



Osaühing DP Projektbüro  
Registrikood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus  
Tallinna tn 10 Kuressaare Saaremaa vald 93819,  
[vald@saaremaavald.ee](mailto:vald@saaremaavald.ee), +372 4525000

Huvitatud isik: Deckol Ehitus OÜ  
Nõva tn 4a-30, Tartu linn, Tartu linn, Tartu  
maakond 50104

Töövõtja: Osaühing DP Projektbüro  
Rohu tn 5 Kuressaare Saare maakond 93819  
[alar@dpprojekt.ee](mailto:alar@dpprojekt.ee), +372 4545491

SAAREMAA VALD SALME ALEVIK  
**KURESSAARE MNT 24 DETAILPLANEERING**

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 02-22-DP  
Algatatud 22.02.2022 korraldusega nr 2-3/270

Planeeringu koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,  
arhitektuurimagistri kraad  
Versiooni kuupäev: 14.09.2023

KURESSAARE 2023

## Sisukord

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Seletuskiri .....   | 4  |
| 1.1   | Lähtesituatsioon .....  | 4  |
| 1.2   | Planeeringu koostamise alused .....   | 4  |
| 1.3   | Planeeringu koostamise lähtedokumendid .....                                      | 4  |
| 2     | Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus .....              | 6  |
| 2.1   | Asukoht .....   | 6  |
| 2.2   | Olemasoleva ruumi kirjeldus .....   | 7  |
| 2.3   | Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid .....     | 7  |
| 2.4   | Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus ..... | 8  |
| 2.4.1 | Alal olevad kitsendused: .....  | 8  |
| 3     | Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum .....                                      | 9  |
| 3.1   | Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng .....                         | 9  |
| 3.1.1 | Saare maakonnaplaneering 2030+ .....  | 9  |
| 3.1.2 | Planeeringu vastavus üldplaneeringule .....                                       | 10 |
| 3.2   | Krundijaotus .....  | 12 |
| 3.2.1 | Planeeritaval alal kruntide moodustamine .....                                    | 12 |
| 3.2.2 | Planeeringujärgsed krundid .....  | 12 |
| 3.3   | Projekteerimisühimõtted .....   | 12 |
| 3.3.1 | Arhitektuursed piirangud hoonetel .....   | 13 |
| 3.4   | Juurdepääs ja parkimine .....   | 13 |
| 3.5   | Piirded, haljastus ja heakord .....   | 13 |
| 3.6   | Keskonnakaitselised tingimused .....  | 14 |
| 3.7   | Kuritegevuse riskide ennetamine .....   | 15 |
| 3.8   | Tuleohutusnõuded .....  | 15 |
| 4     | Tehnovõrkude lahendus .....   | 17 |
| 4.1   | Elektrivarustus .....   | 17 |
| 4.2   | Sidevarustus .....  | 17 |
| 4.3   | Veevarustus ja kanalisatsioon .....   | 17 |
| 4.4   | Sademevesi .....  | 18 |
| 4.5   | Soojavarustus .....   | 18 |
| 5     | Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused .....                                | 19 |
| 6     | Planeeringu elluviimise tegevuskava .....   | 20 |
| 7     | Kruntide ehitusõigus .....  | 21 |

## Joonised

|     |  |         |
|-----|--|---------|
| DP1 | Asendiskeem                                |         |
| DP2 | Tugijoonis                                 | M 1:500 |
| DP3 | Põhijoonis tehnoorkudega<br>Illustratsioon | M 1:500 |

# 1 Seletuskiri

## 1.1 Lähtesituatsioon

|                                |                                    |
|--------------------------------|------------------------------------|
| Detailplaneeringu nimetus:     | Kuressaare mnt 24 detailplaneering |
| Huvitatud isik:                | Deckol Ehitus OÜ                   |
| Planeeritava maaüksuse omanik: | Deckol Ehitus OÜ                   |
| Planeeringuala suurus:         | ca 1,3 ha                          |

## 1.2 Planeeringu koostamise alused

1. Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus (08.12.2021);
3. Saaremaa Vallavalitsuse 22.02.2022 korraldus nr 2-3/270 „Salme alevikus Kuressaare mnt 24 detailplaneeringu algatamine“.

