

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavalitsus
Detailplaneeringu koostamise
korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Angela Maidle
Rainer Raaper

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93812 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteated:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

LAHEKÜLAS ANGRA DETAILPLANEERING

Töö nr 200624

Versioon 13.02.2025

Projektijuht: Indrek Himmist
Planeerija: Pille Hein
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 20
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3 Lähtematerjalid	4
1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	5
1.6 Olemasoleva maaüksuse struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	7

2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	8
---	---

3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	9
---------------------------	---

3.1 Krundijaotus	9
3.2 Kruntide ehitusõigus	9
3.3 Juurdepääs ja parkimine	10
3.4 Piirded	10
3.5 Haljastus	10
3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	11

4 TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus	11
4.2 Kanalisatsioon	12
4.3 Sademeveekanaliseerimine	12
4.4 Elekter	12
4.5 Soojavarustus	12
4.6 Side	12

5 PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED	13
--	----

6 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	13
------------------------------------	----

7 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1 Keskkonnakaitselised tingimused	14
7.2 Tuleohutus	15
7.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	15

8 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	16
------------------------------------	----

9 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	16
------------------------------	----

JONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugijoonis M 1:500	leht 2
Põhijoonis M 1:500	leht 3

SAAREMAA VALLAS LAHEKÜLAS ANGRA DETAILPLANEERINGU

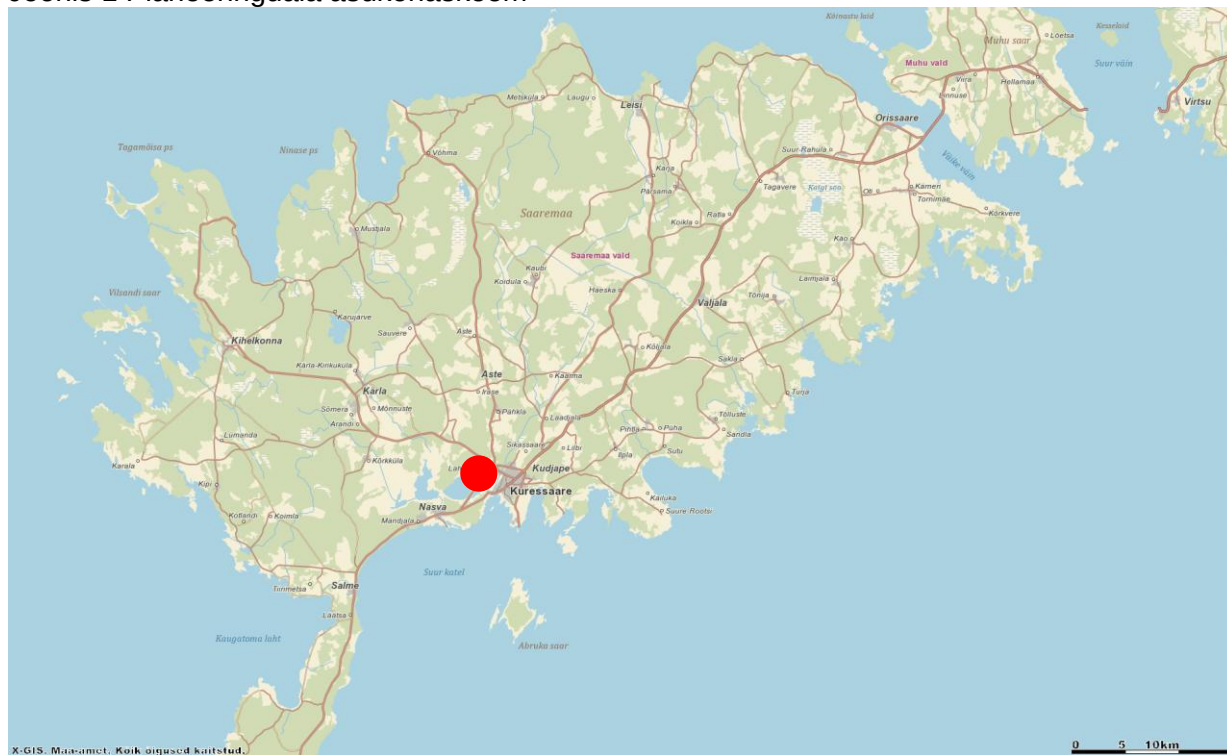
S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIOON

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Kuressaare linna vahetus naabruses Lahekülas, Kuressaare ringtee ääres. Planeeritavaks katastriüksuseks on Angra (27001:001:0265). Planeeringuala suurus on ca 1,28 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Laheküla Angra detailplaneering algatati 21.11.2023 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/1418. Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kaheks, kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja kõrvalhoonete püstitamiseks ning juurdepääsutee asukoha määramine.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 189120);
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse 21.11.2023 korraldus nr 2-3/1418 Lahekülas Angra detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Saaremaa Vallavalitsuse 21.11.2023 korralduse nr 2-3/1418 juurde Lahekülas Angra detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 21.11.2023 korraldusele nr 2-3/1418 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, kehtestatud 26.01.2012 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1;
- Saare maakonnaplaneering 2030+;
- Kahu detailplaneering, kehtestatud 10.06.2014;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan, koostas Klotoid OÜ juuni 2024, töö nr 29-24-G;
- Transpordiamet 01.11.2023 Seisukohtade väljastamine Laheküla Angra katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/23/22791-2;
- Elektrilevi OÜ 11.06.2024 tehnilised tingimused nr 474629;
- AS Kuressaare Veevõrk 18.06.2024 tehnilised tingimused nr 3099;
- Enefit AS 14.06.2024 kiire interneti võrgu tehnilised tingimused nr TT-E-20240614-037;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Detailplaneeringu ala hõlmab Lahekülas Angra (27001:001:0265) katastriüksust.

Planeeringuala piirneb lõunast Kuressaare ringtee riigiteega, läänest hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega Jalaka (34801:005:0174) katastriüksusega, loode

suunas jääb Laheküla suvilate territoorium, põhja suunas asub maatulundusmaa sihtotstarbega Kotka (34801:005:0168) katastriüksus ja idas suunas asub elamumaa sihtotstarbega Kahu (27001:001:0264) katastriüksus. Planeeringualal kehtib Kahu detailplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 10. juuni 2014. a otsusega nr 21), mille alusel moodustati 2 krunti (sh Angra katastriüksus) ja määrati kruntidele ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks. Angra katastriüksusel planeeringujärgset ehitusõigust realiseerima ei ole asutud. Kahu katastriüksusel oli planeeringu kehtestamise ajal olemasolev hoonestus.

Angra katastriüksusele on määratud juurdepääs Kahu detailplaneeringu alusel üle Kahu katastriüksuse kulgeva tee. Juurdepääsu servituuti seatud ei ole.

Angra katastriüksuse kõlvikuline koosseis on 1337 m² looduslik rohumaa, 7291 m² metsamaa, 3554 m² looduslik rohumaa ja 242 m² muu maa.

Planeeringuala läbivad 10 kV õhuliin ja 0,4 kV maakaabelliin.

Angra maaüksus asub tasasel maa-alal, abs. kõrguste vahel ca 2,0-2,85 meetrit.

1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Saare maakonnaplaneering 2030+

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ järgi ei asu planeeritav ala rohevõrgustiku alal ega väärtuslike maastike alal.

