

SISUKORD

A Seletuskiri

<u>1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk.....</u>	<u>2</u>
<u>2. Olemasolev olukord ja analüüs.....</u>	<u>2</u>
<u>2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs.....</u>	<u>2</u>
<u>2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....</u>	<u>5</u>
<u>3. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....</u>	<u>8</u>
<u>4. Detailplaneeringu planeerimissetpanek</u>	<u>8</u>
<u>4.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine.....</u>	<u>8</u>
<u>4.2 Kruntide hoonestusala.....</u>	<u>8</u>
<u>4.3 Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused.....</u>	<u>8</u>
<u>4.4 Juurdepääsud, juurdepääsuteed, liiklus- ning parkimiskorraldus.....</u>	<u>9</u>
<u>4.5 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine.....</u>	<u>9</u>
<u>4.6 Tehnovõrgud ja -rajatised.....</u>	<u>10</u>
<u>4.6.1 Tehnovõrkude kaitsevööndid ja kujad.....</u>	<u>10</u>
<u>4.6.2 Veevarustus.....</u>	<u>10</u>
<u>4.6.3 Reoveekanaliseerimine.....</u>	<u>11</u>
<u>4.6.4 Elektri- ja sidevarustus, tänavavalgustus</u>	<u>11</u>
<u>4.6.5 Soojavarustus</u>	<u>11</u>
<u>4.7 Tuleohutus.....</u>	<u>12</u>
<u>5. Kuritegevuse ennetamine keskkonna kujundamise kaudu.....</u>	<u>12</u>
<u>6. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine ja</u> <u>keskkonnatingimuste seadmine.....</u>	<u>13</u>
<u>7. Servituutide seadmise vajadus.....</u>	<u>13</u>
<u>8. Planeeringu elluviimine.....</u>	<u>14</u>
<u>9. Kruntide ehitusõigused positsioonide kaupa.....</u>	<u>16</u>

Seletuskirjas on esitatud järgmised skeemid:

Skeem 1. Planeeringuala asukohaskeem Orissaare alevikus (Maa-amet 2022)

Skeem 2. Planeeringuala kitsendused (Maa-amet 2022)

Skeem 3. Väljavõte Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringust (2009)

B Joonised

DP-1	Kontaktvööndi maakasutus	skeem	väljatrükk A3
DP-2	Tugijoonis	M 1:500	väljatrükk A2
DP-3	Põhijoonis	M 1:500	väljatrükk A2
DP-4	Tehnovõrgud ja -rajatised	M 1:500	väljatrükk A2
DP-5	Tehnovõrkude skeem	skeem	väljatrükk A4

Detailplaneeringu kooskõlastuste kokkuvõte

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamise aluseks on Saaremaa Vallavalitsuse korraldus 1. veebruar 2022 nr 2-3/154 detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on jagada olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega maa-ala elamukruntideks, tagada moodustatavatele elamukruntidele ligipääs avalikult kasutatavalt teelt ja võimaldada kruntidele ühendused vajalike tehnovõrkudega. Detailplaneeringu ala hõlmab Orissaare alevikus Pargi tn 5a katastriüksust tunnusega 71401:001:0876, ala suurus on ligikaudu 1,7 ha.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav alevikus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

Detailplaneeringu koostajad:

- detailplaneeringu koostamise korraldaja - Saaremaa Vallavalitsus
- huvitatud isik – Smeden Ehitus OÜ
- kinnistu omanik - Smeden Ehitus OÜ (registrikood 14605600)
- planeerija - K & M Projektbüroo OÜ, Kadri Pilm (dipl. maastikuarhitekt, MD003372 magister, teadusmagister keskkonnakaitses CD000904).

Planeeringu koostamise aluskaardiks on OÜ 100 Aakrit (litsents EEG000424, töö nr TJ-49_22) poolt 04.04.2022 mõõdistatud geodeetiline alusplaan. Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500. Alusplaani on täiendatud 25.03.2022 Maa-ametist saadud muudetud katastripiiridega.

Planeeringu koostamise käigus on arvestatud järgmiste dokumentidega:

- Detailplaneeringu algatamise taotlus, 26.10.2021
- Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009 otsusega nr 13)
- Saaremaa maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/80)
- Kuivastu mnt 44 detailplaneering, DP Projektbüroo OÜ, töö nr 04-18-DP, 2019
- Planeerimisalane seadusandlus ja standardid

Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks:

- Detailplaneeringu lähteseisukohad. Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 01.02.2022 korraldusele nr 2-3/154.

Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega 01.02.2022 nr 2-3/154 otsustati jätta algatamata keskkonnamõtjude strateegiline hindamine ja selle eelhindang, kuna detailplaneeringuga ei kavandata Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevust ega ka § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringuala asub Väikese väina ääres Saaremaa valla idaservas Orissaare alevikus. Orissaare aleviku keskusest asub planeeringuala kagus Kuivastu maantee, Pargi ja Kadaka tänavate vahelisel maa-alal.

Planeeringuala tehnilised andmed:

- katastriüksuse nimetus: Pargi tn 5a

- katastriüksuse number: 71401:001:0876
- pindala: 17535 m²
- maa kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa
- koormatiseid ja kitsendused: puuduvad (Kinnistusraamat 08.06.2022).



Skeem 1. Planeeringuala asukohakeem Orissaare alevikus. Planeeringuala tähistatud punase joonega. Aluskaart – Maa-amet.

Planeeringuala piirneb Kuuse tn 1 (71401:001:0876, 100% ärimaa), Kuuse tn 3 (71401:001:1481, 100% elamumaa), Kuuse tn 5 (71401:001:1483, 100% elamumaa) ja Kuuse tänav (71401:001:1484, 100% transpordimaa) katastriüksustega, mis on moodustatud kehtiva Kuivastu mnt 44 detailplaneeringuga.

Lisaks piirneb planeeringuala Kuivastu mnt 42 (55001:008:0167, 100% elamumaa), Pargi tn 1 (55001:008:0043, 100% elamumaa), Pargi tn 3 (55001:008:0224, 100% elamumaa), Pargi tn 5 (55001:008:0194, 100% elamumaa), Pargi tn 5b (71401:001:0913, 100% elamumaa), Pargi tänav (55001:001:0807, 100% transpordimaa), Pargi tn 7 (55001:008:0061, 100% elamumaa), Kadaka tänav (55001:001:0940, 100% transpordimaa),

Kadaka tn 1 (55001:008:0256, 100% elamumaa) ja Kuivastu mnt 48 (55001:008:0015, 100% maatulundusmaa) katastriüksustega. Kõik elamumaa sihtotstarbega katastriüksused, v. a Kuuse tn 3, ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus on hoonestatud elamutega. Kuuse tn 1 katastriüksusel on väljastatud ehitusluba büroohoone püstitamiseks. Naaberkinnistute elamud on 1-1,5-korruselised, millel on enamasti 1-2 kõrvalhoonet. Pargi tn 5a katastriüksus on hoonestamata. Ehitisregistri andmetel puuduvad maa-alal ka muud ehitised.

Pargi tn 5a katastriüksuse kõlvikuline koosseis on järgmine:

- looduslik rohumaa – 5355 m²
- haritav maa – 7638 m²
- metsamaa – 1648 m²
- muu maa – 2894 m².

Planeeringualale on juurdepääs Pargi tänavalt (55001:001:0807), Kadaka tänavalt (55001:001:0940) ja Kuuse tänavalt (71401:001:1484). Pargi tänava teemaa on planeeringualaga piirnevas osas 8,8-12,0 m laiune, Kadaka tänavamaa 12,0 m laiune ja Kuuse tänavamaa (juuredepääsutänav Kuivastu maanteelt) on 8 m laiune. Pargi tänava ja Kuivastu maantee sõiduteed on asfaltkattega. Kuuse tänava pikendus planeeringualani on välja ehitamata, Kadaka tänav on kõva kattega katmata. Eraldi kõnniteed ei ole ühelgi juurdepääsutänaval, sealhulgas Kuivastu maanteel, välja ehitatud. Pargi tänaval ja Kuivastu maanteel on tänavavalgustus.

