetorustik. Sademevee täpne lahendus antakse projekteerimisel.

## **3.3.2. ELEKTRIVARUSTUS**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 06.12.2022 koostatud tehnilistele tingimustele nr 432684 (kehtivad kuni 06.12.2024).

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritavate kruntide elektrivarustus planeeritud uuest komplektalajaamast, mille toide on planeeritud 10kV maakaabelliiniga AJ9853:(Kuressaare) ja Luxi:(Kuressaare) alajaamadest. Alajaama asukoht on valitud võimalikult koormuskeskmesse, avalikult kasutatavale teemaale ja sellele on ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4kV maakaabelliinid. Planeeritud elamumaa kruntidele on kavandatud mitmekohalistena teealasse liitumiskilbid, mis on vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini kavandada maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatistele on ette nähtud servituudialad sh planeeringualast väljaspool olevatele kinnistutele. Planeeritud tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsed 10 ja 0,4kV maakaablite koridorid.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Planeeritud tänavale on planeeritud tänavavalgustus. Tänavavalgustuse toide on kavandatud olemasolevalt tänavavalgustuse liinilt Kelluka tänaval.

### 3.3.3. SOOJARAVARUSTUS

Soojaravustus lahendatakse lokaalselt, hoonete projekteerimise käigus lähtudes energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi, kivisüsi jms on keelatud. Maakütte puhul eelistada haljastuse maksimaalseks säilitamiseks soojuspuruauke.

### 3.3.4. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 28.11.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 37464489. (tingimused kehtivad kuni 27.11.2023).

Planeeringus on kavandatud sidekanalisatsiooni põhitrass lähtuvalt sidekaevust F49S46\_J03 (Sepavere tee 25 ees). Planeeritavatele elamumaa kruntidele on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni/mikrorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m ja teekatte all 1 m.

### 3.3.5. TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Ehitise tuleohutusest tulenevalt liigitub planeeritud ehitise I kasutusviisi (eluhooned) alla. Planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Vastavalt Siseministri määrusele nr 10, redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.01.2023, „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas 10 l/s 3 tunni jooksul.

Kelluka tn 24 kinnistu ees paikneb olemasolev tuletõrjehüdrant.

Kuna veetorustiku surve pole hüdrantide rajamiseks piisav on alale planeeritud tuletõrje veevõtukoht. Veevõtukoht on üldmaa sihtotstarbega krundil pos 16 ja sellele on vaba juurdepääs. Veevõtukohta täitmine on ette nähtud planeeritava veetrassi baasil. Veevõtukohta asukoht on orienteeruv ja täpne asukoht määratakse ehitusprojektis.

Abihooned on lubatud rajada blokistatult krundi piirile. Juhul kui ei ole tagatud tule leviku takistamiseks hoonetevahelised kujad (vähemalt 8 m), tuleb tule leviku piiramiseks rakendada ehituslikke abinõusid nt rajada tulemüür.



Tulekahju ja selle ohu vältimiseks ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ning nõuded tuletõrje veevarustusele peavad vastama siseministri 01.03.2021 määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

### 3.3.6. NÕUDED TEHNOVÕRKUDE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

#### Elektrilevi OÜ

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

#### AS Kuressaare Veevärk

- Arenduspiirkond asub üleujutusosalal. AS Kuressaare Veevärk jätab endale õiguse sulgeda liitumispunkti reovee vastuvõtt üleujutusvee sattumisel kanalisatsiooni. Arendajal näha ette meetmed kanalisatsiooni toimimiseks üleujutuse korral.
- Tulekustutusvee kättesaadavus tuleohu korral tuleb välja selgitada projekteerimistöde käigus. Vajadusel tuleb, arenduspiirkonna tuleohu tagamiseks, projekteerida tuletõrjeveemahutid.
- Nõuded veesisendile ja sulgarmatuurile:
  - Liitumiseks ühisveevärgiga on vaja koostada liitumisprojekt. Liitumisprojekti koostamisel tuleb arvestada standardis EVS 921:2022 toodud nõudeid.
  - Liitumistorule paigaldada veekindel veemõõdukaev. Veemõõdukaevus teha keevis
  - Tänavatorustik: De110PE, sulgarmatuur liitumiskaevus. Tänavatorustiku peale projekteerida märkelint, eesmärgiga tuvastada lahti kaevamisel torustiku asukoht ja kaitsta seda vigastuste eest.
  - Kinnistute liitumisotsad: De32PE, rõhuklass PN10, maakraan DN25 spindlipikenduse ja kaepaga. Maakraanid projekteerida iga liituva kinnistu piirile või kuni 1 m kaugusele teemaa poole.
- Nõuded kanalisatsiooni liitumistorustikule:
  - Vastavus standardile: Väliskanalisatsioonivõrk peab vastama standardis EVS 848:2021 ja EVS 846:2021 toodud nõuetele.
  - Torustiku lang: Kanalisatsioonitorustiku puhastamiskulude vähendamiseks ja võrgu häireteta toime tagamiseks tuleb torustik projekteerida ja ehitada nii, et sellesse ei settiks tahkeid osakesi. Selleks antakse torustikule sõltuvalt toru läbimõõdust sobiv lang, mis tagab torustiku isepuhastusvõime.
  - Paigaldussügavus: Torustik, mille lagi on rajatud kõrgemale kui 1m allpool maapinda, tuleb soojustada maa sisse paigaldamiseks ette nähtud soojustusmaterjalidega. Täpne soojustamine ja/või koormusjaotusplaadi paiknemine lahendatakse projektis.
  - Kanalisatsioonikaevud: Torustike hoolduseks vajalikud kontrollkaevud paigaldada teleskoopilised, sõidetaval alal malmist luugiga. Isevoolse torule tuleb paigaldada kontrollkaevud või vaatlustorud iga toru läbimõõdu, kalde, suunamuutuse või kõrvalühenduse korral, kinnistu piirile või kuni 1m kaugusele kinnistu piirist avaliku maa poole.
  - Reoveepumpla: Arenduspiirkonna liitmiseks on vajalik reoveepumpla (reoveepumplate) väljaehitamine. Reoveepumpla väljaehitamisel tuleb arvestada standardi EVS 848:2021 punktis 7 (pumplad) toodud nõudeid. Reoveepumpla peab vastama minimaalselt ühekambriolise, kahe sukelpumbaga, reoveepumpla nõuetele. Reovee vooluhulga arvestamiseks paigaldada mõttesõlm pumplast väljuvale survetorule.
- Liitumiste rajamiseks tuleb koostada liitumisprojekt, mille kavandamiseks on lubatud kasutada nendeks töödeks tegevusluba omavat ettevõtjat.
- Projekt peab vastama kehtivatele planeeringutele, projekteerimisstandarditele ning projekteerimiseeskirjadele.
- Liitumisprojekt esitada kooskõlastamiseks Kuressaare Veevärk AS'le.

- Peale kooskõlastuse saamist on õigus alustada ehitustöödega.
- Ehitustööd tuleb teostada vastavuses Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja muude õigusaktidega, samuti projektlahendusest tulenevate teiste normide ja standarditega.
- Vastutus töö tulemuslikkuse ja kvaliteedi eest kannab kinnistu omanik.
- Peale liitumist ÜVK-torustikega ja enne kaeviste tagasitõstmist pinnasega kutsuda kohale meie esindaja, kes teostab liitumispunktide ülevaatuse ja allkirjastab tööde teostaja poolt esitatud kaetud tööde akti, millest üks eksemplar tuleb üle anda Kuressaare Veevärk AS kontrollööridele.
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni teenuse kasutamiseks tuleb sõlmida vee-ettevõtjaga teenusleping. Teenuslepingu sõlmimise aluseks on kaetud tööde akt ja vee-ettevõttele esitatud teostusjoonised.

Telia Eesti AS tingimused: Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotlema täiendavad tehnilised tingimused.

- Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile
  - Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded"
  - Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöodele".
  - Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
  - Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis".

### 3.4. JUURDEPÄÄSUTEEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääsud kruntidele pos 1 ja 3 on ette nähtud planeeritavalt tänavamaa krundilt pos 23, krundi pos 2 juurdepääs on ette nähtud olemasolevalt Kelluka tänavalt, kruntidele pos 4-19, v.a. pos 18, on juurdepääs ette nähtud planeeritavalt tänavamaa krundilt pos 22, krundile pos 18 on juurdepääs ette nähtud planeeritavalt tänavamaa krundilt pos 25.

Detailplaneeringuga on tagatud avalik juurdepääs kallasrajale läbi krundi pos 20. Tegemist on käesoleval hetkel munitsipaalmaaga ja detailplaneeringuga on määratud krundile üldmaa sihtotstarve, mistõttu jääb terve krunt avalikku kasutusse ning avaliku juurdepääsu asukoht kallasrajale on näidatud põhijoonisel tinglikuna (leppemärk „illustratiivne avalik juurdepääs kallasrajale“). Kallasrajale juurdepääsuks nähakse ette juurdepääs jalgsi, jalgrattaga või muul sarnasel viisil. Kallasrajale pääs on hetkel tagatud üksnes jalgsi, lähiaastatel kallasrajale juurdepääsuks eraldi teed või rada valla poolt välja ei ehitata, kuna kallasrajale juurdepääs ja kallasrajal liikumine on tulenevalt üleujutuse alast kohati raskendatud. Soovi korral võib arendaja juurdepääsu välja ehitada põhijoonisel markeeritud alal (teeraja katmine kruusa, killustiku või multšiga, laudtee rajamine või muu selline tegevus, mis on looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 10 alusel ranna ehituskeeluvööndis lubatud).

Planeeritud tänavamaa krundile pos 22 on kavandatud EVS 843:2016 Linnatänavad vastav ümberpööramise koht.

Üldmaa krundile pos 16 on kavandatud 4 avalikku parkimiskohta, tuletõrjeveemahuti, jäämetete kogumispunkt ja kanalisatsiooni-pumpla. Mündi tee ja Sepavere tee pikendused

on planeeritud vastavalt transpordimaa kruntidena pos 23 ja pos 24. Krunt pos 22 moodustatakse ajutiste kruntide pos 22a ja pos 22b liitmisel. Krundid pos 22 ja pos 26 taotletakse munitsipaalomandisse.

Planeeritud Kelluka tänava pikenduse tänavamaa laius on 18-22 m.

Arvestades planeeringuala asukohta ja liikluskoormust, on juurdepääsutänaava lahendus kavandatud kombineeritud liiklusena ühes ruumis, kus kergliiklejad ja mootorsõidukid jagavad ühist tänavaosat. Kavandatud on piiratud kiirusega tänavala (30 km/h), kus lisaks rakendatakse liikluse rahustamise võtteid (näiteks künnised). Lumekoristusel on ette nähtud lume vallitamine haljasribale.

Samas on tänavamaa laiuse määramisel lähtutud sellest, et vajaduse tekkimisel on edaspidi võimalik kergliiklejad mootorsõidukitest eraldada. Arvestades, et Kelluka tänava pikenduselt (pos 22) algab juurdepääsu võimalus kallasrajale, võib tulevikus kasutuskoormuse kasvades ja turvalise kaalutlustel olla kergliiklejate mootorsõidukitest eraldamine vajalik. Vajaduse määramisel lähtutakse liiklusuuringutest (näiteks määratakse liiklejate liiklussagedus, sh tipp tundide liiklussagedus, analüüsitakse sõidukite arvu, tüüpe, kiirust ja liikumissuundasid; uuritakse liikluskäitumist piirkonnas, arvestades lasteasutuste, kaubanduspindade, mänguväljakute olemasolu ja kasutust; analüüsitakse loodud tänavavõrgustikku ja selle sidusust lähialadega). Tänavaprojekterimisel tuleb arvestada perspektiivse kergliiklejate eraldamise vajadusega ja kavandada tänava paiknemine krundil ning tänava ristlõige selliselt, et muudatust oleks tulevikus võimalik lihtsalt ellu viia.

Normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.2, eramu ja väikeelamute ala. Normatiivsete parkimiskohtade arv on 3 kohta elamumaa krundi kohta (kokku 54 parkimiskohta), lisaks on planeeritud 4 parkimiskohta üldmaa krundile pos 16. Planeeritavale alale on seega kavandatud kokku 58 parkimiskohta. Elamumaa kruntide parkimine lahendatakse ehitusprojektis krundi piires.

## 3.5. HALJASTUS JA HEAKORD

### 3.5.1. HALJASTUS

Hoonete paigutamisel arvestada võimalikult palju olemasoleva taimestikuga, et säiliks loodusliku ilmega elukeskkond ja säilitataks maksimaalselt olemasolevat taimestikku (kadastikku, tähistatud tugiplaanil). Likvideeritakse ainult need puud, mis jäävad planeeritud tänavakoridori, planeeritavate hoonete ja rajatiste alla või nende ehitustsooni. Ehitustsoon määratakse ehitusprojektis vastavalt hoone projektile. Lageraie on keelatud. Täpne likvideeritava haljastuse hulk selgub ehitusprojekti koostamisel, raietegevuse kontrolli tagab omavalitsus.

Ehitustööde ajal rakendada meetmeid olemasoleva haljastuse säilitamiseks. Juhinduda standardist EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse. Säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ning kaitse (juurestiku kaitse, tüvekaitse) ehitustööde ajal. Piirkonnale omase taimestiku säilitamiseks tuleb ehitusprojektis näha ette maksimaalsed meetmed olemasoleva taimestiku kaitsmiseks ja valida kaevetööde meetodid, mis on keskkonnale kõige väiksema häiringuga.

Kujundada ja täiendada haljastust ka uusistutustega, haljastuse täpsem lahendus anda hoone ehitusprojektiga. Haljastuse rajamisel kruntidele peab arvestama taimede sobivust

looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja pöösaliike. Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetele. Planeeritud elamukruntide haljastuse protsent on 70. Haljastuse protsendi hulka on arvestatud haljaspind ja kõrghaljastus.

Planeeritud kruntidel kasvav kadastik, mis paikneb teepoolses küljes, tuleb säilitada, et luua meeldiv tänavaruum ja säilitada ala miljöö. Kui olemasolevat kõrghaljastust tänavapoolsel küljel ei ole, tuleb planeeritud elamukruntidele rajada hajusalt kõrghaljastusega puuderivi (tähistatud orienteeruvalt põhijoonisel, täpsustub ehitusprojektis).

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt standardi EVS 843:2016 nõuetele.

### 3.5.2. JÄÄTMEKÄITLUS JA HEAKORD

Sorteeritud jäätmete kogumine toimub vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Sorteeritud jäätmete kogumiskoht on planeeritud üldmaa krundile pos 16. Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda lisaks jäätmeseadusest, pakendiseadusest ning nende alamaktidega kehtestatud nõuetest. Tagada jäätmete sorteerimine ja liigiti kogumine arvestades jäätmete omadusi ja neile määratud käitlusnõudeid. Mahutitele peab olema võimaldatud vaba ja takistusteta juurdepääs. Jäätmemahutite asukohad elamumaa kruntidel näidata ehitusprojektis.

Müratase suureneb ehitustööde jooksul, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra ja teostatakse ka mürarikkaid töid. Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse leviva võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normtasemeid.

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb ehitustööd teostada päevasel ajal.

Planeeringu realiseerimise järgselt suureneb piirkonnas sõidukite arv, mis tekitavad müra ja õhusaastet, minimaalselt st see ei suurene määral, mis võiks olla inimesele või keskkonnale olulise mõjuga.

## 3.6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Soovitav on iga elamumaa krundi sissepääs valgustada, sest valgustus võimaldab korraldada efektiivse naabrivalve piirkonna. Vandalismi ja sissemurdmiste riske vähendavad hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke.

Planeeritud on tänavavalgustus avalikult kasutatavale transpordimaale (pos 22 - 25).

### 3.7. KESKKONNATINGIMUSTEGA ARVESTAMINE JA KAITSEVÄÄRTUSTELE VAJALIKE LEEVENDAVATE MEETMETE KÄSITLEMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine, sest kavandatud tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga<sup>1</sup>.

