

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: Eraisik

Version 18.11.2022

T – 2417

PlanID – 107952

Plan nr: DP-22-022

SAAREMAA VALD KÄRLA ALEVIK

**JÕE TN 12a**

DETAILPLANEERING

Projektijuht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



## KÖITE KOOSSEIS

### Menetlusedokumentid

1. Saaremaa Vallavalitsuse 26.04.2022 korraldus nr 2-3/669 „Kärla alevikus Jõe tn 12a detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega.

## Seletuskiri

<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD.....</b>	<b>5</b>
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid:.....	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad:.....	5
<b>2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK .....</b>	<b>5</b>
<b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....</b>	<b>6</b>
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus.....	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:.....	6
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:.....	7
3.4. Kehtivad detailplaneeringud.....	8
3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid.....	8
<b>4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....</b>	<b>9</b>
4.1. Krundijaotus:.....	9
4.2. Planeeritud ehitusõigus:.....	9
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele.....	9
4.4. Krundile pääs ja parkimine.....	10
4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused.....	10
4.6. Vertikaalplaneerimine.....	11
4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.....	11
4.8. Keskkonnakaitse.....	11
4.9. Energiatõhusus.....	11
4.10. Piirkonna turvalisus.....	12
4.11. Tuleohutusnõuded.....	12
4.12. Servituutide vajadus.....	12
4.13. Planeeringu elluviimine.....	13
<b>5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....</b>	<b>14</b>
5.1. Elektrivarustus.....	14
5.2. Sidevarustus.....	14
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	14
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž.....	14
5.5. Soojavarustus.....	15
<b>6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED .....</b>	<b>16</b>

## Joonised

- |                             |      |
|-----------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem            | DP-1 |
| 2. Tugiplaan                | DP-2 |
| 3. Põhijoonis tehnoorkudega | DP-3 |

## Kooskõlastused

## Lisad

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 411886, koostatud 01.06.2022.
2. AS Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused nr 2930, väljastatud 09.06.2022.

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks (25.03.2022 nr 5-2/1869-1)
- Saaremaa Vallavalitsuse 26.04.2022 korraldus nr 2-3/669 „Kärla alevikus Jõe tn 12a detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega

#### 1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- Kärla valla üldplaneering (kehtestatud Kärla Vallavolikogu 21.03.2006 otsusega nr 8)
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded
- Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrus nr 13 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Põllumajandus- ja Toiduameti 13.04.2022 lähtetingimused kirjaga nr 6.2-2/16858

#### 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid:

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest töö nr T-22-167 - Jõe tn 12a topo-geodeetiline uurimistöö, mõõdistatud aprill 2022.

#### 1.4. Detailplaneeringu koostajad:

Käesoleva detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kompro OÜ volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 152200, Andrus Kilumets.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets- arhitekt

Sirje Kolk - keskkonnakorralduse spetsialist

Kai Keel - projekteerija

Ivi Arop- veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik- kütte- ja ventilatsiooni konsultant

Timo Arop- elektrivarustuse konsultant

### 2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Jõe tn 12a detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse maaüksuse jagamine kruntideks, kruntidele sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete rajamiseks, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav Jõe tn 12a kinnistu paikneb Saaremaal Kärla alevikus (katastritunnus 71401:001:2251, 100% maatulundusmaa, pindala 7501 m<sup>2</sup>)

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Jõe tn 12	71401:001:2250	2458 m <sup>2</sup>	100% elamumaa
Jõe tn 14	37301:002:0299	14075 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa
Pargi tn 9b	71401:001:0522	3203 m <sup>2</sup>	100% üldkasutatav maa
Pargi tn 7	37301:002:0282	3407 m <sup>2</sup>	100% elamumaa
Jõe tn 8a	37301:002:0492	15603 m <sup>2</sup>	100% üldkasutatav maa
4330012 Pargi põik T2	71401:001:0484	737 m <sup>2</sup>	100% transpordimaa
Jõe tänav	37301:002:0524	10638 m <sup>2</sup>	100% transpordimaa

#### 3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:

Jõe tn 12a kinnistu paikneb Kärla alevikus ja on ümbritsetud elamute, põllumaade ning üldkasutatavate aladega. Planeeritav maaüksus on hoonestamata. Maa-alale pääseb Pargi põik tänavalt. Liiklus Pargi põik tänaval on kahe-suunaline.

Planeeringuala reljeef on tasane, vähese langusega idasuunas, absoluutkõrgusega 11,55 – 12,05 m. Kinnistu läänepiiril on olemasolev kraav.