## 1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1. Saaremaa Vallavalitsuse 22.02.2022 korraldus nr 2-3/280 „Salme alevikus Kuressaare mnt 24 detailplaneeringu algatamine“ lähteseisukohad;
2. Geodeetiline alusplaan: Osäühing DP Projektbüroo, töö nr 08-22-G (15.02.2022);
3. Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
4. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
5. Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
6. Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
7. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
8. Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
9. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
10. Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
11. Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
12. Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232);
13. Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
14. Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“;
15. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
16. Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;
17. Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26 “Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri”;
18. Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;

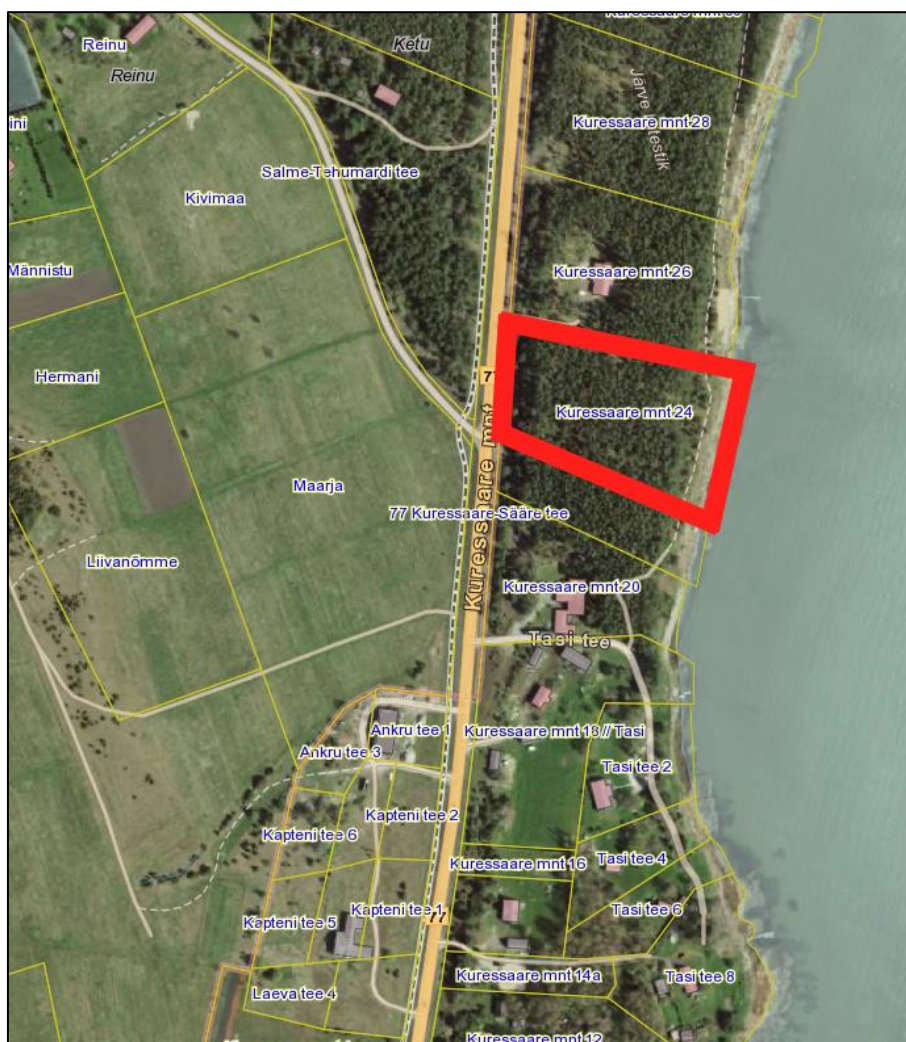
19. Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
20. Saare maakonnaplaneering 2030+;
21. Salme Vallavolikogu 20.12.2010 otsusega nr 28 kehtestatud „Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering“;
22. AS Kuressaare Veevõrk 18.02.2022 „Liitumistingimused nr 2905 ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks“;
23. Transpordiameti 13.01.2022 kiri nr 7.1-2/21/30409-2 „Seisukohtade väljastamine Kuressaare mnt 24 detailplaneeringu koostamiseks“;
24. Elektrilevi OÜ 11.03.2022 koostatud tehnilised tingimused nr 403587;
25. Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne).