Üldplaneering

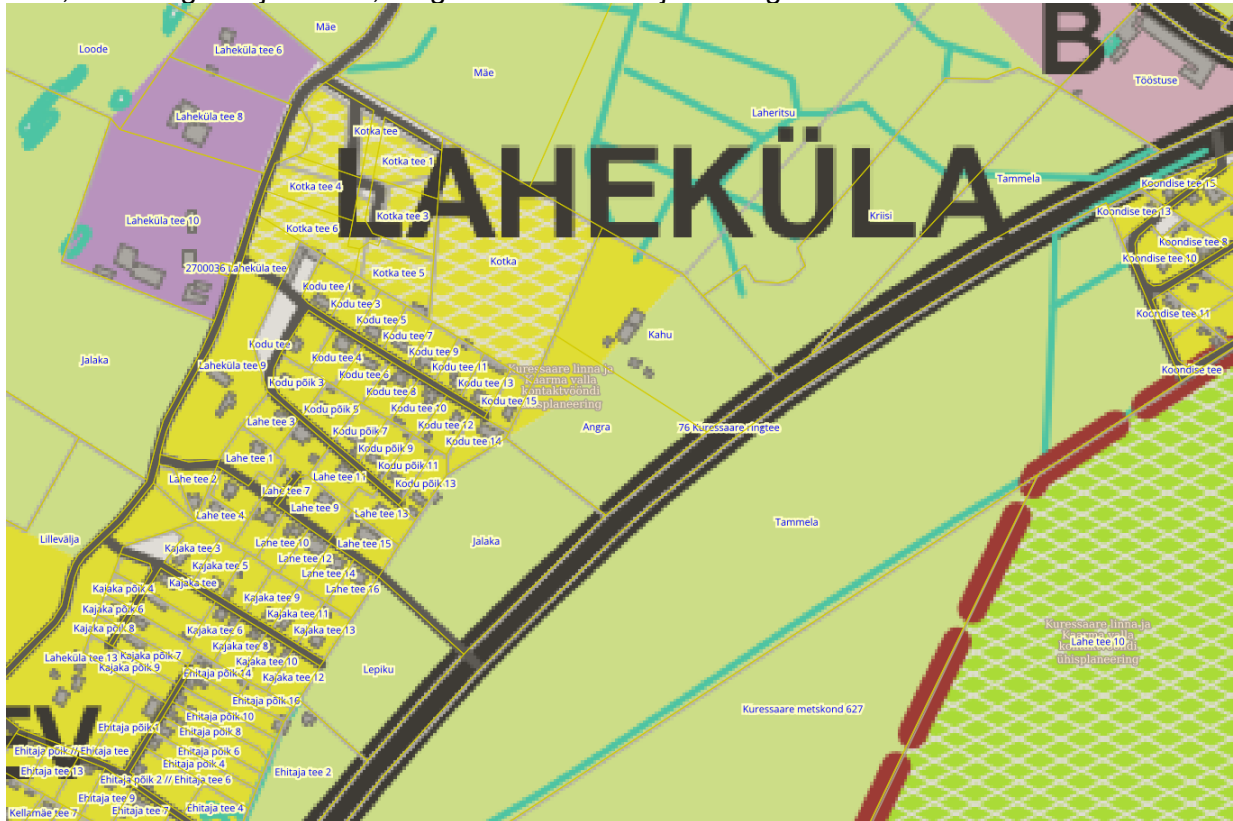
Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1). Ühisplaneeringu maakasutuse kaardi järgi asub planeeringuala suuremas osas haljasmaa juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elamumaa, ja vähemal määral pereelamute ala juhtotstarbega alal, kus on lubatud elamumaa sihtotstarve. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.3 antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutlusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Ühisplaneeringu seletuskirja pt 4.3 kohaselt mõistetakse pereelamute ala all ühepereelamumaad kompaktse hoonestusega aladel. Kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² on see 20%. Lubatud korruselisus on 2 ja metsaga kaetud kinnistutel raadatakse vaid vahetu ehitusala.

Detailplaneeringuga kavandatakse kahte krunti suurusega 6212 m². Planeeringuala lähipiirkonnas on elamutega hoonestatud katastriüksused suurustega 1010–17 096 m². Planeeringuala piirneb kolmest küljest elamutega hoonestatud katastriüksustega ja planeeringualast idas asub endine suvilate piirkond, kus praeguseks on hooned kasutusel elamutena. Seega kavandatavate u 0,6 ha suuruste kruntide planeerimine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega, mistõttu haljasmaa juhtotstarbega alal alla 2 ha suuruste elamukruntide planeerimine piirkonnas on kooskõlas

Üldplaneeringu tingimustega ning planeeritava tegevuse jaoks ei ole planeeringualal vaja ühisplaneeringu juhtotstarbeid muuta.

Ühisplaneeringu piirangute kaardi kohaselt asub alal osaliselt rohevõrgustik. Ehitamine haljasmaa juhtotstarbega aladel rohevõrgustiku koridorides on lubatud vaid olemasolevate joonobjektide korral uusi juurdepääsuteid rajamata ning vältida tuleb uute ehitiste, sh tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamist rohelse võrgustiku aladele. Rohevõrgustiku alale hoonestus ei kavandata.

Joonis 2 Väljavõte ÜP maakasutuse kaardist. Kollase värviga on markeeritud pereelamute alad, rohelisega haljasmaad, lillaga ettevõtlusalad ja roosaga kaubandus- teenindusala.



Joonis 3 Väljavõte ÜP piirangute kaardist. Rohelise ruudustikuga on tähistatud rohelse võrgustiku ala.