Keskkonnaagentuuri poolt hallatav Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) kohaselt paiknevad planeeringualal järgmised kaitstavad liigid:

- Vööt-põõsalind, III kategooria, EELIS kood KL09130909;
- Punaselg-õgija, III kategooria, EELIS kood KL09130910;
- Hall käpp, III kategooria, EELIS kood KL09346348;
- kahelehine käokeel, III kategooria, EELIS kood KLO9346349;
- rohekas käokeel, III kategooria, EELIS kood KLO9346351;
- suur käöpõll, III kategooria, EELIS kood KLO9346350.

Lisaks paikneb alal II kategooria kaitsealune taimeliik.

Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid planeeringualal ei ole.

Piirkonnas on põhjavesi nõrgalt kaitstud ja reostusohhtlikkuse tase on kõrge.

Tegemist on osaliselt üleujutusala riskipiirkonnaga, kus üleujutus võib toimuda tõenäosusega 1x10 aasta jooksul absoluutkõrguseni 1,50 m. Üleujutusala piir on kantud tugiplaanile ja põhijoonisele.

### 3.8. KURESSAARE LENNUVÄLJA MÜRAHINNANG

#### Müra normtasemed

Planeeringuala mürasituatsiooni mõjutab eelkõige Kuressaare lennuvälja tegevus, teisi olulisi müraallikaid (nt suure liikluskoormusega teed või tööstusettevõtted) planeeringuala vahetus läheduses teadaolevalt ei leidu.

Keskkonnamüra normtasemed on kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Lennuliikluse müra hindamisel rakendatakse liikluse müra normtasemeid.

Planeeringuala (planeeritavad elamumaa krundid) tuleb vastavalt atmosfääriõhu kaitse seadusele ning eespool nimetatud keskkonnaministri määrusele lugeda II kategooria müratundlikuks alaks (elamumaad).

Välisõhu normtasemetega võrdlemiseks kasutatakse tavapäraselt müra hinnatud taset päeval ( $L_d$ , 7.00–23.00) ja öösel ( $L_n$ , 23.00–7.00). Müra hinnatud tase on etteantud ajavahemikus (nt kogu päeva või öö ulatuses) mõõdetud või arvutatud müra A-korrigeeritud tase (A-korrektsioon arvestab inimkõrva tundlikkust), millele on tehtud parandusi, arvestades müra tonaalsust, impulssheli või muid asjakohaseid tegureid.

<sup>1</sup> Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 22 mõistes

Tulenevalt öisest puhkeajast on öised müra normid reeglina 5...10 dB võrra rangemad kui päevased.

**Tabel 4. Liiklusmüra normtasemed (müra hinnatud tase päeval/öösel, dB)**

| Ala kategooria      | I<br>virgestusraajatiste<br>maa-alad ehk<br>vaiksed alad | II<br>haridusasutuste,<br>tervishoiu- ja<br>sotsiaalhoolekande-<br>asutuste ning elamu<br>maa-alad, rohealad | III<br>keskuse maa-alad<br>IV<br>ühiskondlike<br>hoonete maa-alad |
|---------------------|--|--|---|
| Müra<br>sihtväärtus | 50/40  | 55/50  | 60/50   |
| Müra<br>piirväärtus | 55/50  | 60/55<br>65 <sup>1</sup> /60 <sup>1</sup>  | 65/55<br>70 <sup>1</sup> /60 <sup>1</sup>                         |

<sup>1</sup> lubatud müratundlike hoonete sõidutee poolisel küljel

Olemasolevate objektide müraolukorra hindamisel tuleb aluseks võtta piirväärtuse nõuded. Müra sihtväärtuse nõude täitmine tuleb võtta eesmärgiks väljaspool tiheasustusala või kompaktse hoonestusega piirkonda seni hoonestamata aladel uute müratundlike elamu- või puhkealade planeerimisel.

Valdavalt on seega asjakohased järgmised müra hinnatud taseme (ajas keskmistatud) väärtused (piirväärtusega võrdluses on välja toodud ka rangemad ehk sihtväärtusele vastavad normid):

- II kategooria elamualade piirväärtus on 60 dB päeval ja 55 dB öösel,
- II kategooria elamualade sihtväärtus on 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

Lisaks eespool toodud kogu päeva ja öö keskmistatud müraolukorra normtasemetele on liiklusega (sh lennuliiklusega) seotud üksikute mürasündmuste osas sätestatud ka maksimaalse lühiajalise helirõhutase piirväärtused, mis käsitlevad maksimaalset lühiajalist hetkemüra konkreetse mürasündmuse toimumise ajal (nt mõne sekundi vältel).

Lennuliiklusega kaasneva maksimaalse hetkemüra normtase (maksimaalne helirõhutase  $L_{pA,max}$ ) müratundlike hoonetega aladel on:

- 85 dB päeval ja 75 dB öösel.

Müra normtasemed (ekvivalentne müratase,  $L_{pA,eq,T}$ ) hoonete vaikust nõudvates ruumides on kehtestatud sotsiaalministri 4.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, mille kohaselt liiklusmüra puhul on lubatud:

- eluruumides 40 dB päeval,
- magamisruumides 30 dB öösel.

Maksimaalse lühiajalise mürasündmuse (nt üks maandumis- või starditsükkel) müra normtase öisel ajal müratundlike hoonete siseruumides on 45 dB ( $L_{pAmax}$ ). Kehtiva siseruumide nõudeid käsitleva määruse (Sotsiaalministri 4.03.2002. a määrus nr 42) alusel on mainitud maksimaalse lühiajalise müra öise normtaseme nõue esitatud magamisruumidele uutes hoonetes tingimusel, et öö jooksul leiab aset mitte vähem kui 5 liiklusjuhtumit, kus müra piirtase  $L_{pAmax}$  on ületatud. Olemasolevate hoonete magamisruumides käsitletakse nimetatud müra normtaset soovitusliku väärtusena, samuti võib normtaset käsitleda soovituslikuna juhul, kui öisel ajal leiab aset vähem kui 5 mürarikast sündmust.

### Kuressaare lennuvälja kasutamise käigus tekkiv müra

Tüüpiliselt (nt pideva liikluse müra mõju hindamisel) kasutatakse müra tulenevate tervisemõjude ning häiringute hindamiseks päeva või öö keskmist mürasituatsiooni, kuid antud juhul on väikse lennuseduse (vähem kui 10 lendu päevas) tõttu päeva keskmised mürataseme väärtused tagasihoidlikud ning päeva/öö keskmistatud normtasemete ületamist ei ole lennujaama lähiümbruses ette näha. Seega isegi juhul, kui üksikud ülelenduvad mõjuvad häirivalt, ei ole tõenäoliselt tegemist tervist kahjustava mõjuga. Pigem võib normilähedasemaks kujuneda lühiajalise maksimaalse hetkemüraga kaasnev müratase (mõne sekundi vältel).

2023. a jaanuar kuni märtsi seisuga toimuvad Kuressaare lennujaamas lennud ainult päevasel ajal: väljumised (2-3 väljumist päevas, sihtkohad Tallinn ja Ruhnu) ajavahemikus 8.50-19.40 ja saabumised (2-3 saabumist päevas) ajavahemikus 8.20-19.10.

Kuressaare lennujaama andmetel<sup>2</sup> teostati 2022. aastal lennujaamas kokku 2197 lennuoperatsiooni ehk keskmiselt ca 6 lendu (väljumist ja saabumist kokku) päevas. Varasemate aastate statistika kohasele on suveperioodil lennuliiklus mõnevõrra aktiivsem (ca 7-8 lennuoperatsiooni päevas) ja talveperioodil tagasihoidlikum (ca 4-5 lennuoperatsiooni päevas).

Kuressaare-Ruhnu liinil lendab väikelennuk Britten-Norman BN2, mis mahutab kuni 9 reisijat. Kuressaare-Tallinn liinil lendab mõnevõrra suurem lennuk ATR42-500 (standardne istekohtade arv 42).