Kinnistul paiknevad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud ning maaparandussüsteemi drenaažitorustikud. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine puudub.

Kinnistu on kasutusel aia- ja karjamaana. Esineb üksikuid suuremaid puid.

Planeeritaval maaüksusel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

*Planeeritaval maa-alal on olemasolevalt järgmised kitsendused:*

- Maaparandussüsteemi maa-ala (JÖEKÜLA-MÖNNUSTE VII)
- Kärla jõe kalda piiranguvöönd
- Veehaarde sanitaarkaitseala- väga väikeses ulatuses
- Veetorstiku kaitsevöönd
- Kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd

*Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:*



Põllumajandusamet on oma 13.04.2022 kirjaga nr 6.2-2/16858 esitanud detailplaneeringu koostamiseks järgmised seisukohad:

Tegemist on perioodiliselt liigniiske maaga, mille kuivendamiseks on ehitatud drenaazisüsteem. Planeeringualast üle tee jääv kortermajade kasutuses olev aiamaa on Kärla jões oleva suurvee korral olnud üle ujutatud.

- Kinnistule taristute ja ehitiste projekteerimisel ja rajamisel tuleb drenaaži säilitamise või ümberehitusega arvestada..
- Tuleb jätta või luua võimalus vee jätkuvaks voolamiseks mööda planeeringuala läänepiiril olevat kraavi, mis suubub Mönnuste kraavi.

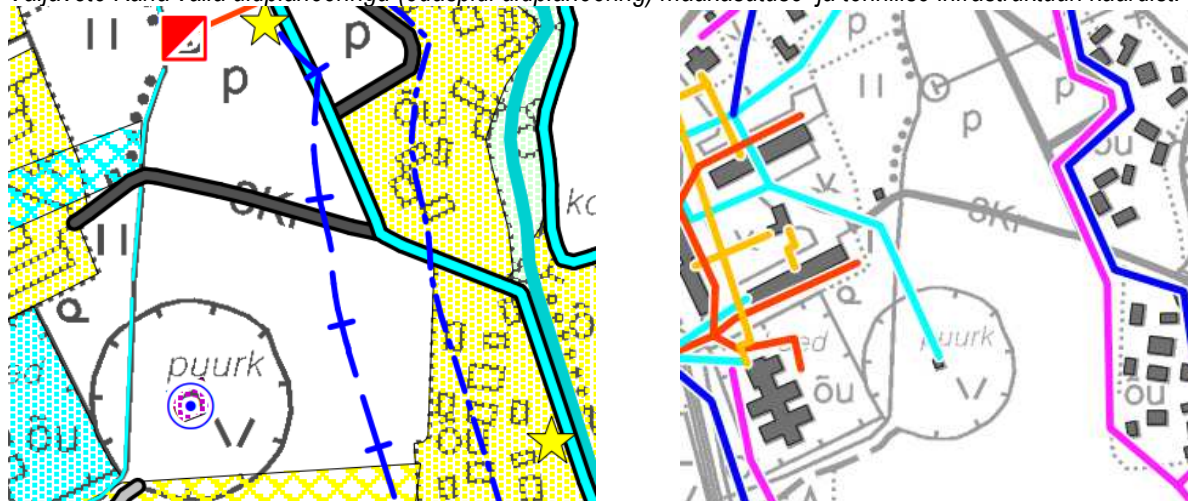
### **3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**

Alal kehtib Kärla valla üldplaneering (kehtestatud Kärla Vallavolikogu 21.03.2006 otsusega nr 8).

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala põllu- ja metsamajandusmaa juhtfunktsiooniga alal. Maaüksus asub tiheasustusalal, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Põllu- ja metsamajandus- ehk maatulundusmaa on pindalaliselt valdav osa endisest Kärla vallast ega vaja täiendavat reserveerimist. Põllu- ja metsamajandusmaa juhtfunktsiooniga alal elamu ehitamiseks tingimusi määratud ei ole.

**Detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.**

Väljavõte Kärla valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) maakasutuse ja tehnilise infrastruktuuri kaardist:



### 3.4. Kehtivad detailplaneeringud

Planeeritaval alal ning lähiümbruses puuduvad teadaolevalt kehtivad detailplaneeringud.

### 3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritav ala paikneb Saaremaal Kärla alevikus. Lähiümbruses asuvad põhiliselt üksikelamud, põllumaad, korterelamud, lasteaed ning Kärla rahvamaja. Lähim ühistranspordi peatus (Kärla) ning kauplus paiknevad ca 500 m kaugusel Kärla aleviku keskses. Läheduses on ka Kärla Põhikool ning Kärla park.

Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on elamumaa. Esineb ka maatulundusmaad ning üldkasutatavat ja ühiskondlike ehitiste maad. Planeeritava kinnistu puhul on tegemist maatulundusmaaga, mille kasutusotstarve muudetakse elamumaaks. Arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust sobib kavandatav hoonestus antud piirkonda.

Piirkonnas ei ole väljakujunenud arhitektuurset stiili. Planeeritavast alast läänes paiknevad 1980ndatel rajatud kahe- ja kolmekordsed korterelamud. Esineb nii madala viiluga (ca 10° - 15°), kui ka lamekatust. Alast idas paiknevad üksikelamud on valdavalt 1970ndatel rajatud silikaattelistest ja puidust välisvoodriga kahekordsed viilkatusega hooned, valdavalt katusekaldega ca 45°. Nende vahel leidub ka madalamaid puitvoodriga uusehitisi. Iseloomulikke ehitusjoont väljakujunenud ei ole. Välisviimistluses ja katusekatetel on kasutatud erinevaid materjale ning värvitoone. Piirete puhul esinevad peamiselt hekk ja võrkaiad. Kuna piirkonnas ei ole ühtset arhitektuurset stiili, on planeeritav uushoonestus kavandatud kaasaegne ja ülejäänud alast eristuv.

Juurdepäas planeeritavale kinnistule on väga hea, tehnovõrkude liitumispunktid paiknevad kinnistupiiril. Käesoleva planeeringuga kavandatu sobitub keskkonda. Ala korrastamine mõjub piirkonnale positiivselt.



#### 4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

##### 4.1. Krundijaotus:

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Jõe tn 12a kinnistu kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks.

*Planeeringu järgsed katastriüksused:*

Pos	Katastriüksuse lähiaadressi ettepanek	Planeeringu järgne pindala, m <sup>2</sup>	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
1	Pargi põik 7	2500	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
2	Pargi põik 5	2500	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
3	Pargi põik 3	2501	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%

**Elamumaa** (E-001) on Maakatastriseaduse kohaselt – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

##### 4.2. Planeeritud ehitusõigus:

Detailplaneeringuga määratakse lubatud hoonestusalad planeeritavatele kruntidele koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Lisaks kavandatud ehitusloakohustuslikele hoonetele on kruntidele lubatud rajada kuni 2 maksimaalselt 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ja kõrgusega kuni 5 m abihoonet/rajatist (puukuur, väliköök, mängumaja vms). Kõigi hoonete (ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste) maksimaalne ehitisealune pind kokku 350 m<sup>2</sup>.

**Detailplaneeringus näidatud hooned on tinglikud ja tegelik hoonestus paigutatakse kruntidele konkreetsete ehitusprojektide käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.**

##### Planeeritud ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Hoonete suurim lubatud kõrgus

Tulepüsisusklass

**Pereelamumaa-EP-100%**

**3 (üks elamu + kaks abihoonet)**

2 kuni 20 m<sup>2</sup> abihoonet/rajatist

**350 m<sup>2</sup>**

**elamul: maksimaalselt 9 m**

**(kuni 2 korrust)**

**abihoonel: kuni 6 m maapinnast, 1 korrus**

**TP-3**

##### 4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga ei määrata kohustuslikku ehitusjoont, kuid määratakse tingimuslik ehitusjoon vältimaks elamute rajamist kruntide tagumisse ossa. Elamud peavad paiknema määratud ehitusjoonest tänava pool.

Hoonete arhitektuurne välisilme kujundada kaasaegne, minimalistlik, suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda arvestav. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühe krundi piires ühtse visuaalse terviku. Kasutada piirkonda ja omavahel sobituvaid looduslähedasi naturaalseid materjale - kivi, puit jms. Värvitoonide valimisel eelistada naturaalseid ja vähe silmatorkavaid toone.

Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud.