Kahu detailplaneering

Planeeringualal kehtib Kahu detailplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 10. juuni 2014. a otsusega nr 21), mille alusel moodustati 2 krunti (sh Angra katastriüksus) ja määrati kruntidele ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks. Angra katastriüksusel planeeringujärgset ehitusõigust realiseerima ei ole asutud. Kahu katastriüksusel oli planeeringu kehtestamise ajal olemasolev hoonestus. Angra katastriüksusele on määratud juurdepääs Kahu detailplaneeringu alusel üle Kahu katastriüksuse kulgeva tee.

Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub Kahu detailplaneering Angra detailplaneeringu planeeringuala ulatuses kehtetuks.

1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate katastriüksuste andmed

Kü nimetus	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Angra	12424 m²	Elamumaa 100%	27001:001:0265	4619150

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Planeeringualal asub Kuressaare ringtee kaitsevöönd
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini, 1 m mõlemal pool 0,4 kV maakaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad 10 kV õhuliin, 0,4 kV maakaabel
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool vee- ja kanalisatsioonitoru	AS Kuressaare Veevärk	Planeeringualal paiknev vee- ja kanalisatsioonitorustik

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Kuressaare linna naabruses Lahekülas. Kuressaare kesklinnast ca 4 km kaugusel. Laheküla jagab Kuressaare linnaga nii sotsiaalset kui ka tehnilist infrastruktuuri.

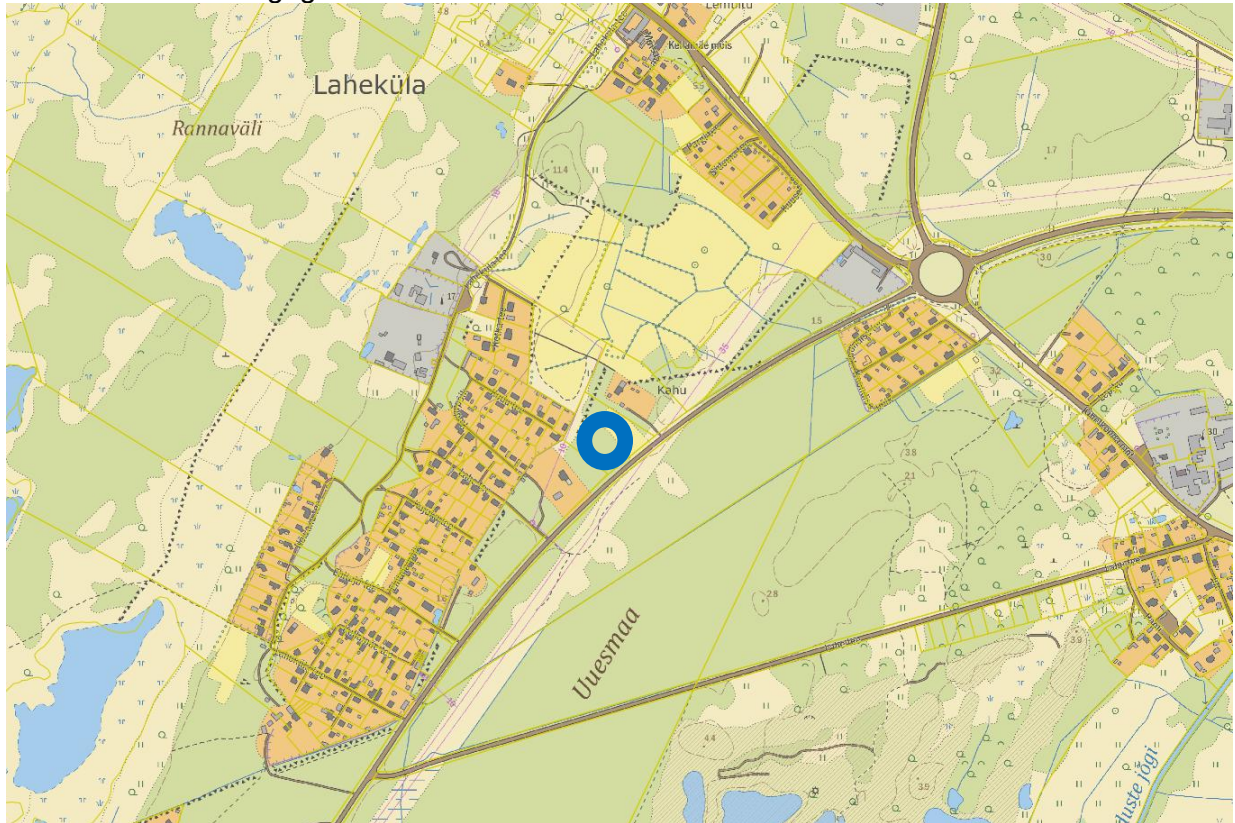
Lähimad koolid, lasteaiad, perearstid, kauplused jmt asuvad Kuressaare linnas. Alates Kihelkonna ringristmikust kuni Kuressaare lennuväljani paikneb Kuressaare ringtee ääres kergliiklustee.