Suhteliselt tagasihoidliku lennuliiklusega lennujaamade puhul on mürahäiringu hindamisel seega keskmisest olukorrast olulisem maksimaalse lühiajalise mürataseme hindamine lennukite ülelennu hetkel (maandumisel või õhkutõusmisel).

Antud juhul kasutatakse planeeringuala müraolukorra hindamiseks varasemalt koostatud uuringute tulemusi. Kuressaare lennuvälja maksimaalset mürataset on analüüsitud uuringus „Võrdlev hinnang Kuressaare lennuvälja ja projekteeritava Kuressaare haigla helikopteri maandumisplatsi (Luha tn 2d) müra kohta“ (Hendrikson&Ko töö nr. 1955/13, tellija: Kuressaare linnavalitsus).

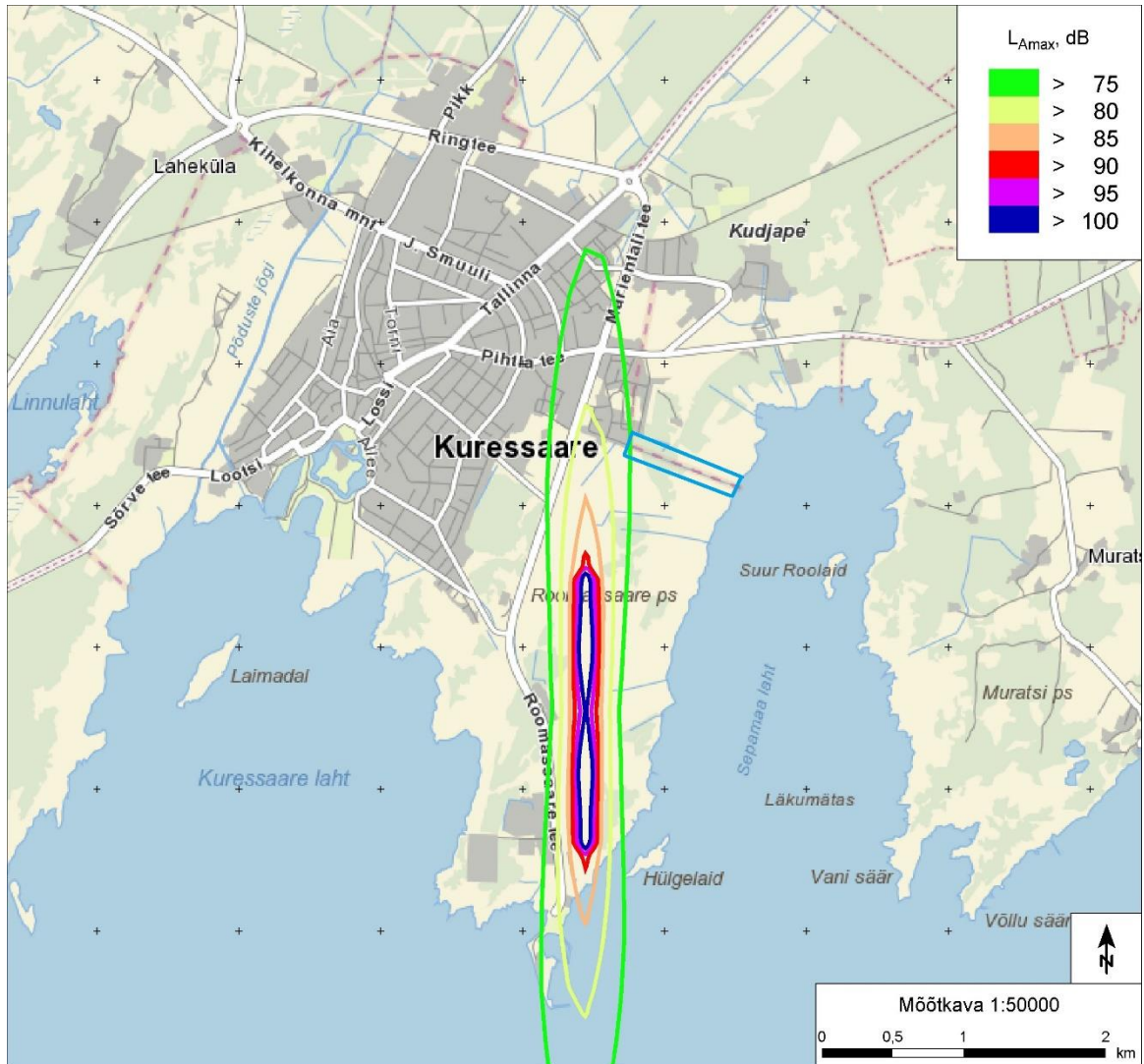
Nimetatud töös koostati mürakaardid Kuressaare lennuvälja kasutavate tüüpiliste lennukite maandumise ja stardiprotseduuride kohta. Ühele mürakaardile kanti nii põhja kui lõunasuunas toimuvate lennuprotseduuride korral esinev maksimaalne hetkeline müratase. Mürakaardil näidatud müratase (müra samatugevusjoon) kirjeldab igas punktis kõigist situatsioonidest (õhkutõusmine või maandumine) halvimat ehk kaugemale levivat müraolukorda.

Müra modelleerimine viidi läbi maailmas laialt kasutatava lennumüra modelleerimise tarkvaraga Integrated Noise Model (INM, Federal Aviation Administration of the US, <http://www.faa.gov/>). Mudeli arvutusalgoritmid põhinevad ECAC'i dokumendil 29 "Report on Standard Method of Computing Noise Contours around Civil Airports", mis on välja toodud soovitusliku arvutusmeetodina EL liikmesriikidele müradirektiivi 2002/49/EÜ lisas II. Lennukite lennuprofiilid (sh tõusu ja maandumisnurgad) võeti vastavalt standardsetele tsiviillennukite lennuprotseduuridele INM andmebaasist.

Kuressaare lennuvälja kasutamise käigus tekkiva müra hindamiseks koostati kaks mürakaarti tüüpiliste lennujaama kasutavate lennukite stardi ja maandumise kohta:

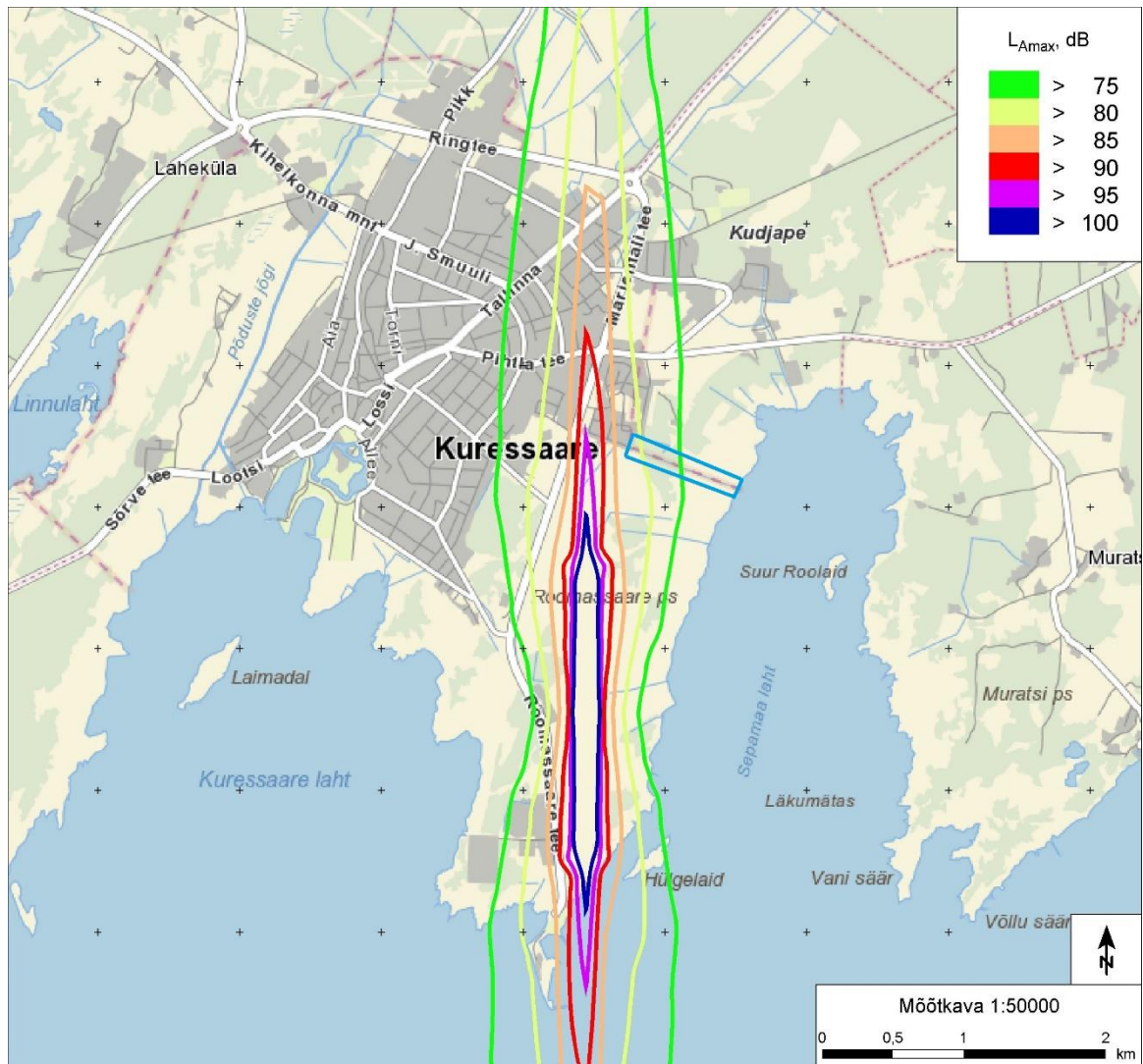
<sup>2</sup> <https://kuressaare.tallinn-airport.ee/lennujaamast/statistika/>