- Katuse kalded: viilkatusega elamu põhihaht 40° - 45°, osaliselt kaldega 0° - 15°. Abihoone vastavalt elamu lahendusele, kas kaldega 40-45° või siis ühepoolse kaldega 0-15°
- Katuse materjal: rullmaterjalid, asbestivaba tsementkiudplaat, kivi ja plekk
- Välisseinad: kivi, krohv, puit, klaas
- Nähtav sokliosia: kivi, betoon, krohv
- Piirdeaiaid: tänava ääres kivi-, metallvarb- või puitaed, kruntide vahel võib olla võrkaed, maks kõrgus 1,5 m
- Hoonete ± 0.00 0,3 - 0,5 m planeeritud maapinnast.
- Hoone (hoonete) eskiisprojekti peab kooskõlastama omavalitsusega;
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale ja ümarpalki. Lubatud on uuenduslike keskkonnasõbralike materjalide kasutamine, nt kiudsemendist tooted.
- Abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrguste hoonete puhul tuleb nende materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

*Piirded:*

Piirdeaedadeid võib rajada mööda krundipiire või vahetus läheduses seespool piiri, kuid ei tohi mitte mingil juhul rajada väljapoole neid. Kruntide piirete kõrgus võib olla maksimaalselt 1,5 m. Tänavapoolne piirdeaed on kavandatud kogu tänava ulatuses samast materjalist ja sarnase värvitooniga. Piirdeaedade materjalivalik lahendada elamu projekti koosseisus. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid läbipaistmatuid plankaedu.

#### 4.4. Krundile pääs ja parkimine

Planeeritavatele kruntidele pääseb Pargi põik tänavalt, mis on kruuskattega avalik tee (tee nr 4330012). Parkimine lahendatakse krundi piires, arvestatud on 2 parkimiskohta krundile.

#### 4.5. Haljastus, heakord ja keskkonningimused

Planeeritaval maa-alal esineb üksikuid puid. Kruntide lõunapiirile on soovitatav rajada täiendav kõrghaljastus õuealade kaitsmiseks tuulte eest ning privaatsuse tagamiseks. Soovitatav on kombineerida kõrg- ja madalhaljastust. Haljastuse kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga ja piirkonnas olemasolevaga. Trasside (sh drenaažitorustiku) kohale ja nende kaitsevööndisse kõrghaljastust mitte istutada.

Haljastuse lahendus, mille käigus märgitakse muuhulgas säilitamist vajavad puud lähtudes hoone kujust ja täpsest paigutusest krundil, täpsustada hoonete ehitusprojektide koostamisel. Haljastuse rajamisel krundile peab arvestama taimede sobivust alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike, rajada hekke jms. Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Kärla aleviku haljastuse säilitamiseks toimub üksikpuude v.a. viljapuude raie elamukruntidel vaid vallavalitsuse loal.

*Jäätmed*

Jäätmete sorteeritud kogumine kruntidel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult kinnistesse prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt kehtivale Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Vältida mahutite ületäitumist, haisu teket ja ümbruskonna reostumist. Kruntidele on ette nähtud jäätmekonteinerid sissesõidutee lähedal. Konteinerite asukohad täpsustuvad ehitusprojekti koostamise staadiumis.

*Müra ja vibratsioon*

Hoonete tehnoeadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoeadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr

71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 normtasemeid.

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel

#### 4.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoonete projektide asendiplaanilise lahendusega. Olemasolevat maapinda tõstetakse vajadusel planeeritava hoonetusala ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkruntide ja tänavamaa maapinna kõrgusmärgid, sajuvete juhtimine naaberkinnistutele, tänavamaale ja reoveekanaliseerimisele on keelatud.

Planeeritava ala läänepiiril olev kraav säilitada ja tagada vooluvee sängi regulaarne puhastamine maavaldajate poolt. Tagada olemasoleva maaparandussüsteemi toimimine. Kui on vajalik torustiku ümberehitamine, ühendatakse see toimivasse дренаazisüsteemi.

Lahendada kogu ala kõrguslik planeerimine ja kommunikatsioonid (sh. võimalikud likvideeritavad дренаazitorud, ümbertõstetavad ja uued projekteeritavad torustikud) terviklikult enne hoonete ehitamist. Hoone ehitusprojekti staadiumis töötatakse välja lahendused sajuvete pinnasesse immutamiseks ning liigvete ärajuhtimiseks, välistades vete kogunemise ning valgumise naaberkruntidele.

#### 4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Riigihalduse minister kehtestas 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/9 Saare maakonnaplaneeringu „Saare maakonnaplaneering 2030+”, mille Lisas 12 on Teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused". Viimati mainitu kohaselt ei paikne planeeritav ala väärtuslikul maastikul ega rohevõrgustiku tugialal.