Angra katastriüksusele on kavandatud juurdepääs Kahu detailplaneeringu alusel üle Kahu katastriüksuse kulgeva tee. Juurdepääsu tagamiseks tuleb seada servituut.

Planeeringuala lähipiirkonnas on elamutega hoonestatud katastriüksused suurustega 1010–17 096 m². Planeeringuala piirneb kolmest küljest elamutega hoonestatud katastriüksustega ja planeeringualast idas asub endine suvilate piirkond, kus praeguseks on enamus hoonetest kasutusel elamutena. Elanike arvult on Laheküla Kuressaare linna ja Nasva aleviku järgi üks suurimaid.

Planeeringualale ulatub ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel rohevõrgustiku ala, kus tuleb vältida uute ehitiste, sh tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamist. Rohevõrgustiku alale hoonetust kavandatud ei ole.

Joonis 4 Maa-ameti väljavõtte planeeringuala kontaktvööndist, planeeritav katastriüksus tähistatud sinise rõngaga



Ümbruskonna elamud ja piirded on väga erinevad. Maanteeäärses piirkonnas on valdavalt kahepoolsete viilkatustega (30-45 kraadi) ca 8 m kõrgused üksikelamud. Endise suvilaala ümberehitatud elamud on suhteliselt eriilmelised. Esineb nii kahepoolsete kui ühepoolsete viilkatustega elamuid ning lamekatuseid. Mahult on traditsioonilises suuruses kui ka väikesed suvila mõõtu elamud. Piiretest esinevad aedlinnaelikud pügatud hekid, puitlippaiad, vörkaiad. Looduslikku haljastust on suvilate alal vähe, riigitee äärses piirkonnas on valdavalt looduslik haljastus.

Detailplaneeringuga kavandatakse elamukrundid sobituvad piirkonna maakasutuse ja hoonestusstruktuuriga.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse planeeringualal 2 üksikelamu krunti. Kruut 3 on moodustatud planeeringu vormistamiseks ja peale detailplaneeringu kehtestamist sellest uut katastriüksust ei moodustata.

Planeerimiseseaduse § 125 järgi on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus üle 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonetele.

Elamukruntidele on kavandatud eluhoone ja kolm kõrvalhoonet.

Hoonestusalale on märgitud hoonete tinglikud asukohad, konkreetsed hoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus. Soovituslikult projekteerida elamud ja kõrvalhooned ehitisealuse pinnaga alates 60 m² erinevatele kruntidele vähemalt 40 m

kaugusele üksteisest (vt p 7.2 Tuleohutus). Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga ja see peab jääma hoonestusala piiridesse.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Krunt 1	6212 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 2	6212 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 3	417 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa

3.2 Kruntide ehitusõigus

Kruntidele on kavandatud eluhoone ja kolm kõrvalhoonet. Hooneid võib rajada ainult hoonestusala piires.

Hooned kavandada kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi. Abihoone arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega.

3.2.1 Krunt 1-2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Hoonete suurim lubatud arv:	4 (eluhoone + 3 kõrvalhoonet)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	eluhoone 8,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	5-15 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti Kuressaare ringteega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.2 Kruntr 3

Kruntri kasutamise sihtotstarve: Üksikelamu maa EP
Hoonete suurim lubatud arv: 0

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Transpordiamet on 01.11.2023 väljastanud seisukohad Laheküla Angra katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/23/22791-2.