Ligikaudu pool planeeringualast on kasutusel põllumaana, ülejäänud ala on jäätmaa. Kinnistul asub kraavide süsteem (ETAK ID 2468273 ja 2469005), mis on klassifitseeritud vooleveekogude alla, kuid ei ole määratud maaparandussüsteemiks. Kraavide ümbrus on võsastunud. Kraavi on drenaažitorustikuga suunatud naaberkinnistute (Pargi tn 3 ja 7) vihmavesi.

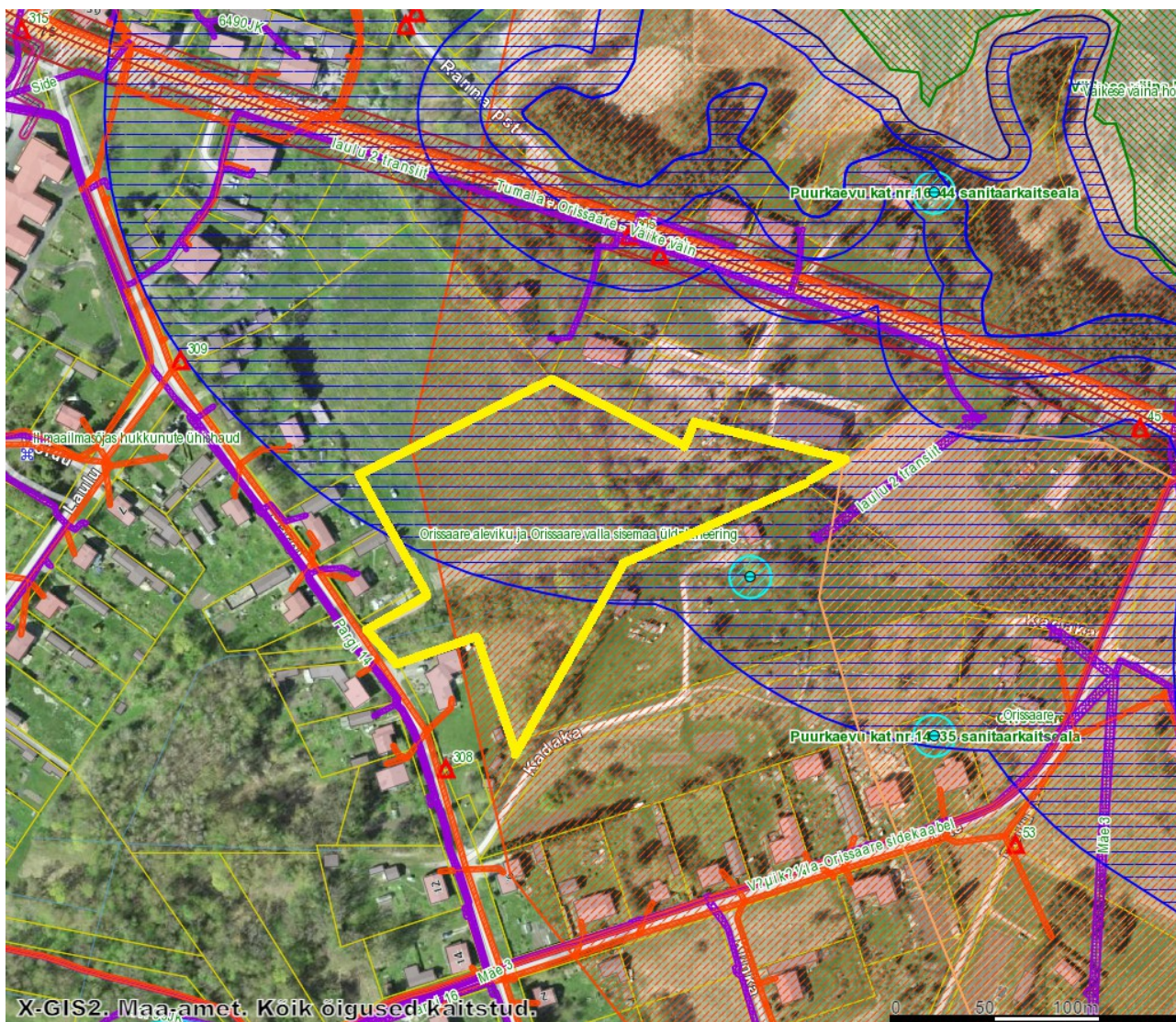
Maapinna kõrgused jäävad vahemikku 1,57 m kraavi servas kuni 3,61 m kinnistu põhjatipus. Kraavi põhja madalaim punkt 0,66 m. Suurem osa kinnistust asub kõrgusmärkidel vahemikus 2,00-2,50 m.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi 1:400 000 kohaselt (Eesti Geoloogiakeskus, 2001) on planeeringualal põhjavesi keskmiselt kaitstud ehk keskmise reostustundlikkusega. Põhjaveekihi asuvad lõhelistel või karstunud kivimitel.

Planeeringualal ei asu looduskaitsealuseid objekte ja kaitsealasid ega muinsus- ja kultuurimälestisi. Samuti ei ulatu planeeringualale nimetatud objektide kaitsevööndid. Lähim looduskaitsealune objekt on Väikese väina hoiuala (KLO2000341), mis asub planeeringualast ca 180 m kaugusel. Lähim kultuurimälestise objekt on II maailmasõjas hukkunute ühishaud (ajaloomälestis, registrinumber 4142), mis asub planeeringualast linnulennust ligikaudu 155 m kaugusel. Pärandkultuuriobjekte on lähiumbruses rohkem. Planeeringualast linnulennult kuni 200 m kaugusel asuvad: Orissaare apteegi ait (550:TAA:004), Matvei Osa tellisetööstus (714:SAT:001), Orissaare metskonna kontor (550:MTS:001), Liiva popsikoht (550:POP:001), Liiva veski (55:TUV:001), lautrikoht (550:VLG:002).

Pargi tn 5a katastriüksusele ulatuvad järgmised kitsendused (vt skeem 2):

- Läänemere ranna piiranguvöönd – 200 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veepiirist
- sideehitise kaitsevöönd (SKL173V) – 0,25 meremiili (463 m) sideehitise keskjoonest



Skeem 2. Planeeringuala kitsendused. Aluskaart – Maa-amet. Planeeringuala tähistatud kollase paksu joonega. Sinise triibutusega veekaitsepiirangud, punase triibutusega tehnoarajatistest tulenevad piirangud (sidehitise kaitsevöönd).

Orissaare aleviku kaugküttepiirkond planeeringualani ei ulatu. Ümberkaudsetel elamutel on valdavalt kohtküte (ahi, kamin, pliit), energiaallikaks enamasti puit. Uuematel või rekonstrueeritud elamutel võib olla elektriga kombineeritud lahendus.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenust pakub Orissaare alevikus Kuressaare Veevärk OÜ. Tuletõrje veevarustus on lahendatud tuletõrje veemahutite, hüdrantide ja/või looduslike veevõtukohtade baasil. Põhjavesi on Orissaare alevikus keskmiselt kaitstud. Eraldi sademeveekanaliseerimine Orissaare piirkonna asulates puudub. Teedelt toimub sademevee ära juhtimine kraavide abil või juhitakse see tee kõrval oleval haljasalale, kus vesi imub pinnasesse. Erakinnistutel immutatakse sademevesi samuti pinnasesse.