## 2 Planeeritava maa-ala asukohta ja olemasoleva olukorra kirjeldus

### 2.1 Asukoht

Planeeritavaks alaks on Saare maakonnas Saaremaa vallas Salme alevikus asuv Kuressaare mnt 24 (katastritunnus 72101:001:0441, registriosa nr 1219634) katastriüksus (vt Joonis 1). Kuressaare mnt 24 katastriüksuse pindala on 06.06.2023 seisuga 13067 m<sup>2</sup> ning maaüksus on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega.

Planeeringuala piirneb põhja suunal Kuressaare mnt 26 (katastritunnus 72101:001:0329, registriosa nr 3963134, sihtotstarve 100% maatulundusmaa), lõuna suunal Kuressaare mnt 22 (katastritunnus 72101:001:0381, registriosa nr 523834, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ning lääne suunal Järve külas paikneva 77 Kuressaare-Sääre tee (katastritunnus 72101:001:0913, registriosa nr 14585350, sihtotstarve 100% transpordimaa) katastriüksusega. Ida suunal piirneb planeeritav katastriüksus Läänemerega.



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

## 2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritavaks alaks on Kuressaare mnt 24 katastriüksus Salme alevikus. Maa-alal puudub olemasolev hoonestus. Planeeritava ala puhul on valdavalt tegemist metsamaaga ning vähesel määral loodusliku lagealaga mererannal. Planeeringuala jääb osaliselt riigitee nr 77 Kuressaare-Sääre teekaitsevööndisse. Maapinna reljeef on mere suunas langev. Ehitisregistrisse kantud info kohaselt katastriüksusel olemasolevad hooned ja rajatised puuduvad. Planeeringuala jääb osaliselt Kura kurgu hoiualale (KLO2000316). Muinsuskaitse all olevad objektid ning kultuurimälestised alal puuduvad. Kuressaare mnt 24 katastriüksusele olemasolev väljaehitatud juurdepääs puudub.

## 2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

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

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

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

Planeeringuala paikneb Saaremaa lõunarannikul Sörve piirkonna suurimas asulas – kompaktse hoonestusega Salme alevikus, paiknedes Kuressaarest ligikaudu 20 kilomeetri kaugusel. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad valdavas osas üksikelamud – eelkõige riigimaantee nr 77 ja mere vahelisel alal. Valdavaks maakasutuse sihtotstarbeks planeeringuala kontaktvööndis ongi elamumaa ja maatulundusmaa. Teisel pool riigimaanteed olevad maaüksused on valdavalt kasutuses haritava maana. Planeeringuala piirneb avaliku veekoguga. Lähim haridusasutus asub planeeringualast ligikaudu 500 meetri kaugusel lõuna suunal ning kauplus ja transpordiühendus (bussipeatus) ligikaudu 800 meetri kaugusel Kuressaare-Sääre maantee servas. Planeeritud hoonete kõrgused ja välisilme on kujundatud lähtuvalt piirkonna olemasolevast hoonestusest, moodustades piirkonnaga ühtse kompaktse terviklahenduse. Planeeringualale juurdepääs on sellega piirnevalt avalikult kasutatavalt riigimaanteelt.

Võttes arvesse piirkonnas väljakujunenud maakasutust ning hoonestust, sobitub planeeringuga kavandatav hoonestus keskkonda.