Juurdepääsuna on kasutatud olemasolevat ristumiskohta riigitee km 8,94 üle Kahu katastriüksuse (27001:001:0264). Mahasõidu peab ümber ehitama tolmuwabaks tulenevalt kasutussageduse suurenemisest

Juurdepääsu tagamiseks tuleb seada servituut. Tee laius on ca 3,5 m ning on rajatud kuni Kruntr 2-ni. Juurdepääsu tee minimaalne laius peab olema 3,5 m. Vajadusel laiendada ja parendada olemasolevat teed. Kruntrisiseste teede laius ja seisukord peab võimaldama päästetehnika, prügiauto jmt juurdepääsu. Lähtudes kasutusel olevast tehnikast, peavad teed võimaldama sõitmist vähemalt 10 meetrit pikkadel, 4 meetrit kõrgetel ja 26 tonni kaaluvatel veoautodel (prügiauto, päästeauto), mille pöörderaadius on 10 meetrit. Tupiktee ümberpöördekoht projekteerida Kruntr 2 õuealale.

Uut mahasõitu riigimaanteelt ei rajata.

EVS 843:2016 Tabel 9.2 järgi on parkimiskohtade arv eramul väike-elamute alal 3 sõiduauto kohta. Parkimine lahendada kruntrisiselt koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

3.4 Piirded

Rohevõrgustiku alal ei ole lubatud rajada loomade liikumist takistavaid piirdeid ja loomade karjatamise eesmärgil. Uute piirete rajamine on lubatud ainult väljaspool rohevõrgustiku ala, soovitatavalt ainult ümber hoonestusala. Loomadele jätta liikumistee Kruntr 2 ja Kodu tee 15 kinnistu vahele.

Piirete rajamisel teekaitsevööndisse tuleb lahendus kooskõlastada Transpordiametiga.

Keelatud on rajada piirdeaedadena läbipaistmatuid, kõrgeid, massiivseid kivimüüre ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnalikke piirdeid. Keelatud on rajada vundamendil aedu. Piirete kõrgus peab jääma vahemikku 1 ... 1,5 m, kiviaedade kõrgus 70-90 cm.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Planeeritav ala on ca 60% osas kaetud metsaga. Põhiliselt kasvavad alal lehtpuud. Kruntr 1 hoonestusala on kavandatud lagedale rohumaa, Kruntr 2 hoonestusala jääb osaliselt metsamaale. Hoonete asukoha valikul valida võimalikult lagedad alad.

Olemasolev riigitee äärne haljastus säilitada. Alusplaani järgi on Kruntr 1 ja Kuressaare ringtee vaheline ala võsastunud looduslik rohumaa. Tegelikult kasvab seal päris palju heitlehelist kõrghaljastust. Vajadusel rajada uut haljastust lagedatele aladele, et elamualasid kaitsta maateelt tulenevate mõjude eest. Teeäärse haljastuse rajamisel

kasutada kohalikke looduslikke liike. Kõrghaljastust ei tohi rajada teega külgnevale vaba ruumi alale ja nähtavuskolmnurkade alale.

Foto 1 Vaade Kuressaare ringtee poolt võsastunud looduslikule rohumaale.



Foto 2 Kõrghaljastus olemasoleva mahasõidu kõrval.



Oluline on, et metsaalale ehitamine ei tooks kaasa asjatut puude maha võtmist. Raiete plaan täpsustada iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone ja rajatiste (ka. tehnorajatised) paigutusest krundil. Keelatud on lageraie kogu krundi ulatuses ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine.

Maha on lubatud võtta otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 10 m kaugusele) ja rajatavate teede, parkimiskohtade ning tehnorajatiste alla jäävaid puid. Vältida õuealal lageraiet, võtta maha ainult niipalju puid, et tagada hoonetes ja õuealal piisav päikesevalgus. Täpne puude likvideerimine ja säilitamine anda hoone ehitusprojektiga. Väljaspool õueala säilitada olemasolev puistu va juurdepääsuteede ja tehnovõrkude kohal.

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Vältida tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleks asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puutüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.

Uut haljastust võib rajada hoonestatavale alale. Uus haljastus rajada vastavalt omaniku soovile ja maitsele.

Metsaalal juhendada metsa hooldamisel ja puude raiel metsaseadusest.

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala hoonestusala absoluutkõrgus jääb vahemikku 2,0-2,85 m. Reljeef on tasane, maapinna lang on maantee suunas.

Elamu ja kõrvalhoonete orienteeruv +/-0.00 on planeeritud abs. kõrgusele 3,1-3,2 m. Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Ühisveevärgi trassiga liitumiseks on Kuressaare Veevärk AS väljastanud 16.06.2024 tehnilised tingimused nr 3099. Kruntide liitumise veevärgiga on planeeritud Angra katastriüksust läbivale tänavatorustikule de110. Liitumiskoha lähedale (kuni 1m) paigaldada maakraanid (1 kummagi kinnistu jaoks). Täpne liitumine ja torustiku asetus lahendada projekteerimisel.