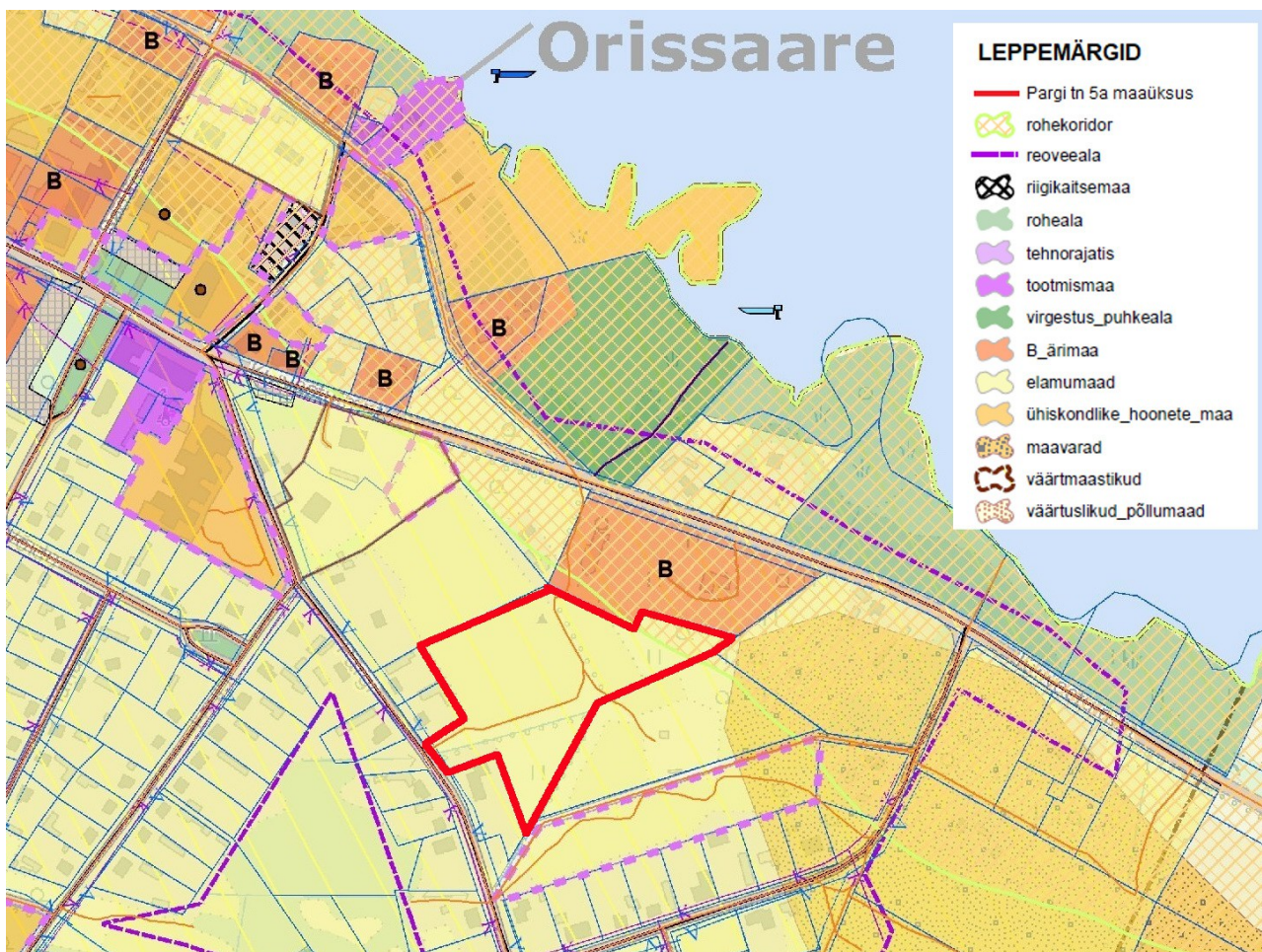
2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringuga (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009 otsusega nr 13) ning Saare maakonnaplaneeringuga 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr

1.1-4/94).

Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringu (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009 otsusega nr 13) kohaselt asub planeeritav katastriüksus reserveeritud elamumaa ja väärtusliku maastikul. Üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtotstarve elamumaa, millele on lubatud anda kuni 25 protsendi ulatuses ärimaa kõrvalotstarve, et soodustada turismi ja teenustesektori (majutus, toitlustus) arengut.

Väärtuslike maastikute hulka on haaratud kogu Orissaare alevik. Eraldi tingimused miljööväärtuste säilitamiseks on seatud mõnele küladele ja Orissaare aleviku keskusele. Rohekoridoriks on määratud kogu rannavöönd ühtlase ribana. Väike osa sellest ulatub ka planeeringualale.



Skeem 3. Väljavõte Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringust (2009)

- Maakasutus- ja ehitustingimused Orissaare üldplaneeringuga määratud elamumaa:
- Maakasutuse juhtotstarve on elamumaa, millele on lubatud anda kuni 25 protsendi ulatuses ärimaa kõrvalotstarve, et soodustada turismi ja teenustesektori (majutus, toitlustus) arengut. Sealjuures ei tohi ärimaa arendamisega kaasneda olulist negatiivset mõju naaberladele (nt liiklusvoogude suurenemine, müra ja muu häirimine).
 - Krundi normaalsuurus maa-ala kruntideks jaotamisel on 1500 m² minimaalne 1000m².
 - Olemasolevatel elamualadel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida alevikus väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitekturseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne)

ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri.

- Uute varem hoonestamata elamumaade kasutusele võtmisel/detailplaneeringute koostamisel tuleb tagada juurdepääs, tehnovõrkude, tuletõrjervee saamise ja haljastuse rajamise võimalus veel hoonestamata, kuid elamumaana reserveeritud, naabermaaaladele. Võimalusel lahendada kogu maa-ala ühe detailplaneeringuga.
- Aleviku haljastuse säilitamiseks toimub üksikpuude v.a. viljapuude raie elamukruntidel vaid 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, puu juurtest- ja okstest tingitud probleeme.
- Tehnovõrkude (elekter, side) väljaarendamine toimub arendaja ja võrguvaldaja vahelisel kokkuleppel.

Üldplaneeringuga määratud elamumaa krundi ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed: pere, rida- või korruselamumaa. Kuni 25% ulatuses kaubandus, toidlustus teenindus või majutushoone maa.
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 5 hoonet.
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 250m².
- Juhul, kui taotletakse tavapärasest oluliselt erinevat hoonete kõrgust, ehitusalust pinda või arhitektuurilahendust, lahendatakse küsimus läbi detailplaneeringu.
- Hoonete arvu ja ehitusalust pinda võib suurendada vallavalitsuse motiveeritud kaalutlusotsuse alusel
- Tee maa-alad ja liikluskorraldus: parkimine oma krundil.
- Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted: piirete kõrgus kuni 1,6 m.
- Tehnovõrgud ja rajatised: ühisveevarustus, ühiskanalisatsioon, lokaalküte, maa-alused tehnovõrgud.
- Keskkonnatingimused: tagada nõuetekohane sanitaarkaitse.

Üldplaneeringus on määratud ruumilise arengu põhimõttena, et Orissaare alevik on soositud elupaik. Alevikus kavandatakse laiendada väike- ja korterelamumaid ning tagatakse nende varustatus ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Teedevõrgu arendamine on suunatud eelkõige tolmuva- või asfaltkatte tagamisele suuremate külade vahel ning Orissaare alevikus. Ohutuks liiklemiseks lastele ja turistidele reserveeritakse kergliiklustee Orissaare alevikus spordihoone juurest Illiku laiule ja Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maantee servast Orissaare-Leisi-Mustjala tee.

Pargi tn 5a detailplaneering järgib üldplaneeringu põhimõtteid. Detailplaneeringuga ei tehta üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ on Orissaare alevik määratud piirkondlikuks keskuseks, mis on Kuressaare linna järel maakonnas suuruselt teine asula. Orissaare alevikul võib rahvastikuprotsesside jätkudes (rahvaarvu vähenemine) muutuda järjest raskemaks piirkondliku keskuse rolli täitmine. Arvestades maakonna olulise osa paikkondade kaugust Kuressaarest on Orissaare kui piirkondliku teenuskeskuse arendamine Saaremaa idaosas olulise tähtsusega kohalike kvaliteetteenuste kättesaadavuse tagamisel.