## 2.4 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

| Aadress              | Omanik              | Pindala               | Sihtotstarve           | Katastritunnus | Kinnistu nr |
|----------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|----------------|-------------|
| Kuressaare<br>mnt 24 | Deckol<br>Ehitus OÜ | 13 067 m <sup>2</sup> | Maatulundusmaa<br>100% | 72101:001:0441 | 1219634     |

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

### 2.4.1 Alal olevad kitsendused:

1. Ranna piiranguvöönd, 200 m;
2. Ranna ehituskeeluvöönd, 70 m (ulatust vähendatud üldplaneeringuga);
3. Ranna veekaitsevöönd, 20 m;
4. Veekogu kallasrada, 10 m;
5. Kura kurgu hoiuala (KLO2000316);
6. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, 30 m;
7. Osaliselt ulatub planeeritavale alale II kaitsekategooria taimeliigi lamava ristiku kasvukoht.



### 3 Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine üksikelamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks.

#### 3.1 Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng

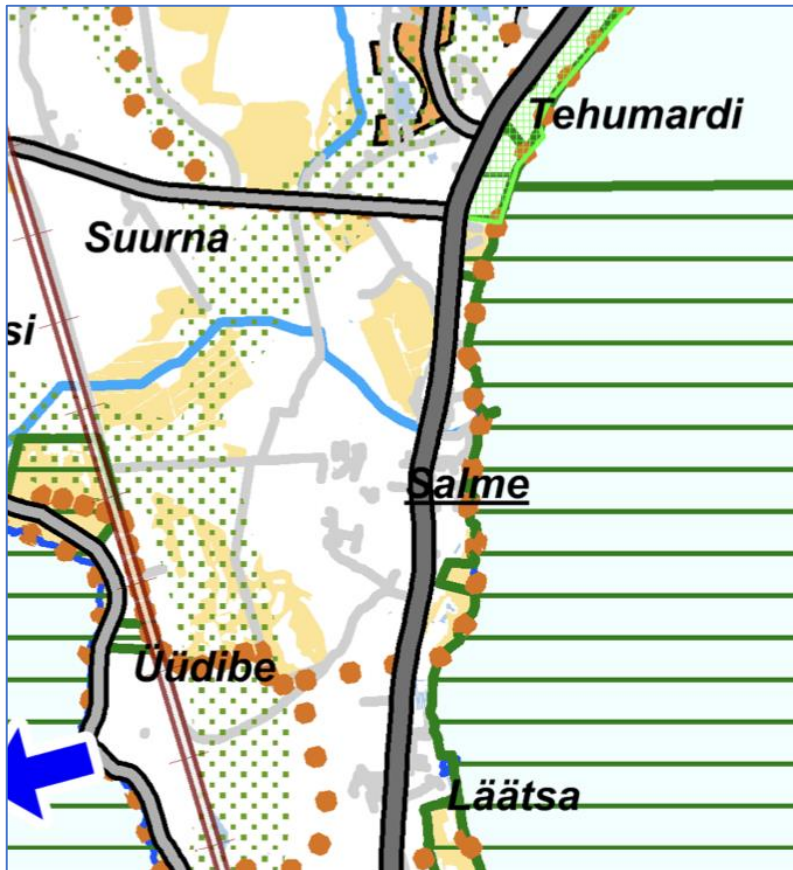
##### 3.1.1 Saare maakonnaplaneering 2030+

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud „Saare maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena. Maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste kaardi kohaselt asub planeeritav ala väärtusliku maastiku alal ning piirneb Natura 2000 hoiualaga (Kura kurgu hoiuala) (vt Joonis 2).

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks:

1. Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
2. Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustusmuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
3. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
4. Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
5. Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
6. Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

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



Joonis 2. Väljavõte Saare maakonnaplaneeringust 2030+

### 3.1.2 Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Alal kehtib Salme Vallavolikogu 20.12.2010 otsusega nr 28 kehtestatud Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering (edaspidi *üldplaneering*).