#### 4.8. Keskkonnakaitse

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Keskkonnakaitseks abinõud planeeritava alal on :

- Tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;
- Ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid;
- Ehitusprojekti loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.
- Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piires, võimalusel vältida öiseid ehitustegevusi.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

#### 4.9. Energiatõhusus

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Uute hoonete ehitamisel juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

#### 4.10. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitat kasutada järgmisi meetmeid:

*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.

*Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli.* Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvepingu sõlmimine.

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

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

#### 4.11. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Tegemist on tiheasustusalaga. Lubatud hoonestusalad on kavandatud nii, et nende kaugus krundipiirist on 4-10 m. Kinnistu omanikud peavad juurdesõiduteed hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu.

Määrus 10 § 6 lg 3 kohaselt peab tuletõrje veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Maa-ameti kaardiserveri andmetel paikneb lähim tuletõrje veevõtukoht (nr 7444) Jõe tn 8a kinnistul - ca 100 m kaugusel planeeritavast alast.

Määrus 10 § 3 lg 6 kohaselt ei pea veevõtukohta rajama, kui üksikelamu on kaitstud automaatse tulekustutusüsteemiga.

**Lähtudes eeltoodust planeeritavale alale ühist uut tuletõrjeveemahutit ei kavandata. Tuletõrjeveearustuse täpne lahendus antakse ehitusprojekti käigus.**

#### 4.12. Servituutide vajadus

Reaalservituut koormab Asjaõigusseaduse §172 lg 1 järgi 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.

Planeeritavad objektid:

- Madalpinge maakaabel ja liitumiskilp- kaitsevöönd 1 m mõlemale poole maakaablit. Piirangud on sätestatud Ehitusseadustikus ja määruses Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.

- Veetorustik – kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont. Piirangud on sätestatud Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduses ja määruses Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.

- Kanalisatsioonitorustik – kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont. Piirangud on sätestatud Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduses ja määruses Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratavatele elamukruntidele teisi kinnistuid teenindavaid tehnovõrke ei rajata. Kõik kommunikatsioonid jäävad 4330012 Pargi Põik T2 kinnistule. Olemasolevalt on planeeritaval alal ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud.

Planeeringuala siseste kruntide servituudi vajadusega alad ning kitsendused on kirjeldatud joonisel DP-3 ehitusõiguse tabelis.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimiseks on kavandatud järgnevad planeeringuala välised servituudivajadusega objektid:

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	4330012 Pargi Põik T2 (71401:001:0484) Jõe tn 8a mü (37301:002:0492)	Elektrilevi OÜ	tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	1 m mõlemale poole maakaableid
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	4330012 Pargi Põik T2 (71401:001:0484) Kruut pos 1-3	AS Kuressaare Veevärk	tagada ühendused ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga	2 m mõlemale poole torustiku telgjoont

#### 4.13. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Kinnistute kruntimine ja vajalike notariaalsete servituutide seadmine;
  2. Arendaja rajab vajalikud kommunikatsioonid: ühiskanalisatsioon, -veevärk, elektrivarustus - kuni krundipiirini vastavalt detailplaneeringule ja nendele seatakse vajadusel servituudid (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
  3. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba). Hoone ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni.
- Elamute ehituslubade aluseks on iga krundi seisukohalt eraldi vaadeldav ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning elektrivarustuse olemasolu** – süsteemid peavad olema väljaehitatud konkreetse elamu tarbeks krundi piirini.

Tehnovõrkude rajamise kulud krundipiirini katab arendaja.

## 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 411886, väljastatud 01.06.2022, on uute objektide toide ette nähtud olemasoleva alajaama Jõe:(Valjala) maakaabelliini fiidri F1 baasil 0,4 kV maakaabelliinina. Objektide elektrivarustuseks planeeritakse kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid paigutatakse kruntide piiridele mitmekohalistena teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (vt joonis DP-1 ja DP-3).

Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Detailplaneerimise projektiga on määratud ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeritavatele Elektrilevi OÜ kuuluvatele madalpingekaablile kehtib kitsendus vastavalt AÕS § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole liini (majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“).

Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le. Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

### 5.2. Sidevarustus

Sideteenused on kavandatud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

### 5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Jõe tn 12a puudub liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Uute hoonete veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. AS Kuressaare Veevärk poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr 2930 alusel planeeritakse liitumispunktid igale krundile eraldi ning iseoolne kanalisatsiooni ühendustorustik Pargi Põik T2 transpordimaale. Liitumine iseoolse ühiskanalisatsiooniga kavandatakse Jõe tänava kinnistul asuvasse reoveekanaliseerimiskaevu K47 ja/või K46 ja K47 vahelisele torulõigule. Liitumiseks esitatakse vastav taotlus AS-ile Kuressaare Veevärk.