Maakonnaplaneeringus nähakse vajadust kergliiklusteede võrgustiku parendamiseks. Muu hulgas kavandatakse perspektiivis Kuivastu-Orissaare vahelise maantee äärde kergliiklustee.

Ühistranspordi arendamisel on oluliseks peetud, et Kuressaare ja Orissaare vahel peab olema kiire otseühendus. Orissaare peab toimima piirkondliku transpordisõlmena ja omama head ühendust Orissaare piirkonna keskustega – Liiva, Tornimäe ja Laimjalaga.

Orissaare sadam on määratud riikliku tähtsusega väikesadamaks, mis kuulub väikesadamate võrgustikku. Riigi väikesadamate võrgustik ühendab Eesti külalissadama standardile vastavate teenustega varustatud (väike)sadamatega, mis asetsevad üksteisest kuni 30 meremiili kaugusel (ca 6 tunniga ehk merematkaja päevateekonnaga läbitav

vahemaa). Sadama eelistatud kasutusala on külalissadam, kalapüük, merepääste ja turism.

Orissaare alevikus asub Saaremaa elektriühenduse sõlmpunkt, millest hargnevad liinid kogu maakonda.

Alevik on tervikuna määratud väärtuslikuks maastikuks.

3. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Keskus, kus asub kool, kaubandus ja suurem osa muid teenuseid, asub planeeringualast loodes ligikaudu ühe kilomeetri kaugusel. Suurem osa väikeettevõtteid on koondunud Kuivastu mnt äärde. Asulale on omane väikeelamupiirkond asub Kuivastu maanteest sisemaa poole. Väikeelamupiirkonda iseloomustavad 1-1,5-korruselised viilkatustega hooned. Elamud asuvad valdavalt tänava ääres ja on paigutatud tänavaga paralleelselt. Katusekalle enamasti 40-45-kraadi aga on ka erisusi. Abihooneid on tüüpilisel elamukrundil 2-3 ning need asuvad elamu taga. Elamukrundi suurused jäävad vahemikku 1000-1100 m² või on ligikaudu 1500 m².

Vaid peatänaval on välja ehitatud kõnniteed. Muud tänavad on vaid sõidutee ja haljasribadega.

4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Kinnistu jagatakse 11-ks elamukrundiks (üksikelamumaa, EP 100%) ning neid teenindavaks teemaaks ühel kinnistul. Kruntideks jaotamine ja kruntide kasutamise sihtotstarbed on toodud põhijoonisel esitatud ehitusõiguse tabelis.

Planeeringuala kruntideks jaotamisel on arvesse võetud olemasolevaid rajatisi, krundi looduslikku omapära, kaldeid, paiknemist päikese suhtes, juurdepääsuvõimalusi ning tehnovõrkude paigutamise loogilisust.

Kruntidele Pos 1-10 ja Pos 12 tehakse ettepanek määrata aadressid Kuuse tänava järgi, Pos 11 Kadaka tänava järgi. Aadressiettepanek on toodud põhijoonise ehitusõiguse tabelis.

4.2 Kruntide hoonestusala

Kruntide hoonestusala määramisel on arvestatud kinnistule ulatuvate keskkonna- ja tehnovõrkudest tulenevate kujadega ning tuleohutusnõuetega.

Tulenevalt Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ on määratud hoonestusala 4 m (hoonetevaheline kuja 8 m) kaugusele krundi piirist või 8 m kaugusele olemasolevatest hoonetest, et takistada tule levikut naaberkinnistutel asuvatele hoonetele. Kuja nõue kehtib ka rajatistele, mis võimaldavad tule levikut.

Hoonestusala on kruntidel näidatud suuremana kui suurim lubatud ehitisealune pind, mis tähendab, et täis võib ehitada lubatud pindala näidatud hoonestusala piires. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist.

4.3 Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused

Ehitusõigus on toodud põhijoonisel toodud tabelis ja täiendatud alltoodud:

- Hoonete arv – kuni 3 hoonet (üks elamu ja kuni kaks abihoonet)
- Elamu maht peab olema suurem kui mistahes abihoone maht
- Hoonete minimaalne tuleohutusklass – TP-3
- Suurim lubatud ehitisealune pind – 250 m²
- Korruselisus – elamu kuni 2 korrust, abihoone kuni 1 korrus

- Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast – elamul 8 m, abihoonetel 6 m
- Keldrikorrus – lubatud kasutades vajalikke ehitustehnilisi võtteid
- Katusekalle – 35-45 kraadi
- Elamu katuse harjajoon – kruntidel pos 5-9 katuse harjajoon sõiduteega paralleelne; pos 1-4 ja 10 harjajoon sõiduteega risti ja/või paralleelne; pos 11 katuse harjajoone suuna võib vabalt valida

Kruntidele pos 2-5 on määratud kohustuslik ehitusjoon 5 m kaugusele teemaast, kruntidele pos 6 – 9 on määratud kohustuslik ehitusjoon 7 m kaugusele teemaast. Kruntidel pos 1, 10 ja 11 kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Kohustuslik ehitusjoon tähendab, et kõik või osa elamu (põhihoone) mahust peab asuma sellel joonel. Abihoonete asukohad võib vabalt valida krundi hoonestusala sees.

Kõik hooned, sealhulgas 0-60 m² suuruste väikeehitistena püstitatud hooned, peavad olema ehitatud hoonestusala sisse. Väikehoonete püstitamisel tuleb järgida, et krundi suurimat lubatud ehitisealust pinda ning lubatud hoonete arvu ei ületata ehk väikeehitistena püstitatud hooned loetakse ehitusõiguse sisse. Rajatiste, mis ei võimalda tule levikut, ehitamine krundi piirile lähemale kui 4 m on lubatud kokkuleppel piirinaabriga.

Ehitatavad hooned peavad olema vormilt lihtsad, harmoneeruvad ümbritseva miljöö ja olemasolevate hoonetega. Hooned peavad vastama tänapäevastele energiatõhususe nõuetele. Välisviimistluses kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale, vältida teisi materjale imiteerivaid lahendusi. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima eluhoonega.

Piirdeaiaid peavad järgima krundi piire või asuma muul viisil kinnistu sees. Soovitavalt kasutada puidust latt- ja lippaedu või kiviaedu. Elamukruntide vahel võib kasutada ka võrkaedu. Läbipaistmatu plankaed ei ole lubatud. Piirde kõrgus tänavafrendis mitte üle 1,3 m, naabrite vahel kuni 1,6 m. Kinnistute piiramiseks võib kasutada hekke. Piirdeaia lahendus esitada koos elamu ehitusprojektiga ehitusloa taotlemisel.

4.4 Juurdepääsud, juurdepääsuteed, liiklus- ning parkimiskorraldus

Planeeringualale on juurdepääs Kuuse tänavalt (71401:001:1484), Pargi tänavalt (55001:001:0807) ja Kadaka tänavalt (55001:001:0940).

Kruntidele juurdepääsuks rajatakse avalikult kasutatav tee Kuuse tänavalt, kusjuures välja tuleb ehitada ka seni rajamata tänava pikendus ca 22 m pikkuses osas. Teemaa laiuseks on planeeritud 9 m, mis võimaldab mahutada teemaale minimaalselt 4,5 m laiuse sõidutee, soovi korral kuni 1,5 m laiuse jalgteed ning haljasribad, kuhu saab rajada tänavavalgustuse, immutada vihmavett ja vallitada lund. Haljasribad teemaal kujundada nõgusatena. Pos 11 saab juurdepääsu Kadaka tänavalt.

Teemaa näitlikud lõiked ja juurdepääsukohad kruntidele on toodud põhijoonisel. Juurdepääsu laius kõigil kruntidel minimaalselt 4 m.

Pargi tänavaga on planeeritud ühendus vaid jalgteena. Sõidukite läbimine takistatakse liikluskorraldusvahenditega.