Planeeringuala asub kehtiva üldplaneeringu kohaselt reserveeritud elamumaal Salme alevikus. Üldplaneeringu kohaselt kuulub Salme alevik detailplaneeringu koostamise kohustusega alale mh juhul, kui planeeritakse ala kruntideks jaotamist ning neile uute hoonete püstitamist. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritaval alal maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa, millele on lubatud anda kuni 20 protsendi ulatuses ärimaa kõrvalfunktsioon, et soodustada turismi ja teenustesektori (majutus, toitlustus) arengut. Uute, varem hoonestamata, elamumaade kasutusele võtmisel / detailplaneeringute koostamisel tuleb tagada juurdepääs, tehnovõrkude, tuletõrjevee saamise ja haljastuse rajamise võimalus veel hoonestamata, kuid elamumaana reserveeritud, naabermaa-aladele. Salme aleviku haljastuse säilitamiseks toimub üksikpuude (v.a viljapuude) raie elamukruntidel üksnes Saaremaa Vallavalitsuse loal. Soovitav on säilitada puud, mille tüve läbimõõt on suurem kui 30 cm. Uue kõrghaljastuse kavandamisel arvestada täiskasvanud puu suurusega, et vältida vaadete kinnikasvamist, ebasoovitavate varjualade teket, puujuurtest- ja okstest tingitud probleeme.

Lisaks seab üldplaneering järgnevad tingimused:

1. Ehitusõigust taotleva krundi suurus peab olema vähemalt 2500 m<sup>2</sup>;

2. Hoonete suurim lubatud arv krundil on üldjuhul kuni 5 hoonet;
3. Hoonete suurimat lubatud ehitusalune pindala määratakse detailplaneeringuga;
4. Parkimine toimub reeglina oma krundil;
5. Tänavapoolse piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 meetrit;
6. Krunt peab olema ühendatud ühisveevarustusse ja -kanalisatsiooni, tehnovõrgud planeerida maa-alustena.

**Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringus toodud põhimõtetega.**

## 3.2 Krundijaotus

### 3.2.1 Planeeritaval alal kruntide moodustamine

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Kuressaare mnt 24 (72101:001:0441) maaüksust. Maakorraldustoimingute tulemusel jagatakse nimetatud katastriüksus selliselt, et moodustub 2 uut 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust. Uute maaüksuste piiride kulgemine ning nende täpne pindala täpsustatakse pärast maakorraldustoimingute teostamist. Maaüksuste moodustamisel määratakse neile planeeringujärgne sihtotstarve.

### 3.2.2 Planeeringujärgsed krundid

| Planeeringujärgse krundi aadressi nimeettepanek | Pindala m <sup>2</sup> | Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa | Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa |
|---|------------------------|---|--|
| POS 1<br>(Kuressaare mnt 24)                    | 6668                   | 100% maatulundusmaa                           | Väikeelamumaa (100% EP)                                    |
| POS 2<br>(Kuressaare mnt 24a)                   | 6399                   | 100% maatulundusmaa                           | Väikeelamumaa (100% EP)                                    |

Tabel 2. Krundijaotus

## 3.3 Projekteerimispõhimõtted

Planeeritavatele kruntidele on lubatud ehitada üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladele (vt joonis DP3 „Põhijoonis tehnoorkudega“). Põhihooned rajatakse kuni 2 korruselisena, katuseharja kõrgus maapinnast kuni 9 m. Põhihoone juurde planeeritud abihooned rajatakse ühekordsetena, katuseharja suurim lubatud kõrgus maapinnast võib olla kuni 5 m. Maksimaalne ehitisealune pind kruntidel on lubatud kuni 350 m<sup>2</sup>.

Projekteerimisel arvestada hoonete välisilme kujundamisel sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega – kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Projekteeritavad hooned mõlemal krundil peavad olema ühtse arhitektuuriga (katusekalded, fassaadilahendused) ja hoonestuse kavandatakse omanikega koostöös.

Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala, käesolevas detailplaneeringus ainult väljaspool ranna ehituskeeluvööndit, on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnoörke ning 4,0 m laiune tolmuva kattedega hoonestusaladeni kulgev juurdepääsutee.