suhteliselt väike lennuk Piper 31 (sarnane hetkel kasutatavale Britten-Norman BN2 lennukile) ja mõnevõrra suurem lennuk ATR 72 (võrreldav hetkel kasutava ATR42 lennukiga, kuigi mõnevõrra suurem ja võimsam ning seega ka mürarohkem kui ATR42). Mürakaardid kirjeldavad maksimaalset hetkelist mürataset ( $L_{A,max}$ ), mis esineb igas piirkonnas maksimaalselt mõne sekundi vältel.



Joonis 2. Maksimaalne hetkeline müratasete lennuki Piper 31 stardi- ja maandumisprotseduuride ajal. Planeeringuala asukoht on esile toodud helesinisise pidevjoonega





Joonis 3. Maksimaalne hetkeline müratase lennuki ATR72 stardi- ja maandumisprotseduuride ajal. Planeeringuala asukoht on esile toodud helesinise pidevjoonega

#### Tulemuste analüüs:

- Tüüpiliselt ulatub lennukite maandumisel esinev müratase kaugemale kui stardi korral, kuna maandumisnurk on väike ning lennukõrgus on suhteliselt madal juba mitu kilomeetrit enne lennujaama. Start ise on reeglina mürarikkam kui maandumine, kuid õhikutõusmine toimub reeglina järsema nurga all, suurem lennukõrgus saavutatakse varem ning müratase maapinnal võib olla ka madalam kui maandumisel (olenevalt lennukist);
- Võimsamate ja ka mürarikamate lennukite (nt ATR 72) maandumisel ulatub 85 dB müratsoon ca 2-2,5 km kaugusele maandumisrajast (hetkel kasutatava pisut väiksema lennuki ehk ATR42 puhul on müratsoonid eeldatavasti mõnevõrra väiksemad). Müratsoonid (müra samatugevusjooned) on lennukoridori suunas „välja venitatud“ ja kitsad (kõrge müratase esineb valdavalt otse lennukoridori all), nt võimalik 85 dB ületamise ala on linna kohal kuni ca kolmsada meetrit lai;
- Planeeringualani ulatub ATR72 (võrreldav hetkel kasutatava ATR42 lennukiga, kuigi eeldatavasti siiski mõnevõrra mürarikkam) lennuprotseduuride korral maksimaalne lühiajaline müratase suurusjärgus 70-75 dB (planeeringuala idaosas) kuni 80-85 dB (planeeringuala lääneosas). Päevasel ajal lubatud maksimaalse lühiajalise müra piirväärtuse (85 dB) ületamist planeeringualal arvutuslikult ei esine. Planeeringualal on

tagatud ka mõnevõrra paremad tingimused kui otseselt lennujaama maandumiskoridori alla jäävates olemasolevates elamupiirkondades;

- Väiksema Piston 31 lennuki (võrreldav hetkel kasutatava Britten-Norman BN2 lennukiga) stardil/maandumisel ulatub 85 dB müratsoon ca 500 m kaugusele maandumisraja otsast ehk müratsoon ei küündi linna elamupiirkondadeni;
- Planeeringualani ulatub Piston 31 lennuprotseduuride korral maksimaalne lühiajaline müratase suurusjärgus kuni 75 dB (planeeringuala lääneosas) ehk müratase jääb selgelt väiksemaks kui päevasel ajal lubatud maksimaalse lühiajalise müra piirväärtus (85 dB) aga ka väiksemaks kui maksimaalse lühiajalise müra piirväärtus öisel ajal (75 dB);
- Juhul, kui Kuressaare lennuväljal teostatakse ka pidevaid öised lende (hetkel öised lende graafikus ei ole), siis öisest lubatud maksimaalse hetkelise müra normtasemest (75 dB) kõrgema müratasemega tsoon katab kitsa koridorina juba märkimisväärse osa linnast, seda küll eelkõige suuremate lennukite kasutamise korral. Öiseid lende esineb praktikas siiski harva, püsiliinid on kavandatud päevasele ajale.

#### Mürahinnangu järeldused:

- Kuressaare lennujaama viimaste aastate lendude graafikut ning statistikat vaadates on selge, et pikaajalise keskmise ehk päeva ja öö müra hinnatud taseme normtasemetega tagamine lähimatel müratundlikel aladel (samuti planeeringualal) probleemiks ei kujune, kuna lennujaama lennuoperatsioonide arv on tagasihoidlik (selgelt vähem kui 10 lendu päevas) ning üksikud lennud ööpäevas ei kujunda päeva või öö keskmisena märkimisväärset mürataset;
- Päeva keskmise müra normtaseme tagamine ei kujune probleemiks ka lennuoperatsioonide arvu mõningase suurenemise korral;
- Üksikute ülelendude esinemise ajal (mõne sekundi vältel) on mürahäiringu esinemine siiski aktuaalne, olenemata lendude toimumise ajast ja sagedusest;
- Planeeringuala jääb otsesest lennujaama maandumiskoridorist ca 300 m kõrvale, seega võib eeldada, et planeeringualal on tagatud ka mõnevõrra paremad tingimused kui otseselt lennujaama maandumiskoridori alla jäävates olemasolevates Kuressaare linna elamupiirkondades;
- Lähtudes üksikute mürasündmustega kaasnevast lühiajalisest kõrgemast mürafoonist on mürahäiringute minimeerimiseks soovitatav kavandavate hoonete puhul rakendada ehituslikke meetmeid (nt hea heliisolatsioonivõimega aknad) heade akustiliste tingimuste tagamiseks hoonete siseruumides. Hoonete välispiirde puhul (sh soovitatavalt ka katuslae puhul) on seega soovitatav rakendada (vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest) välispiirde ühisolatsiooni ( $R'_{tr,s,w}$ ) väärtust minimaalselt suurusjärgus 35-40 dB.