Juurdepääsuks kasutatav sõidutee peab olema kõva kattega ja tolmuvaba (minimaalselt siirdekateend). Jalgteed võib olla pinnasteed, siirdekateend või kaetud kiviillutisega. Tee koormuste arvutamisel arvestada teenindava transpordi ja päästeauto mõõtude ja massiga. Päästeauto puhul auto pikkus 8,5 m, pöörderaadius 12 m, registrimass 18 000 kg, teljekoormus 11 500 kg. Juurdepääsutee ümberpööramisalasse ei tohi rajada haljastust ning kasutada teekatete eraldamiseks kõrgeid äärekive.

Parkimine lahendada oma kruntidel. Igale elamukrundile näha ette minimaalselt 2 parkimiskohta. Teemaale parkimine pole lubatud.

4.5 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeritavad elamukrundid haljastada omaniku ära nägemise järgi. Kasutada nii kõrg-

kui madalhaljastuse elemente. Soovitav on säilitada olemasolevaid kõrghaljastuse elemente maksimaalses ulatuses. Eelistada kodumaiseid taimeliike. Kõrghaljastuse osakaal kinnistul peab olema vähemalt 20% (täiskasvanud puu võra projektsiooni osakaal kogu krundi pindalast). Haljastuse lahendus ja raiete plaan esitada ehitusprojektide koosseisus. Vastavalt Saaremaa Vallavolikogu 3.01.2021 määrusele nr 8 "Raieloa andmise kord", tuleb üle 12 cm rinnasdiameetriga puude juurekaelalt raieks taotleda raieluba.

Detailplaneeringuga ei nähta ette olulist maapinna kõrguste muutmist. Kruntide pinda võib tasandada. Vertikaalplaneerimisega tagada vihmavee liikumine hoonetest eemale ning imbumine omal kinnistul. Naaberkiinnistutele vihmavee suunamine ei ole lubatud. Sademevett võib juhtida olemasolevasse kraavi. Sademeeve immutamiseks planeeritud teemaal kasutada teemaale kavandatud haljasribasid.

Planeeringuala läbib olemasolev kraav, mis kogub vihmavett ümberkaudsetelt elamukruntidelt. Detailplaneeringuga nähakse ette kraavi asukoha osaline muutmine. Kraav paigutatakse planeeritavatele krundipiiridele. Olemasolevad drenaažitorustikud, mis tulevad Pargi tn 3 ja Pargi tn 7 kinnistutelt, säilitada.

4.6 Tehnovõrgud ja -rajatised

Tehnovõrkude lahendus on koostatud tuginedes võrguettevõtete poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

4.6.1 Tehnovõrkude kaitsevööndid ja kujad

Uute tehnorajatiste paigaldamisel tuleb arvestada standardiga EVS 843:2016 Linnatänavad, kus määratakse tehnovõrkude vahelised, tehnovõrkude, hoonete, rajatiste ja puude vahelised vähimad kujad ning vähimad kujad tehnovõrkude ristumisel.

Tehnovõrkude puhul arvestada järgmiste kaitsevöönditega:

- Vee- ja kanalisatsioonitorustiku, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, kaitsevööndi ulatus on torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 meetrit
- Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus maismaal on 1 m mõlemal pool sideehitist.

Maakaabelliini, sideehitise ja gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus on määratud Majandus- ja taristuministri määrusega 25.06.2015 nr 73, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded. Vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndi ulatus on määratud Keskkonnaministri määrusega nr 76 16.12.2005 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.

4.6.2 Veevarustus

Moodustatavatele elamukruntidele veeühenduse saamiseks on väljastanud tehnilised tingimused AS Kuressaare Veevärk (04.03.2022).

Ühendus nähakse ette olemasolevast Pargi tänava veetorst De110, millele paigaldada veemõõdukaev. Kaevus teha keeviskolmikühendus arenduspiirkonna tänavatorustiku ühendamiseks ühisveevärgiga. Kaevu paigaldada veemõõtur ja neli sulgarmatuuri. Kaev jääb hilisemaks liitumispunktiks ühisveevärgiga. Tagatav rõhk liitumispunktis 2,0 bar.

Tänavatorustik projekteerida De110PE, sulgarmatuur liitumiskaevus. Tänavatorustiku peale näha ette märkelint. Kinnistute liitumisotsad De32PE torustikuga, rõhuklass PN10, maakraan DN25 spindlipikenduse ja kaepaga. Maakraanid projekteerida iga liituva kinnistu piirile või kuni 1 m kaugusele teemaa poole.

Pos 1-10 saavad ühenduse planeeritavale teemaale rajatava torustiku kaudu. Pos 11 juurde tuleb ühendus viia üle Pos 10 krundi ja näha ette servituut.

Projekteerimise käigus selgitada, kas on võimalik torustikule rajada tuletõrjeveehüdrandid. Kaaluda ka võimalust torustiku ringistamiseks Kuuse tänavale välja ehitatud torustikuga. Planeeringu koostamise ajal on Kuuse tänavaga veetorustik eraomandis.

Standardi EVS 835:2022 lisa B kohaselt on inimese ööpäevane keskmine veetarbimine 143 L. Seega on neljaliikmelises leibkonnas veevajadus ligikaudu 0,6 m³/d.

4.6.3 Reoveekanaliseerimine

Detailplaneeringuala asub Orissaare üldplaneeringu järgselt reoveekogumisalal. Moodustatavatele elamukruntidele ühiskanalisatsiooniga ühenduse saamiseks on väljastanud tehnilised tingimused AS Kuressaare Veevärk (04.03.2022).

Liitumispunktiks pakub AS Kuressaare Veevärk Pargi tänavaga isevoolese kanalisatsioonitorustiku kaevu K66 või K33. Kaevude andmed pole teada. Lisaks on võimalus liituda survekanalisatsiooni torustikuga Pargi tänaval. Liitumiskaevu asukoha valik tuleb teha projekteerimistööde käigus. Väliskanalisatsioonivõrk peab vastama standardis EVS 848:2021 ja EVS 846:2021 toodud nõuetele. Projekteerimistööde käigus tuleb samuti välja selgitada kas piirkonna teenindamiseks tekib vajadus reoveepumplate väljaehitamiseks.

Pos 1-10 saavad ühenduse planeeritavale teemaale rajatava torustiku kaudu. Pos 11 juurde tuleb ühendus viia üle Pos 10 krundi ja näha ette servituut.

4.6.4 Elektri- ja sidevarustus, tänavavalgustus

Elektrivarustuse saamiseks planeeritud kruntidele on väljastanud 11.04.2022 tehnilised tingimused nr 406384 OÜ Elektrilevi. Detailplaneeringuga kavandatud elamukruntidele näha ette toide Pargi:(Orissaare) alajaamast (aadress Mäe põik 6, Orissaare alevik, Saaremaa vald; katastriüksus 55001:001:0995). Nimetatud olemasolevast alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrilid 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Tänavavalgustite valik ja täpne asukoht lahendada eraldi projektiga. Valgustuspostide minimaalne kaugus teest 0,5 m, postide kõrgus kuni 9 m.

Sidevarustuse tagamiseks on väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36631052 (07.07.2022) Telia Eesti AS. Planeerida sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust ORS12 või projekteerida uus kaev ORS10 ja ORS11 vahele. Igale kinnistule/hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

4.6.5 Soojavarustus

Hoonete küte lahendada lokaalsena. Soositud on taastuvate energiaallikate kasutamine nagu puit, päikese- ja maaenergia.

4.7 Tuleohutus

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ peab tule leviku takistamiseks ühelt ehitiselt teisele olema ehitistevaheline kuja 8 m. Sellest tulenevalt on planeeringus määratud kuja krundi piirist 4 m, millest tulenevalt on naaberkruntidele ehitatavate hoonete vaheline kuja minimaalselt 8 m.

Planeeritavatele elamukruntidele ehitatavad hooned on I kasutusviisiga ja nende minimaalne tuleohutusklass on TP-3. Maksimaalne kõrgus elamutel on 9 m maapinnast ning abihoonetel 5 m.