**Konkreetsed liitumispunktide asukohad ja tehnovõrkude lahendus (sh reoveepumpla rajamise vajadus) antakse projekteerimise käigus.**

### 5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž

Jõe tn 12a kinnistu läheduses sademeveekanaliseerimine puudub. Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakatttega teedelt juhtida hoonestusest eemale maapinna kalletega haljasalale, kus need imuvad pinnasesse. Sademevee võib juhtida ka olemasolevasse kraavi planeeritava ala läänepiiril. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele, teedele ja reoveekanaliseerimisele on keelatud. Soovitav on rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus. Sademevee maapinda immutamise hõlbustamiseks võib vajadusel kasutada kargplokke, kus toimub sademevee järkjärguline imbumine pinnasesse. Kargplokide vajadust saab hinnata ehitusprojekti koostamise staadiumis, kui on teada sademevee täpne hulk. Vajadusel rajada krundile täiendav drenaaž.

## 5.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete kütte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Maakütte puhul on lubatud horisontaalse kollektoriga süsteem. Soojavarustuse kavandamisel kaaluda ka päikesepaneelide kasutamist. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumbad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise.

## 6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED

### Parqi põik 7

(Kruunt pos nr 1)

Kruundi pindala: 2500 m<sup>2</sup>

### EHITUSÕIGUS

**Kruundi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv krundil**

**Piirded**

Pereelamumaa-EP-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

350 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 9 m maapinnast (kuni 2 korrust)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast (1 korrus)

elamu põhimaht 40° - 45°, osaliselt kaldega 0° - 15°, viilkatus

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

2

tänaava ääres kivi-, metallvarb- või puitaed, kruntide vahel võib olla võrkaed, maks kõrgus 1,5 m

### KITSENDUSED

Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Veetorustik	AS Kuressaare Veevärk	Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	2 m mõlemale poole torustiku telgjoont
Kanaliseerimisitorustik			



### **Pargi põik 5**

(Kruunt pos nr 2)

Kruundi pindala: 2500 m<sup>2</sup>

### **EHITUSÕIGUS**

**Kruundi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv krundil**

**Piirded**

Pereelamumaa-EP-100%

1 elamu ja 2 abihoonet  
(+2 väikeehitist)

350 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 9 m maapinnast (kuni 2 korrust)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast (1 korrus)

elamu põhimaht 40° - 45°, osaliselt kaldega 0° - 15°,  
viilkatus

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

2

tänavaa ääres kivi-, metallvarb- või puitaed, kruntide vahel  
võib olla võrkaed, maks kõrgus 1,5 m

### **KITSENDUSED**

<b>Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp</b>	<b>Valitsev kinnisasi või isik</b>	<b>Tingimus</b>	<b>Ruumiline ulatus</b>
Maaparandussüsteemi maa-ala	Põllumajandusamet	Kinnistu piires oleval eesvoolul teostada perioodiliselt hoiutoid tagamaks selle toimimise.	Maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu maa- ala
Veetorustik	AS Kuressaare Veevärk	Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	2 m mõlemale poole torustiku telgjoont
Kanaliseerimisitorustik			
Puurkaevu sanitaarkaitseala			50 m puurkaevust

### **Pargi põik 3**

(Kruunt pos nr 3)

Kruundi pindala: 2501 m<sup>2</sup>

### **EHITUSÕIGUS**

**Kruundi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv krundil**

**Piirded**

Pereelamumaa-EP-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

350 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 9 m maapinnast (kuni 2 korrust)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast (1 korrus)

elamu põhimaht 40 - 45°, osaliselt kaldega 0 - 15°, viilkatus

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

2

tänava ääres kivi-, metallvarb- või puitaed, kruntide vahel võib olla võrkaed, maks kõrgus 1,5 m

### **KITSENDUSED**

<b>Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp</b>	<b>Valitsev kinnisasi või isik</b>	<b>Tingimus</b>	<b>Ruumiline ulatus</b>
Maaparandussüsteemi maa-ala	Põllumajandusamet	Kinnistu piires oleval eesvoolul teostada perioodiliselt hoiutöid tagamaks selle toimimise.	Maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu maa-ala
Veetorustik	AS Kuressaare Veevärk	Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	2 m mõlemale poole torustiku telgjoont
Kanaliseerimisitorustik			
Puurkaevu sanitaarkaitseala			50 m puurkaevust