### 3.9. MUUD NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

- Juhinduda Jalakäijate- ja jalgrattateede projekteerimisel Transpordiameti juhendist 11/2014 ja Jalgrattaliikluse planeerimise ja edendamise käsiraamatust ([www.mobile2020.eu](http://www.mobile2020.eu)):
- Arvestada, et tegemist on osaliselt üleujutusala riskipiirkonnaga.
- Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist;
- Enne hoonete projekteerimist tuleb väärtusliku taimestikuga kruntidel teostada taimestiku inventuur ja hoone paigutusel lähtuda olemasoleva väärtusliku taimestiku maksimaalsest säilitamisest.
- Kruntidel 15,16,17,18,19 tuleb maksimaalselt ning kompaktselt säilitada sealne põõsarinne, et III kaitsekategooria lindudel oleks pesituspaigad.

- Krundil pos 14 tuleb väljaspool hoonestusala säilitada looduslikud kooslused, et tagada kaitsealuse taimeliigi säilimine piirkonnas. Keelatud on maapinna tõstmine ja põõsarinne tuleb maksimaalselt säilitada.
- Säilitada võimalusel olemasolevat kõrghaljastust maksimaalses mahus.
- Kruntidel, millel paikneb teepoolses küljes kadastik, tuleb see säilitada nii suures mahus kui võimalik.
- Raietöödeks peab taotlema luba Saaremaa Vallavalitsuselt. Raietöid ja pinnase täitmist ja -koorimist tuleb teha planeeringualal väljaspool lindude pesitsusperioodi, mis enamikel liikidel kestab 1. aprillist kuni 31. juulini.
- Maapinna tõstmine kinnistutel on lubatud ainult hoonealuse maa osas, et võimalikult vähe kahjustada olemasolevat kõrghaljastust.
- Hoonete ehitusprojektid tuleb lennundusseaduse § 35 lg 4 kohaselt Transpordiametiga kooskõlastada.
- Hoonete planeerimisel ja projekteerimisel kasutada müraleevendavaid lahendusi:
- Hoonete ja rajatiste projekteerimisel võtta aluseks aktuaalne topo-geodeetiline alusplaan.

### 3.10. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks (SV - servituudi vajadusega ala):

#### Krunt pos 1-19:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.

#### Krunt pos 2:

- SV olemasolevale drenaažitorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

#### Krunt pos 3:

- SV planeeritud sademeveetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

#### Krunt pos 6:

- SV planeeritud sademeveetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

#### Krunt pos 7:

- SV planeeritud sademeveetorule koridoris laiussega 4 m (krundile ulatub sellest ~1 m) võrguvaldaja kasuks;
- SV olemasolevale kraavile ulatusega kuni 4,6 m võrguvaldaja kasuks.

#### Krunt pos 8:

- SV planeeritud sademeveetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

#### Krunt pos 9:

- SV planeeritud kraavile koridoris laiussega ~ 6 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud sademeveetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos 10:

- SV planeeritud sademeveetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos 11:

- SV planeeritud sademeveetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos 12:

- SV planeeritud alajaamale suurussega 2 m alajaama seinast võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud sademeveetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos 16:

- SV planeeritud liitumiskilbile 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud sademeveetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud veetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud reoveetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud survekanalisatsiooni torule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud reoveepumplale ulatusega 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud tuletõrje veevõtukohale ulatusega 2 m mahutist võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud kraavile koridoris laiussega ~ 2,5 m võrguvaldaja kasuks;
- Krundil on planeeritud reoveepumpla kuja ulatusega ~710 m<sup>2</sup>.

Krunt pos 17:

- Krundile ulatub planeeritud reoveepumpla kuja ~98 m<sup>2</sup>.

Krunt pos 22:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud madalpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud keskpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud perspektiivsele madalpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud perspektiivsele keskpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud tänavavalgustuse kaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud sidekaablile koridoris 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud veetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud reoveetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud survekanalisatsiooni torule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud sademeveetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud tuletõrje veemahutile ulatusega 2 m mahutist, võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos 23:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud madalpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud perspektiivsele madalpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;

- SV planeeritud perspektiivsele keskpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud tänavavalgustuse kaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud sidekaablile koridoris 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud veetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud reoveetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

#### Krunt pos 24:

- SV planeeritud alajaamale ulatusega 2 m alajaama seinast, võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud liitumiskilbile 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud madalpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud keskpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud perspektiivsele madalpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud perspektiivsele keskpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud tänavavalgustuse kaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud sidekaablile koridoris 2 m võrguvaldaja kasuks.

#### Krunt pos 25:

- SV planeeritud perspektiivsele madalpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud perspektiivsele keskpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud tänavavalgustuse kaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

#### Väljaspool planeeritavat ala määratakse järgmised servituudi vajadusega alad (SV):

##### Kelluka tänav L1 (34901:015:0091)

- SV planeeritud keskpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud survekanalisatsiooni torule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud reoveetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

##### Kelluka tänav L2 (34901:015:0121)

- SV planeeritud keskpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

##### Kelluka tänav 2a (34901:015:0136)

- SV planeeritud keskpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

##### Karikakra tn 12 (34901:015:0053)

- SV planeeritud keskpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

##### Nurmenuku tänav (34901:015:0128):

- SV planeeritud keskpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

## 3.11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

### 3.11.1. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE

Planeeringu realiseerudes kasvab liikluskoormus olemasolevale tänavavõrgule, liiklus jaotub Kelluka, Mündi ja Sepavere tee, sest planeeringu lahendus näeb ette nende tänavate sidumise läbi Kelluka tänava pikenduse, seeläbi muutub liiklus sujuvamaks ja paraneb ka operatiivsõidukite ligipääs piirkonnale. Planeeringu elluviimisel lisandub piirkonda uusi elanikke, kes perspektiivselt loodavate sotsiaalsete sidemete kaudu suurendavad kogukonna- ja turvatunnet. Lisaks on elamupiirkonna tihendamine mõistlik majanduslikult, sest võimaldab taristut kasutada tõhusamalt. Planeeringu elluviimisel muutub kättesaadavamaks pääs mere äärde ning lisandub avalik parkimisala.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda kultuurilist mõju, sest alal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud.

Planeeringu elluviimine avaldab mõju olemasolevale looduskeskkonnale, aga tegemist ei ole olulise keskkonnamõjuga<sup>3</sup>. Ala ei asu rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaigal, aga alal on tuvastatud III kategooria looduskaitsealuseid taime- ja linnuliike. Seega mõju looduskeskkonnale on olemas. Kuna kogu Sepamaa laheäärne piirkond on sobiv kaitsealuste taimeliikide kasvamiseks, siis planeeritavad krundid ei sea nende taimeliikide säilimist ohtu. Samuti on planeeringus ette nähtud ulatuslik maatulundusmaa krunt, kus on edaspidigi võimalik tegeleda karjatamisega, et säiliks kaitsealustele taimeliikidele sobiv kasvukeskkond

### 3.11.2. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KOKKULEPPED

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Planeeritava krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoone asukoht, juurdepääsutee ja parkimisala, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusallas ühendused tehnovõrkudega.

### 3.11.3. PLANEERINGU ELLUVIIMISKAVA

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad

<sup>3</sup> Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 22 mõistes

ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekterimismääradele, heale projekterimistavale ja ehitusseadustikule.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik/hoonestusõiguse omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

1. I etapi maakorraldustoimingute tegemine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja ehitusprojektide koostamisel, kuid kuna kinnisasjad kuuluvad detailplaneeringu kehtestamise hetkel erinevatele omanikele, siis viiakse planeeringualal maakorraldustoimingud läbi etapiviisiliselt ja suuremate maaüksuste (kvartalite) moodustamise teel (vt joonis nr 5). Etappide kohaste suuremate kruntide moodustamine tagab, et alale leitakse üks arendaja, kelle ülesandeks on planeeringuala terviklik väljaarendamine. Arendaja käesolevas kontekstis on isik, kes omandab riigilt krundid Pos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12, 14 ja 18 ja kelle kasuks on seatud hoonestusõigus kruntidele Pos 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 ja 19.

I etapis moodustatakse Piiri katastriüksusest krundid numbritaiga Pos 16, 21, 20a, 22a, 23, 24 ja 25 ning ülejäänud Piiri katastriüksuse kruntidest moodustatakse kvartalid. Kelluka tn 26 katastriüksuse osas I etapis kruntimist ei teostata.