Juurdepääsutee on planeeritud sõiduautodele tupikteenä. Tupiktee laius minimaalselt 4,5 m, pikkus 150 m, lõpeb 12x12 m überpöörämiskohaga. Jalakäijatele on planeeringuala läbitav Pargi tänavalt Kuuse tänavani.

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 osa 6 Tuletõrje veevarustus on vajalik kustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitiste puhul, mille piirpindala on alla 800 m² 10 l/s, mis tuleb tagada 3 h jooksul. Samaaegsete tinglike tulekahjude arv piirkonnas on 1.

Planeeringualale lähim olemasolev tuletõrjevee hüdrant asub Pargi tn 10 kinnistu ees (DN110, 5721) ja lähim veevõtukoht Kuuse tn 2 kinnistul (8149). Nimetatud veevõtukoht on näidatud joonistel DP-1 ja DP-5.

Planeeritud elamukruntide tulekustutusveega varustamiseks rajada võimalusel planeeritavale veetorustikule hüdrandid (kaaluda ka võimalust torustiku ringistamiseks Kuuse tn torustikuga). Kui veetorustikule hüdrantide rajamine pole võimalik, siis rajada krundile pos 12 tuletõrjeveemahuti joonisel DP-4 näidatud asukohta. Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ loetakse I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

5. Kuritegevuse ennetamine keskkonna kujundamise kaudu

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude osas on lähtutud CPTED (*Crime Prevention Through Environmental Design*) korrakaitsjatele mõeldud käsiraamatust (Levald, Sibul, et al, 2015). CPTED lähenemine jagab laiema keskkonna kuritegevuse ennetamise seisukohast kuueks erinevaks teemaks. Alljärgnevalt on neid käsitletud väikeelamupiirkonna planeerimise seisukohast:

▲ Territoriaalsus

Territoriaalsust aitavad tagada keskkonnas selgelt märgistatud piirid avalikus kasutuses oleva ja erakasutuses olevate alade vahel – piirdeaiaid, väravad, teavitusemärgid, -sildid. Kaasa aitab ka nähtavuse piiramine avalikus ja erakasutuses olevate alade vahel (kõrghaljastus, hekid).

▲ Järeivalve

Tänapäeval on võimalik kasutada tehnilisi jälgimise vahendeid – kaameraid jmt. Jälgimise eelduseks on nähtavus: et ala oleks võimalik jälgida, peab seal olema valgus ja vaateväli. Õueala varustatud liikumisanduritega, haljastus avab vajalikke ja piirab mittevajalikke vaateid.

▲ Juurdepääsu kontroll

Väljastada igasugused ettekäänded, mis võimaldaksid potentsiaalsetel rikkujatel viibida privaatse või poolprivaatse ruumis. Võõras ei tohiks julgeda või saada alale, hoonesse või ruumi siseneda.

▲ Sihtmärgi kindlustamine

Elamute ja teiste hoonete füüsiline turvalisus ja kujundus, et raskendada ruumidesse sisenemist või vandaalitsemist. See on kõige traditsioonilisem vaste kuritegevusele: lukustatavad/riivistatavad ukSED/aknad/väravad. Sissevõtmisele/vandaalitsemisele peab järgnema kohene vali alarm, mis ehmatab ja peletab sissevõtmise enne kui ta jõuab suuremat kahju teha.

△ *Kuvand/juhtimine*

Piirkond ei tohi välja näha kulunud ja hoolitsemata. See soodustab üha uusi kuritegusid ja ka turvatunde kadumist. Võimalusel vältida ehitusperioodi katkemist pikaks ajaks jvõi jätkata ehitusala hooldamist ehituse peatumisel.

△ *Positiivse kasutamise hõlbustamine*

Naabrite omavaheline suhtlemine ja infovahetus.

6. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine ja keskkonnatingimuste seadmine

Koos detailplaneeringu algatamisega jäeti algatamata sama detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine ning kaalutusotsusega ei nähtud vajadust ka eelhinnangu koostamiseks. Detailplaneeringuga ei kaasne kavandatu elluviimisel olulist keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonna pöördumatuid muutusi, seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Siiski on oluline arvestada järgmiste keskkonnast tulenevate aspektidega:

Ehitustööd viia läbi kaasaegsete meetoditega ja ohutusnõuetele vastavalt. Ehitustegevusele ette jäävate puude raiel arvestada lindude pesitsusaegadega. Nii ehitus- kui ka kasutusaegne jäätmete käitlemine korraldada vastavalt jäätmekeskuste ja -käitluse eeskirjadele.

Planeeringuala kirdenurk jääb väikeses osas Läänemere äärsesse rohekoridori alale. Planeeringualal tuleks väärtustada olemasolevaid kõrgeid puid, millel on potentsiaali jääda oluliseks osaks elamukruntide kõrghaljastusest.

Majanduslikest ja sotsiaalsetest aspektidest on oluline välja tuua:

Käesoleva planeeringu elluviimine aitab ellu viia üldplaneeringuga kavandatud olukorda elamumaa laienemist olemasolevate väikeelamumaade vahele. Kavandatavatele kinnistutele on loodud juurdepääsud avalikult teelt ning planeeritud on otseteed jalgsi liikumiseks. Üldplaneeringuga lubatud elamumaa kuni 25% ulatuses ärimaana kasutamist (kui selle mõju ei ulatu naaberkruntideni) toetab piirkonna ettevõtlust.

7. Servituutide seadmise vajadus

Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma (Asjaõigusseadus §172 lg 1). Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav (Asjaõigusseadus §178 lg 2).

Planeeringu elluviimiseks kaaluda Tabelis 1 toodud servituutide kehtestamise vajadust.

Tabel 1. Servituutide kehtestamise vajadus

Nr	Teeniv kinnisasi	Servituudi/isikliku kasutusõiguse objekt	Isik, kelle kasuks on servituut seatud (valitsev kinnisasi)	Servituudi kehtestamiseks vajalik maa-ala (m ²)
1	Pos 1	Drenaaži- ja sademeveetorustik	Pargi tn 3 omanik	192 (2 m torustikust mõlemale poole)
2	Pos 10	Drenaažitorustik	Pargi tn 3 omanik	44 (2 m torustikust mõlemale poole)
		Drenaažitorustik	Pargi tn 7 omanik	48 (2 m torustikust mõlemale poole)

	Vee- ja kanalisatsioonitorustik	Pos 11 omanik	151 (2 m torustikust mõlemale poole)
	Sidekaabel	Pos 11 omanik	64 (1 m kaablist mõlemale poole)

Tehnovõrkude ühendused tuleb tuua planeeringualale väljastpoolt. Vee- ja kanalisatsiooni ühendamiseks sobivad kaevud on Pargi tänaval. Sideühendus on võimalik saada olemasolevast Pargi tänava sidekaevust või rajada sinna uus kaev. Elektriühendus tuleb tuua Pargi:(Orissaare) alajaamast. Ühenduste asukohti kirjeldavad joonised DP-4 ka DP-5 ning võimalikke servituudivajadusi Tabel 2.

Tabel 2. Väljaspool planeeringuala asuvate objektide servituutide kehtestamise vajadus

Nr	Teeniv kinnisasi	Servituudi/isikliku kasutusõiguse objekt	Isik, kelle kasuks on servituut seatud	Servituudi kehtestamiseks vajalik maa-ala
1	Pargi tänav (55001:001:0807)	Elektrikaabel	Elektrilevi OÜ	1 m mõlemale poole kaablit
		Sidekaabel	Telia Eesti AS	1 m mõlemale poole kaablit
		Vee- ja kanalisatsioonitorustik	AS Kuressaare Veevärk	2 m mõlemale poole torustikku
2	Mäe tänav L2 (55001:001:0806)	Elektrikaabel	Elektrilevi OÜ	1 m mõlemale poole kaablit

8. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks maakorralduslike toimingute (kruntimise) läbiviimiseks.