Parkimine lahendatakse krundisiselt. Kõrghaljastus metsamaal tuleb maksimaalselt säilitada. Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

### 3.3.1 Arhitektuursed piirangud hoonetel

1. Katuse kaldenurk – 10-45°, lubatud materjalid – pilliroog, puitsindel, bituumensindel, katuseplekk, katusekivi;
2. Põhihoone korruselisus – kuni 2; abihoonete korruselisus – kuni 1;
3. Hoone ±0,00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
4. Välisviimistlus: ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale, nagu pilliroog, puitsindel ja katusekivid katustel, lisaks lubatud looduslähedastes värvitoonides (nt pruun jmt) katusepleki kasutus; puit, palk, krohv ning looduslik kivi välisseintes. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Värvitoonid looduslähedased ja keskkonda sulanduvad;
5. Aknaraamid ja ukсед puit või puit-alumiinium;
6. Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv;
7. Piirdeaiaid: kivi-, hirs-, lattaiaid, piirete max kõrgus 1,5 m, lubatud püstitada üksnes hoonestusala piirile, kuid tuleb eelistada privaatsuse loomist pigem haljastusega;
8. Alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ja alla 5m kõrguseid hooneid on lubatud püstitada üksnes käesolevas detailplaneeringus ettenähtud hoonestusalale. Sealjuures tuleb jälgida, et kruntide hoonestamise tulemusena ei ületataks maksimaalset lubatud ehitistealust pinda 350 m<sup>2</sup>.

### 3.4 Juurdepääs ja parkimine

Planeeringualale on kavandatud juurdepääs üle eraomandis oleva Kuressaare mnt 26 kinnisasja. Mahasõit riigimaanteelt nr 77 on olemasolev. Juurdepääsutee kasutamiseks seatakse nimetatud kinnisasjale juurdepääsuservituut POS1 (Kuressaare mnt 24) ja POS2 (Kuressaare mnt 24a) kasuks. Juurdepääsu tagamiseks Kuressaare mnt 22 kinnistule esitatakse servituudi seadmise ettepanek kruntidele POS 1 ja POS2 ning Kuressaare mnt 26 kinnisasjale.

Avalikult kasutatavalt teelt kuni hoonestusaladeni nähakse ette juurdepääs mööda kavandatavat min 4,0 meetri laiust tolmuva kattega teed üle eraomandis oleva Kuressaare mnt 26 kinnisasja. Teede pinnakatet tõstetakse ümbritsevast maapinnast 20 cm kõrgemale. Vajadusel rajada ehitatava tee servadesse kraavitus. Sissesõidutee peab olema aastaringselt läbitav. Parkimine planeeritavatel kruntidel toimub hoonestusaladel tolmuva kattega platsidel. Lähtuvalt Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“, on normatiivne parkimiskohtade arv äärelinna elamukrundil 2-3 autot. Planeeritav parkimiskohtade arv ühel krundil on 2. Kavandatavate juurdepääsuteede ligikaudsed asukohad on näidatud joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnoorkudega“, lõplik juurdepääsutee ja parkimisalade asukoht selgitatakse välja edasise projekteerimise käigus.

### 3.5 Piirded, haljastus ja heakord

Planeeritavate kruntide piirdeaedadeks võib olla kivi-, hirs- või lattaed, maksimaalse kõrgusega 1,5 m. Piirded on lubatud rajada üksnes hoonestusala piirile (keelatud on rajada

piirdeaeda krundi piirile), kuid soovitatavalt eelistada aedade püstitamise asemel luua privaatsust haljastusega. Planeeringuala on registreeritud Maa-ametis valdavalt metsamaa kõlvikuga alana, mis tuleb maksimaalselt säilitada. Väljaspool hoonestusalasid on lubatud üksnes valikraie, harvendusraie ja sanitaarraie. Metsa raadamine on lubatud väljaspool hoonestusalasid üksnes käesolevas detailplaneeringus kavandatud juurdepääsude ja tehnovõrkude rajamiseks vajalikus mahus.

Kruntide haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Sealjuures tuleb arvestada, et kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, sh eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike.

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

Maapinna reljeef on mere suunas langev. Igale hoonele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Kruntide sajuveed immutada krundisisest pinnasesse, maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valguks naaberkruntidele ning teealale.