Torude paigutamisega kraavi, ei tohi takistada kraavituse toimivust. Oluline on tagada kinnistul toimiv kraavivõrgustik.

4.2 Kanalisatsioon

Ühiskanalisatsiooni trassiga liitumiseks on Kuressaare Veevärk AS 16.06.2024 väljastanud tehnilised tingimused nr 3099.

Planeeritava ala liitumine ühiskanalisatsiooniga on planeeritud Angra kinnistul asuva numbrite isevoole reoveekanalisatsioonikaevu.

Torude paigutamisega kraavi, ei tohi takistada kraavituse toimivust. Oluline on tagada kinnistul toimiv kraavivõrgustik.

Täpne liitumine ja torustiku asetus lahendada projekteerimisel.

4.3 Sademeveekanalisatsioon

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinnakalletega rohelistele aladele.

Sadevete juhtimine naaberkinnistutele ja avalikult kasutatavatele teedele on keelatud.

4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 11.06.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 474629.

Elamukruntide orienteeruvad peakaitsmed on 3x25A krundi kohta.

Angra kinnistu liitumine elektrivõrguga on planeeritud olemasoleva 0,4 kV maakaabelliini baasil. Sisselõikega olemasolevasse maakaablist on kavandatud uuele objektile välja eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud krundi piirile 0,4 kV kahekohaline liitumiskilp.

Krundisise kaabel alates mõõtekapist tuleb lahendada koos hoone(te) ehitusprojektidega.

Maakaabli ja liitumiskilbi täpne paigutus lahendatakse projekteerimise käigus.

Alternatiivse energia saamiseks võib kruntidele rajada päikesepaneelid. Lubatud on elamu teenindamiseks mikrotootmist kuni 15 kW. Päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoonete katustele või maapinnale hoonestusala piirides. Päikesepaneelide liitumiseks elektrivõrguga küsida Elektrilevi OÜ eraldi liitumistingimused.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid sh maaküttepumbad. Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada hoonestusala piirides või lagedale alale. Metsa raadamine horisontaalse maakütte paigaldamiseks on keelatud. Kui horisontaalne maaküttekontuur ei mahu, on võimalik kombineerida erinevaid kütelahendusi.

4.6 Side

Kaabelsidega liitumiseks on AS Enefit 14.06.2024 väljastanud kiire interneti võrgu tehnilised tingimused nr TT-E-20240614-037.

Olemasoleva Enefit AS sidetrassi lõpp on Kodu tee, Laheküla, Saaremaa vald, Saare maakond (34802:003:0022) katastriüksusel. Nimetatud sidetrassi lõpust on kavandatud planeeritud kruntidele kaabelside ühendus. Täpsem tehnoarajatise paiknemine pannakse paika liitumislepinguga.

TELIA/ELA SA/Elisa või mõne muu operaatori kaevuga liitumiseks näha ette KKS 2 tüüpi sidekaev olemasoleva sidekaevu vahetusse lähedusse. Sidekaevude ühendamiseks küsida tehnilised tingimused olemasoleva kaevu valdajalt. Kaevud võimalusel ühendada 110mm kaitsetoruga.

Alternatiivsed sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

Tabel 6 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Krunt 1	Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Planeeringualal asub Kuressaare ringtee kaitsevöönd
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	25 m mõlemal pool 35 kV õhuliini	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad 35 kV õhuliin
Krunt 2	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini, 1 m mõlemal pool 0,4 kV maakaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad 10 kV õhuliin, 0,4 kV maakaabel
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool vee- ja kanalisatsioonitoru	AS Kuressaare Veevärk	Planeeringualal paiknev vee- ja kanalisatsioonitorustik

6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunn 1	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
	Krunn 2	teeservituut	Planeeritud teeservituudi vajadus	Servituudiala laius ca 6 m
Krunn 2	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m siderajatisest
	Vee- ja kanalisatsiooni-torustiku valdaja või Krunn 1 ja Kahu kü (27001:001:0264)	Vee- ja kanalitorustiku servituut	Planeeritud vee- ja kanalisatsiooni-torustik	2 m vee- ja kanalisatsioonitorust
Kahu 27001:001:0264	Krunn 1, Krunn 2	teeservituut	Planeeritud teeservituudi vajadus	Servituudiala laius ca 6 m
Kodu tee 15 34802:003:0009	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m siderajatisest

7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning läbi viidud uuringutest ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastape silmas pidades.

- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi jääb detailplaneeringuala osaliselt rohevõrgustiku alale. Rohevõrgustiku alale hoonestust kavandatud ei ole. Piirete rajamine rohevõrgustiku alale ei ole lubatud. Seega ei takista planeeringu elluviimine rohevõrgustiku toimimist.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.

- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele.
- Kõrghaljastuse säilitamise meetmed p. 3.5
- 2023 aasta liiklusloenduse järgi on liiklussagedus Kuressaare ringtee planeeringualaga piirneval lõigul 1841 autot ööpäevas, sellest 97% on sõidu- ja pakiautod, 1% veoautod ja autobussid ning 2% autorongid. Planeeringuga on kavandatud 2 eluhoonet. Hoonete ja tee vahele on kavandatud täiendavat kõrghaljastust. Kõrghaljastus vähendab küll saaste levikut kui ei vähenda oluliselt teelt kostuvat müra. Hoonete projekteerimisel jälgida, et liiklusest tulenevad müratasemed vastaksid keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemetele.

Tolm tekib põhiliselt kruuskattega teedel ja kuival ajal. Planeeringualaga piirnevad riigiteed on tolmuva kattega.

- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida õiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni väliterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piires, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Sademevee juhtimisel pinnasesse lähtuda veeseadusest
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

7.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

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

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

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

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 järgi võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit;

3) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;

4) eripõlemiskoormus on arvutatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

Hoonestusala on planeeritud olemasolevatest üle 60 m² ehitisealuse pinnaga Kahu ja Kodu tee 15 kinnistutel asuvatest elamutest 40 m kaugusele. Lähim tuletõrje hüdrant asub ca 230 m kaugusel Lahe tee ristumisel Kuressaare ringteega.

Krundile 1 on planeeritud veemahuti minimaalse mahtuvusega 30 m³ ja veevõtukoht. Sobiva pinnase puhul võib rajada ka lahtise tiigi. Tiigi sügavus ja mõõtmed peavad vastama tuletõrje veevõtukoha nõuetele.

Kui rajatav hoonestus on kooskõlas siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ eelpool nimetatud tingimustega, siis veevõtumahutit koos veevõtukohaga rajama ei pea.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu.

7.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Katastriüksuste moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel. Servituudid (teeservituut ning vee- ja kanalisatsioonitorustiku servituut) seada uute kinnistute moodustamisel.
3. Planeeritavate hoonete koos tehnorajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata Transpordiamet menetlusse. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede, parkimise ja tuletõrje veevõtukoha lahendus. Kuna tuletõrje veevõtukoha lahendus (sh veevõtumahuti väljaehitamise vajadus) sõltub hoonete kaugusest naaberkrundi hoonetest, siis tuleb Krunt 1 ja Krunt 2 hoonete projekti asendiplaanid kooskõlastada vastavalt Krunt 1 või Krunt 2 omanikuga/valdajaga. Kui elamud ja kõrvalhooned ehitisealuse pinnaga alates 60 m² projekteeritakse erinevatele kruntidele üksteisele lähemale kui 40 m või kui naaberkrundi omanik ei kooskõlasta asendiplaani, siis tuleb veevõtumahuti välja ehitada enne ehituslubade väljastamist.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

4. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Isikliku kasutuseõiguse lepingud (side ja elekter) peavad olema seatud enne neid tehnorajatisi tarbiva hoone/rajatise kasutusloa väljastamist.

Enne hoonete kasutusloa väljastamist peab olema kinnistuid teenindav tee, kinnistut teenindavad tehnovõrgud ja tuletõrje veevõtu rajatised (vt p 7.2) välja ehitatud.

9 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

9.1 Krunt 1

Pindala:	6212 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Hoonete suurim lubatud arv:	4 (elahoone + 3 kõrvalhoonet)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	elahoone 8,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	5-15 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti Kuressaare ringteega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

9.2 Krunn 2

Pindala:	6212 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Hoonete suurim lubatud arv:	4 (elahoone + 3 kõrvalhoonet)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	elahoone 8,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	5-15 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti Kuressaare ringteega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

9.3 Krunn 3

Pindala:	417 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Hoonete suurim lubatud arv:	0