Asjakohasel juhul tuleb peale kruntimist tehnovõrkude ja -rajatiste talumiseks seada servituut, sõlmida notariaalsed lepingud ning teha vastavasisuline kanne kinnistusraamatusse.

Hoone ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni. Elamu ehitamist alustades peab olema olema juurdepääsutee konkreetse krundini ning krundil peab olema vee-, kanalisatsiooni ja elektrivarustus ning lahendatud tuletõrjevee varustus. Vajadusel peab olema välja ehitatud sademevee lahendus. Tee ja tehnovõrkude välja ehitamise korraldab arendaja, rajamise etapid on toodud allpool.

Kavandatud elamumaade ehitusõigus realiseeritakse kruntide igakordsete omanike poolt. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele, projekteerimismõnede ja heale projekteerimistavale.

Teede ja tehnovõrkude rajamise etapid:

Avalikult kasutatava tee/kergliiklustee väljaehitamisel tuleb järgida järgmisi etappe:

- Projektdokumentatsiooni tellimine
- Ehitusloa taotlemine
- Omanikujärelevalve kaasamine
- Tee väljaehitamine
- Vallale tee ehitusdokumentatsiooni esitamine
- Planeeritud teemaa on avalikuks kasutamiseks ning antakse peale nõuetekohast väljaehitamist munitsipaalomandisse.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemide rajamisel (kuni elamukruntide kavandatud

liitumispunktideni) koos pumplate (kui vaja) ja tuletõrjehüdrantide (kui võimalik) väljaehitamisega tuleb järgida järgmisi etappe:

- Projektdokumentatsiooni tellimine
- Ehitusloa taotlemine
- Omanikujärelevalve kaasamine
- Süsteemide väljaehitamine
- Kasutusloa taotlemine

Kui tuletõrjehüdrante ei ole võimalik rajada, siis koos ühisveevärgiga rajada tuletõrjevee mahuti.

Sademeveesüsteemide ja kraavide väljaehitamine:

- Projektdokumentatsiooni tellimine
- Ehitusloa taotlemine
- Omanikujärelevalve kaasamine
- Süsteemide väljaehitamine
- Kasutusloa taotlemine

Tänavavalgustuse väljaehitamine:

- Vallale tänavavalgustuse ehitusdokumentatsiooni esitamine

Kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele isikutele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada et, ehitatavad ehitised ei kahjusta naaberkinnistute kasutamise võimalusi, ei ehitamise perioodil ega ka hilisema kasutuse käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab ehitise igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjus lähtus.

Koostas: Kadri Pilm

9. Kruntide ehitusõigused positsioonide kaupa

Pos 1 – planeeritav aadress Kuuse tn 10

Krundi pindala: 1355 m²

EHITUSÕIGUS

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Üksikelamu maa, EP 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu ja 2 abihoonet
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m²
- Kohustuslik ehitusjoon: puudub
- Hoonete kõrgus: elamul maksimaalselt 8 m maapinnast (kuni 2 korrust), abihoone kõrgus maksimaalselt 6 m maapinnast (kuni 1 korrus)
- Katusekalle: 35 - 45°
- Harjajoon: elamul paralleelne või risti planeeritava Kuuse tänavaga, abihoonetel paralleelne või risti planeeritava Kuuse tänavaga
- Välisviimistlus: puit (laudis), kivi, krohv
- Minimaalne tulepüsivusklass: TP-3
- Parkimiskohtade arv krundil: vähemalt 2
- Piirded: kivi- ja puitaed, kruntide vahel ka võrkaed, maksimaalne kõrgus tänavafrendis 1,3 m, naabrite vahel 1,6 m.

Kitsendused:

Servituudi/isikliku kasutusõiguse objekt	Isik, kelle kasuks on servituut seatud	Ruumiline ulatus (m ²)
Drenaaži- ja sademeveetorustik	Pargi tn 3 omanik	192 (2 m torustikust)

Pos 2 – planeeritav aadress Kuuse tn 8

Krundi pindala: 1170 m²

EHITUSÕIGUS

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Üksikelamu maa, EP 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu ja 2 abihoonet
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m²
- Kohustuslik ehitusjoon: 5 m planeeritavast Kuuse tänavast (vt seletuskirja p 4.3)
- Hoonete kõrgus: elamul maksimaalselt 8 m maapinnast (kuni 2 korrust), abihoone kõrgus maksimaalselt 6 m maapinnast (kuni 1 korrus)
- Katusekalle: 35 - 45°
- Harjajoon: elamul paralleelne või risti planeeritava Kuuse tänavaga, abihoonetel paralleelne või risti planeeritava Kuuse tänavaga
- Välisviimistlus: puit (laudis), kivi, krohv
- Minimaalne tulepüsivusklass: TP-3
- Parkimiskohtade arv krundil: vähemalt 2
- Piirded: kivi- ja puitaed, kruntide vahel ka võrkaed, maksimaalne kõrgus tänavafrendis 1,3 m, naabrite vahel 1,6 m.

Pos 3 – planeeritav aadress Kuuse tn 6

Krundi pindala: 1169 m²

EHITUSÕIGUS

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Üksikelamu maa, EP 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu ja 2 abihoonet
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m²
- Kohustuslik ehitusjoon: 5 m planeeritavast Kuuse tänavast (vt seletuskirja p 4.3)
- Hoonete kõrgus: elamul maksimaalselt 8 m maapinnast (kuni 2 korrust), abihoone kõrgus maksimaalselt 6 m maapinnast (kuni 1 korrus)
- Katusekalle: 35 - 45°
- Harjajoon: elamul paralleelne või risti planeeritava Kuuse tänavaga, abihoonetel paralleelne või risti planeeritava Kuuse tänavaga
- Välisviimistlus: puit (laudis), kivi, krohv
- Minimaalne tulepüsivusklass: TP-3
- Parkimiskohtade arv krundil: vähemalt 2
- Piirded: kivi- ja puitaed, kruntide vahel ka võrkaed, maksimaalne kõrgus tänavafrendis 1,3 m, naabrite vahel 1,6 m.

Pos 4 – planeeritav aadress Kuuse tn 4

Krundi pindala: 1170 m²

EHITUSÕIGUS

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Üksikelamu maa, EP 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu ja 2 abihoonet
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m²
- Kohustuslik ehitusjoon: 5 m planeeritavast Kuuse tänavast (vt seletuskirja p 4.3)
- Hoonete kõrgus: elamul maksimaalselt 8 m maapinnast (kuni 2 korrust), abihoone kõrgus maksimaalselt 6 m maapinnast (kuni 1 korrus)
- Katusekalle: 35 - 45°
- Harjajoon: elamul paralleelne või risti planeeritava Kuuse tänavaga, abihoonetel paralleelne või risti planeeritava Kuuse tänavaga
- Välisviimistlus: puit (laudis), kivi, krohv
- Minimaalne tulepüsivusklass: TP-3
- Parkimiskohtade arv krundil: vähemalt 2
- Piirded: kivi- ja puitaed, kruntide vahel ka võrkaed, maksimaalne kõrgus tänavafrendis 1,3 m, naabrite vahel 1,6 m.

Pos 5 – planeeritav aadress Kuuse tn 2

Krundi pindala: 1156 m²

EHITUSÕIGUS

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Üksikelamu maa, EP 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu ja 2 abihoonet
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m²
- Kohustuslik ehitusjoon: 5 m planeeritavast Kuuse tänavast (vt seletuskirja p 4.3)
- Hoonete kõrgus: elamul maksimaalselt 8 m maapinnast (kuni 2 korrust), abihoone kõrgus maksimaalselt 6 m maapinnast (kuni 1 korrus)
- Katusekalle: 35 - 45°
- Harjajoon: elamul paralleelne planeeritava Kuuse tänavaga, abihoonetel paralleelne või risti planeeritava Kuuse tänavaga
- Välisviimistlus: puit (laudis), kivi, krohv
- Minimaalne tulepüsivusklass: TP-3
- Parkimiskohtade arv krundil: vähemalt 2
- Piirded: kivi- ja puitaed, kruntide vahel ka võrkaed, maksimaalne kõrgus tänavafrendis 1,3 m, naabrite vahel 1,6 m.