### 3.6 Keskkonnakaitse tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Planeeringuala asub osaliselt Kura kurgu hoiualal (KLO2000316), mille koosseisus on kaitse alla võetud Natura 2000 võrgustikku kuuluvad Kura kurgu linnuala. Kaitse-eesmärgiks seatud II kaitsekategooria linnuliigi väikeluige rändepeatuspaik. Kinnistu läänepoolses osas on registreeritud II kaitsekategooria taimeliigi lamava ristiku kasvukoht. LKS § 55 lg 7 kohaselt on keelatud II kaitsekategooria taimeliikide kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine. Hoiualale ja kaitsealuste taimede levikualale käesoleva detailplaneeringuga tegevusi ei kavandata. Puuduvad muinsuskaitse all olevad objektid. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

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

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

Keskkonnaregistri andmetele tuginedes ei paikne planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärseid maavarasid. Planeeringuga kavandatavate tegevustega ei kaasne maa-

ainese ega maavarade otsest arvestatavat kaevandamist, kuid mõningane maavarade kasutamise vajadus võib tekkida seoses kavandatava ehitustegevusega. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada krundi piires, väljaspool maaüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

Planeeringualal kasvab Metsaportaali andmetel valdavalt ca 45 aasta vanune männipuistu (pohla kasvukohatüüp). Alustaimestik on varjutuse tõttu pigem liigivaene. Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamise etapis.

Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikele 7 peab kohaliku omavalitsuse üksus tagama planeeringutega avaliku juurdepääsu kallasrajale. Lähim olemasolev juurdepääs kallasrajale paikneb Kuressaare mnt 24 katastriüksusest ligikaudu 550 meetri kaugusel põhja suunal Ausamba (katastritunnus 72101:001:1122) katastriüksusel. Nimetatud kinnisasi kuulub munitsipaalomandisse ning sellel on olemasolev parkimisala koos jalgrajaga kallasrajale. Seeläbi on nõuetekohane juurdepääs kallasrajale kõnealuses piirkonnas tagatud.

### 3.7 Kuritegevuse riskide ennetamine

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

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

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

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

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

### 3.8 Tuleohutusnõuded

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

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

Kuna hoone projekti koostamise ajal välise kustutusvee tagamise võimalus vastavalt Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ puudub, tuleb hoonesse ette näha automaatne kustutamise süsteem vastavalt EVS-EN 16925:2018 või rajada kinnistule 30 m<sup>3</sup> tuletõrjevõetukoht, mida saab kasutada aastaringselt. Tuletõrjevõetukoha juurde rajada plats päästetehnika manööverdamiseks. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 tunni jooksul. Võimaliku perspektiivse veevõtukoha rajamise korral projekteeritavast hoonest nõutavale kaugusele, puudub vajadus hoone paiksetele kustutussüsteemidele.

Krundile POS 1 (Kuressaare mnt 24) on ette nähtud perspektiivne tuletõrje veevõtukoht (min 30 m<sup>3</sup> suurune mahuti), mille kavandatav asukoht on näidatud joonisel DP3 Põhijoonis tehnoorkudega – nimetatud krundi lääneservas juurdepääsutee vahetus läheduses. Lõplik tuletõrje veevõtulahendus selgub hoonete projekteerimise käigus.



## 4 Tehnovõrkude lahendus

### 4.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 11.03.2022 koostatud tehnilised tingimused nr 403587.

Elektrienergia ühendus on ette nähtud Samba:(Kuressaare) alajaamast. Planeeringu joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on näidatud kavandatava elektrienergia liitumiskilbi asukoht kruntide lääneservas ning elektrienergia maakaabelliinide asukohad juurdepääsutee vahetus läheduses. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil. Liitumiskilbid peavad alati olema vabalt teenindatavad.

Elektrivarustus on kavandatud lahendada 0,4 kV madalpinge maakaabelliini abil (vt ligikaudne asukoht Joonis DP3). Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x20A. Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunktist edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Maakaabelliinide ja liitumiskilpide täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus.

### 4.2 Sidevarustus

Sidevarustus telefoni- ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse mobiilse interneti kaudu.