2. peale I etapi maakorralduslike toimingute tegemist saab Saaremaa Vallavalitsus taotleda kruntide Pos 16, 21, 20a, 22a, 23, 24 ja 25 riigivaraseaduse alusel riigivara võõrandamist kohalikule omavalitsusele.

3. Moodustatud elamumaa kruntide võõrandamine kogumina riigi poolt ning osale Kelluka tn 26 katastriüksusele (kruntidele Pos 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 ja 19) hoonestusõiguse seadmine kohaliku omavalitsuse poolt. See tagab, et alale leitakse üks arendaja, kelle ülesandeks on planeeringuala terviklik väljaarendamine.

4. II etapi maakorraldustoimingute tegemine.

Moodustatakse lõplikud krundid vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele. II etapis kruntideks jagamine ja edasine planeeringuala arendus toimub arendaja poolt ja arendaja kulul.

5. Ühiste tehnorajatiste tehniliste tingimuste taotlemine, tehnorajatiste ja juurdepääsutee projekterimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega. Ühised tehnorajatised on kõik planeeritud veetorustikud kuni krundi liitumispunktini, kanalisatsioonitorustikud kuni krundi liitumispunktini, sademeveekanalisatsioon, reoveepumpla, elektrikaablid koos jaotus- ja liitumiskappidega, sidekaablid kuni krundi liitumispunktini, tänavavalgustus ning kõik tuletõrjervee rajatised (torustikud, mahutid, veevõtukohtad, manööverdusala).

6. ehituslubade taotlemine/ehitusteatise esitamine ühiste tehnorajatiste ja juurdepääsutee ehitamiseks.

7. vajadusel servituutide seadmine.

8. juurdepääsuteedele ja tehnorajatistele kasutusloa taotlemine/kasutusteatise esitamine ja vajadusel kohalikule omavalitsusele üleandmine. Ühised tehnorajatised ja juurdepääsuteed peavad arendaja poolt olema välja ehitatud ja vajadusel kohalikule omavalitsusele üle antud enne hoonete ehituslubade väljastamist. Peale ühiste tehnorajatiste ja juurdepääsuteede omavalitsusele üleandmist antakse hoonestusõigusega kruntide (Pos 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 ja 19) omand üle arendajale.

9. Hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine, nende püstitamine ning kasutuslubade taotlemine.

Saaremaa Vallavalitsusel ei ole kohustust detailplaneeringu kohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste väljaehitamiseks, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Teede valla omandisse andmise järgselt on teedevõrgu arendamise ja turvalisuse tagamisega seonduvate ehitustööde teostamine valla kohustus.



## 4. EHITUSÕIGUSED KRUNTIDE KAUPA

### 4.1. KRUNT POS 1

Aadressi ettepanek: Mündi 30

Krundi planeeritud suurus: 1633 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: 300 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: 9 m

Servituudi vajadusega ala:

- planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.

Kitsendused:

- Krundil paikneb olemasoleva reoveepumpla kuja ulatusega ~163 m<sup>2</sup>.
- Krunt paikneb Kuressaare lennujaama kaitsevööndis.

## 4.2. KRUNT POS 2

Aadressi ettepanek: Kelluka tn 17

Krundi planeeritud suurus: 1464 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusealne pindala: 300 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: 9 m

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
- SV olemasolevale drenaažitorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.

Kitsendused:

- Krunt paikneb Kuressaare lennujaama kaitsevööndis.

### 4.3. KRUNT POS 3

Aadressi ettepanek: Mündi 17

Krundi planeeritud suurus: 2181 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: 300 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: 9 m

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
- SV planeeritud sademeveetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.

Kitsendused:

- Krunt paikneb Kuressaare lennujaama kaitsevööndis.

## 4.4. KRUNT POS 4

Aadressi ettepanek: Kelluka tn 19

Krundi planeeritud suurus: 2003 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: 300 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 1

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: 6 m

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.

Kitsendused:

- Krunt paikneb Kuressaare lennujaama kaitsevööndis.

## 4.5. KRUNT POS 5

Aadressi ettepanek: Kelluka 26

Krundi planeeritud suurus: 2188 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: 300 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 1

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: 6 m

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.

Kitsendused:

- Krunt paikneb Kuressaare lennujaama kaitsevööndis.

## 4.6. KRUNT POS 6

Aadressi ettepanek: Kelluka 21

Krundi planeeritud suurus: 2844 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusealne pindala: 400 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 1

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: 6 m

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
- SV planeeritud sademeveetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

Kitsendused:

- Krunt paikneb Kuressaare lennujaama kaitsevööndis.

## 4.7. KRUNT POS 7

Aadressi ettepanek: Kelluka 28

Krundi planeeritud suurus: 1939 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: 300 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 1

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: 6 m

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
- SV planeeritud sademeveetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.
- SV olemasolevale kraavile ulatusega kuni 4,6 m võrguvaldaja kasuks;

Kitsendused:

- Krunt paikneb Kuressaare lennujaama kaitsevööndis.
- Krundil paiknevad III kategooria kaitsealused taimed (hall käpp, harilik käöraamat, kahelehine käokeel, rohekas käokeel, suur käopõll)

## 4.8. KRUNT POS 8

Aadressi ettepanek: Kelluka 23

Krundi planeeritud suurus: 2504 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusealne pindala: 400 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 1

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: 6 m

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
- SV planeeritud sademeveetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Kitsendused:

- Krunt paikneb Kuressaare lennujaama kaitsevööndis.



## 4.9. KRUNT POS 9

Aadressi ettepanek: Kelluka 30

Krundi planeeritud suurus: 2804 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: 300 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 1

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: 6 m

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
- SV olemasolevale kraavile koridoris laiusega ~ 6 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud sademeveetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.

Kitsendused:

- Krunt paikneb Kuressaare lennujaama kaitsevööndis.
- Krundil paiknevad III kategooria kaitsealused taimed (hall käpp, harilik käöraamat, kahelehine käokeel, rohekas käokeel, suur käopõll)

## 4.10. KRUNT POS 10

Aadressi ettepanek: Kelluka 25

Krundi planeeritud suurus: 2266 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusealne pindala: 400 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 1

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: 6 m

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
- SV planeeritud sademeveetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Kitsendused:

- Krunt paikneb Kuressaare lennujaama kaitsevööndis.

## 4.11. KRUNT POS 11

Aadressi ettepanek: Kelluka 32

Krundi planeeritud suurus: 2200 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: 300 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 1

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: 6 m

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
- SV planeeritud sademeveetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.

Kitsendused:

- Krunt paikneb Kuressaare lennujaama kaitsevööndis.
- Krundil paiknevad III kategooria kaitsealused taimed (hall käpp, kahelehine käoheel, rohekas käoheel, suur käopõll).

## 4.12. KRUNT POS 12

Aadressi ettepanek: Kelluka 27

Krundi planeeritud suurus: 2729 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: 400 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 1

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: 6 m

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
- SV planeeritud alajaamale suurusega 2 m alajaama seinast võrguvaldaja kasuks.
- SV planeeritud sademeveetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.

Kitsendused:

- Krunt paikneb Kuressaare lennujaama kaitsevööndis.

## 4.13. KRUNT POS 13

Aadressi ettepanek: Kelluka 34

Krundi planeeritud suurus: 2234 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: 300 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 1

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: 6 m

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.

Kitsendused:

- Krunt paikneb Kuressaare lennujaama kaitsevööndis;
- Krunt paikneb osaliselt Läänemere ranna piiranguvööndis.
- Krundil paiknevad III kategooria kaitsealused taimed (hall käpp, kahelehine käokeel, rohekas käokeel, suur käopõll).

## 4.14. KRUNT POS 14

Aadressi ettepanek: Kelluka 29

Krundi planeeritud suurus: 2232 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: 300 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 1

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: 6 m

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.

Kitsendused:

- Krundil on II kaitsekategooria liik.
- Krunt paikneb Läänemere ranna piiranguvööndis.