Pos 6 – planeeritav aadress Kuuse tn 3

Krundi pindala: 2025 m²

EHITUSÕIGUS

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Üksikelamu maa, EP 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu ja 2 abihoonet
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m²
- Kohustuslik ehitusjoon: 7 m planeeritavast Kuuse tänavast (vt seletuskirja p 4.3)
- Hoonete kõrgus: elamul maksimaalselt 8 m maapinnast (kuni 2 korrust), abihoone kõrgus maksimaalselt 6 m maapinnast (kuni 1 korrus)
- Katusekalle: 35 - 45°
- Harjajoon: elamul paralleelne planeeritava Kuuse tänavaga, abihoonetel paralleelne või risti planeeritava Kuuse tänavaga
- Välisviimistlus: puit (laudis), kivi, krohv
- Minimaalne tulepüsivusklass: TP-3
- Parkimiskohtade arv krundil: vähemalt 2
- Piirded: kivi- ja puitaed, kruntide vahel ka võrkaed, maksimaalne kõrgus tänavafrendis 1,3 m, naabrite vahel 1,6 m.

Pos 7 – planeeritav aadress Kuuse tn 5

Krundi pindala: 1165 m²

EHITUSÕIGUS

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Üksikelamu maa, EP 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu ja 2 abihoonet
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m²
- Kohustuslik ehitusjoon: 7 m planeeritavast Kuuse tänavast (vt seletuskirja p 4.3)
- Hoonete kõrgus: elamul maksimaalselt 8 m maapinnast (kuni 2 korrust), abihoone kõrgus maksimaalselt 6 m maapinnast (kuni 1 korrus)
- Katusekalle: 35 - 45°
- Harjajoon: elamul paralleelne planeeritava Kuuse tänavaga, abihoonetel paralleelne või risti planeeritava Kuuse tänavaga
- Välisviimistlus: puit (laudis), kivi, krohv
- Minimaalne tulepüsivusklass: TP-3
- Parkimiskohtade arv krundil: vähemalt 2
- Piirded: kivi- ja puitaed, kruntide vahel ka võrkaed, maksimaalne kõrgus tänavafrendis 1,3 m, naabrite vahel 1,6 m.

Pos 8 – planeeritav aadress Kuuse tn 7

Krundi pindala: 1182 m²

EHITUSÕIGUS

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Üksikelamu maa, EP 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu ja 2 abihoonet
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m²
- Kohustuslik ehitusjoon: 7 m planeeritavast Kuuse tänavast (vt seletuskirja p 4.3)
- Hoonete kõrgus: elamul maksimaalselt 8 m maapinnast (kuni 2 korrust), abihoone kõrgus maksimaalselt 6 m maapinnast (kuni 1 korrus)
- Katusekalle: 35 - 45°
- Harjajoon: elamul paralleelne planeeritava Kuuse tänavaga, abihoonetel paralleelne või risti planeeritava Kuuse tänavaga
- Välisviimistlus: puit (laudis), kivi, krohv
- Minimaalne tulepüsivusklass: TP-3
- Parkimiskohtade arv krundil: vähemalt 2
- Piirded: kivi- ja puitaed, kruntide vahel ka võrkaed, maksimaalne kõrgus tänavafrendis 1,3 m, naabrite vahel 1,6 m.

Pos 9 – planeeritav aadress Kuuse tn 9

Krundi pindala: 1181 m²

EHITUSÕIGUS

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Üksikelamu maa, EP 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu ja 2 abihoonet
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m²
- Kohustuslik ehitusjoon: 7 m planeeritavast Kuuse tänavast (vt seletuskirja p 4.3)
- Hoonete kõrgus: elamul maksimaalselt 8 m maapinnast (kuni 2 korrust), abihoone kõrgus maksimaalselt 6 m maapinnast (kuni 1 korrus)
- Katusekalle: 35 - 45°
- Harjajoon: elamul paralleelne planeeritava Kuuse tänavaga, abihoonetel paralleelne või risti planeeritava Kuuse tänavaga
- Välisviimistlus: puit (laudis), kivi, krohv
- Minimaalne tulepüsivusklass: TP-3
- Parkimiskohtade arv krundil: vähemalt 2
- Piirded: kivi- ja puitaed, kruntide vahel ka võrkaed, maksimaalne kõrgus tänavafrendis 1,3 m, naabrite vahel 1,6 m.

Pos 10 – planeeritav aadress Kuuse tn 11

Krundi pindala: 1493 m²

EHITUSÕIGUS

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Üksikelamu maa, EP 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu ja 2 abihoonet
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m²
- Kohustuslik ehitusjoon: puudub
- Hoonete kõrgus: elamul maksimaalselt 8 m maapinnast (kuni 2 korrust), abihoone kõrgus maksimaalselt 6 m maapinnast (kuni 1 korrus)
- Katusekalle: 35 - 45°
- Harjajoon: elamul paralleelne või risti planeeritava Kuuse tänava sõidutee osaga, abihoonetel paralleelne või risti planeeritava Kuuse tänavaga. Väiksemal eraldiseisval hoonetusosal harjajoone nõuded puuduvad
- Välisviimistlus: puit (laudis), kivi, krohv
- Minimaalne tulepüsivusklass: TP-3
- Parkimiskohtade arv krundil: vähemalt 2
- Piirded: kivi- ja puitaed, kruntide vahel ka võrkaed, maksimaalne kõrgus tänavafrendis 1,3 m, naabrite vahel 1,6 m.

Kitsendused:

Servituudi/isikliku kasutusõiguse objekt	Isik, kelle kasuks on servituut seatud	Ruumiline ulatus (m²)
Drenaažitorustik	Pargi tn 3 omanik	44 (2 m torustikust)
Drenaažitorustik	Pargi tn 7 omanik	48 (2 m torustikust)
Vee- ja kanalisatsioonitorustik	Pos 11 omanik	151 (2 m torustikust)
Sidekaabel	Pos 11 omanik	64 (1 m kaablist)

Pos 11 – planeeritav aadress Kadaka tn 1a

Krundi pindala: 2516 m²

EHITUSÕIGUS

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Üksikelamu maa, EP 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu ja 2 abihoonet
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m²
- Kohustuslik ehitusjoon: puudub
- Hoonete kõrgus: elamul maksimaalselt 8 m maapinnast (kuni 2 korrust), abihoone kõrgus maksimaalselt 6 m maapinnast (kuni 1 korrus)
- Katusekalle: 35 - 45°
- Harjajoon: vabalt valitav
- Välisviimistlus: puit (laudis), kivi, krohv
- Minimaalne tulepüsivusklass: TP-3
- Parkimiskohtade arv krundil: vähemalt 2
- Piirded: kivi- ja puitaed, kruntide vahel ka vörkaed, maksimaalne kõrgus tänavafrendis 1,3 m, naabrite vahel 1,6 m.

Pos 12 – planeeritav aadress Kuuse tn L2

Krundi pindala: 1955 m²

EHITUSÕIGUS

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Tee ja tänava maa, LT 100%
- Ehitusõigus: Hooned – 0, Rajatised: sõidu- ja kergliiklustee, tehnovõrgud, tuletõrjevee mahuti.

Kitsendused:

Servituudi/isikliku kasutusõiguse objekt	Isik, kelle kasuks on servituut seatud	Ruumiline ulatus (m²)
Drenaažitorustik	Pargi tn 3 omanik	45 (2 m torustikust)
Vee- ja kanalisatsioonitorustik	AS Kuressaare Veevärk	2 m torustikust
Madalpingekaabel	Elektrilevi OÜ	1 m kaablist
Tänavavalgustuse kaabel	Elektrilevi OÜ	1 m kaablist
Sidekaabel	Telia Eesti AS	1 m kaablist