### 4.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

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

Planeeritavate kruntide **reoveekanaliseerimise** tarbeks on mõlemale krundile kavandatud liitumine ühiskanalisatsioonivõrguga (vt ligikaudne torustiku asukoht joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“) vastavalt AS Kuressaare Veevärgi 18.02.2022 liitumistingimustele nr 2905. Kruntide läänepiirile on kavandatud pumpla survekanalisatsiooniga ühendamiseks. Survekanalisatsiooniga liitumise rajamiseks tuleb koostada liitumisprojekt. Ühiskanalisatsiooni kasutamiseks tuleb sõlmida vee-ettevõtjaga teenusleping.

Kinnistusesed veevarustus- ja kanalisatsioonivõrgud, mis teenindavad vaid hoonestatavat kinnistut, võib lahendada hoone ehitusprojektis või sellega paralleelselt toimuva menetluse raames.

Kokkuleppel Kuressaare mnt 22 kinnistu omanikuga võimaldada kanalisatsioonitrassi rajamine ja reoveepumplaga ühendamine krundil POS2.

#### 4.4 Sademevesi

Õueala ja hoonete katuste sademeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkinnistutele, juurdepääsuteedele ning riigimaanteedega piirnevatesse kraavidesse. Vajadusel tuleb näha ette hoonete projekteerimisel maapinna tõstmine.

#### 4.5 Soojavarustus

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

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

## 5 Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused

Servituutide alad on kantud joonisele DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

| Jrk nr | Servituudi tüüp                             | Teeniv kinnisasi  | Valitsev kinnisasi või isik   |
|--------|---|---|---|
| 1      | Reaalservituut (juurdepääs)                 | Kuressaare mnt 26   | POS1 (Kuressaare mnt 24), POS2 (Kuressaare mnt 24a),<br>Kuressaare mnt 22 |
| 2      | Reaalservituut (juurdepääs)                 | POS1 (Kuressaare mnt 24)  | POS2 (Kuressaare mnt 24a), Kuressaare mnt 22                              |
| 3      | Reaalservituut (juurdepääs)                 | POS2 (Kuressaare mnt 24a)   | Kuressaare mnt 22   |
| 4      | Veekasutuskord ühise puurkaevu kasutamiseks | POS1 (Kuressaare mnt 24) / POS2 (Kuressaare mnt 24a)                            | POS2 (Kuressaare mnt 24) / POS1 (Kuressaare mnt 24a)                      |
| 5      | Isiklik kasutusõigus (ÜVK rajatised)        | POS1 (Kuressaare mnt 24), POS2 (Kuressaare mnt 24a)                             | AS Kuressaare Veevärk   |
| 6      | Isiklik kasutusõigus (0,4 kV maakaabelliin) | POS1 (Kuressaare mnt 24), POS2 (Kuressaare mnt 24a); 77<br>Kuressaare-Sääre tee | Elektrilevi OÜ  |

Tabel 3. Piiratud asjaõiguste seadmise vajadus

## 6 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Teostada maakorraldustoimingud – Kuressaare mnt 24 katastriüksuse jagamine kaheks iseseisvaks 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks.
2. Moodustatud kinnisasjadele piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, realservituudid) seadmine. Juurdepääsuservituudi seadmine Kuressaare mnt 22 kinnistu kasuks.
3. Juurdepääsuteede rajamine ning ühise veevarustuse ja kanalisatsioonitaristu (puurkaev, ühiskanalisatsiooni pumpla koos torustikega) rajamine. Puurkaevu kasutamisega seotud notariaalse veekasutuskorra seadmine.
4. Põhihoonetele ja/või abihoonetele ning kinnistustisestele tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteatisestamise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
5. Põhihoonete ja abihoonete ehitus, kinnistustisestele tehnovõrkude rajamine.
6. Põhihoonetele ja abihoonetele ning kinnistustisestele tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine/kasutusteatisestamise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

## 7 Kruntide ehitusõigus

POS1 (Kuressaare mnt 24) ja POS2 (Kuressaare mnt 24a):

- Maksimaalne ehitisealune pind krundil: 350 m<sup>2</sup>;
- Hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 2 abihoonet
- Põhihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 9 m;
- Abihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 5 m;
- Krundi sihtotstarve: maatulundusmaa 100%