## 4.15. KRUNT POS 15

Aadressi ettepanek: Kelluka 36

Krundi planeeritud suurus: 2277 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: 300 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 1

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: 6 m

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.

Kitsendused:

- Krunt paikneb Läänemere ranna piiranguvööndis.
- Krundil paiknevad III kategooria kaitsealused taimed (hall käpp, kahelehine käoheel, rohekas käoheel, suur käopõll).
- Krundil elutseb III kategooria kaitsealune lind (punaselg õgija).

## 4.16. KRUNT POS 16

Aadressi ettepanek: Kelluka 31

Krundi planeeritud suurus: 1882 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üldmaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: -

Hoonete suurim lubatud korruselisus: -

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: -

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks;
- SV varem planeeritud sademeveetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.
- SV planeeritud veetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud reoveetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud survekanalisatsiooni torule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud reoveepumplale ulatusega 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud tuletõrje veevõtukohale ulatusega 2 m mahutist võrguvaldaja kasuks.
- SV planeeritud kraavile koridoris laiusega ~ 2,5 m võrguvaldaja kasuks;

Kitsendused:

- Krundile ulatub planeeritud reoveepumpla kuja ~710 m<sup>2</sup>;
- Krunt paikneb Läänemere ranna piiranguvööndis.
- Krundil paikneb III kategooria kaitsealune taim (hall käpp).
- Krundil elutseb III kategooria kaitsealune lind (punaselg õgija, vööt-põõsalind).



## 4.17. KRUNT POS 17

Aadressi ettepanek: Kelluka 38

Krundi planeeritud suurus: 2315 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: 300 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 1

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: 6 m

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.

Kitsendused:

- Krunt paikneb Läänemere ranna piiranguvööndis.
- Krundil paiknevad III kategooria kaitsealused taimed (hall käpp, kahelehine käokeel, rohekas käokeel, suur käopõll).
- Krundil elutseb III kategooria kaitsealune lind (punaselg õgija).

## 4.18. KRUNT POS 18

Aadressi ettepanek: Kelluka 33

Krundi planeeritud suurus: 1547 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: 300 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 1

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: 6 m

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.

Kitsendused:

- Krunt paikneb Läänemere ranna piiranguvööndis;
- Krunt paikneb osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndis.
- Krundil elutseb III kategooria kaitsealune lind (punaselg õgija, vööt-põõsalind).

## 4.19. KRUNT POS 19

Aadressi ettepanek: Kelluka 40

Krundi planeeritud suurus: 2167 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: 300 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 1

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: 6 m

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.

Kitsendused:

- Krunt paikneb Läänemere ranna piiranguvööndis;
- Krunt paikneb osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndis.
- Krundil paiknevad III kategooria kaitsealused taimed (hall käpp, kahelehine käokeel, rohekas käokeel, suur käopõll).
- Krundil elutseb III kategooria kaitsealune lind (punaselg õgija).

## 4.20. KRUNT POS 20

Aadressi ettepanek: Kelluka 42

Krundi planeeritud suurus: 38797 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üldmaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: -

Hoonete suurim lubatud korruselisus: -

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: -

Kitsendused:

- Krunt paikneb Läänemere ranna piiranguvööndis;
- Krunt paikneb osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndis;
- Krunt paikneb osaliselt Läänemere ranna veekaitsevööndis;
- Krunt paikneb osaliselt korduva üleujutusala piirkonnas;
- Krundil paikneb kallasrada;
- Krundil paikneb geodeetiline märk, kaitsevööndi raadius 3 m.
- Krundil paiknevad III kategooria kaitsealused taimed (kahkjaspunane sõrmkäpp, niidu-asperhernes, hall käpp, kahelehine käokeel, rohekas käokeel, suur käopõll).
- Krundil elutseb III kategooria kaitsealune lind (punaselg õgija, vööt-põõsalind).
- Krundil on II kaitsekategooria liik.

## 4.21. KRUNT POS 21

Aadressi ettepanek: Mündi 28

Krundi planeeritud suurus: 132 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: tootmismaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: -

Hoonete suurim lubatud korruselisus: -

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: -

Kitsendused:

- Krundil paikneb olemasolev reoveepumpla ja selle kuja;
- Krunt paikneb Kuressaare lennujaama kaitsevööndis.

## 4.22. KRUNT POS 22

Adressi ettepanek: Kelluka tänav L3

Krundi planeeritud suurus: 6770 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: -

Hoonete suurim lubatud korruselisus: -

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: -

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud madalpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud keskpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud perspektiivsele madalpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud perspektiivsele keskpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud tänavavalgustuse kaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud sidekaablile koridoris 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud veetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud reoveetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud survekanalisatsiooni torule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud reoveepumplale ulatusega 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks
- SV planeeritud sademeveetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- SV: planeeritud tuletõrje veevõtukohtale ulatusega 2 m mahutist võrguvaldaja kasuks;

Kitsendused:

- Krundile ulatub planeeritud reoveepumpla kuja ~424 m<sup>2</sup>;
- Krunt paikneb osaliselt Läänemere ranna piiranguvööndis;
- Krunt paikneb osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndis;
- Krunt paikneb osaliselt Kuressaare lennujaama kaitsevööndis.
- Krundil paiknevad III kategooria kaitsealused taimed (hall käpp, kahelehine käokeel, rohekas käokeel, suur käopõll).
- Krundil elutseb III kategooria kaitsealune lind (punaselg õgija, vööt-põõsalind).

## 4.23. KRUNT POS 23

Aadressi ettepanek: Mündi tänav L1

Krundi planeeritud suurus: 893 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: -

Hoonete suurim lubatud korruselisus: -

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: -

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud liitumiskilpidele 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud madalpinge maakaablile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud perspektiivsele madalpinge maakaablile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud perspektiivsele keskpinge maakaablile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud tänavavalgustuse kaablile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud sidekaablile koridoris 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud veetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud reoveetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Kitsendused:

- Krundil paikneb olemasoleva reoveepumpla kuja ulatusega ~ 32 m<sup>2</sup>;
- Krunt paikneb Kuressaare lennujaama kaitsevööndis.

## 4.24. KRUNT POS 24

Aadressi ettepanek: Otsavere tee L1

Krundi planeeritud suurus: 720 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: -

Hoonete suurim lubatud korruselisus: -

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: -

Servituudi vajadusega ala:

- SV: planeeritud alajaamale ulatusega 2 m alajaama seinast, võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud liitumiskilbile 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud madalpinge maakaablile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud keskpinge maakaablile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud perspektiivsele madalpinge maakaablile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud perspektiivsele keskpinge maakaablile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud tänavavalgustuse kaablile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud sidekaablile koridoris 2 m võrguvaldaja kasuks;

Kitsendused:

- Krunt paikneb osaliselt Läänemere ranna piiranguvööndis.



## 4.25. KRUNT POS 25

Aadressi ettepanek: -

Krundi planeeritud suurus: 448 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala: -

Hoonete suurim lubatud korruselisus: -

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: -

Servituudi vajadusega ala:

- SV planeeritud perspektiivsele madalpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud perspektiivsele keskpinge maakaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud tänavavalgustuse kaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;

Kitsendused:

- Krunt paikneb osaliselt Läänemere ranna piiranguvööndis.
- Krundil elutseb III kategooria kaitsealune lind (punaselg õgija, vööt-põõsalind).

## 4.26. KRUNT POS 26

Aadressi ettepanek: -

Krundi planeeritud suurus: 958 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve: üldmaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitusealne pindala: -

Hoonete suurim lubatud korruselisus: -

Hoonete suurim kõrgus maapinnast: -

Kitsendused:

- Krunt paikneb Kuressaare lennujaama kaitsevööndis.

## C – JOONISED

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Asendiskeem                         |          |
| 2. Tugijoonis                          | M 1:500  |
| 3. Ruumilise keskkonna analüüsi joonis | M 1:2000 |
| 4. Põhijoonis                          | M 1:500  |
| 5. Kruntimise ja kvartalite skeem      | M 1:500  |