

HUVITATUD ISIK: Markus Undrest

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus

AADDRESS: ROOSI, PAIKÜLA, SAAREMAA VALD, SAARE MAAKOND
planeeringualale ulatub arheoloogiamälestise Kivikalme (reg-nr 12409) kaitsevöönd 50 m

Roosi detailplaneering

Detailplaneeringu versiooni kuupäev: 06.06.2025

Töö nr. 2-7-24-DET



KOOSTAJA: KAROLIINE KALLASTE

ARHITEKT: ANDRES KASK

KVALIFIKATSIOON: Volitatud arhitekt, tase 7 nr 139124

SAAREMAA 2025

SELETUSKIRJA SISUKORD

SELETUSKIRJA SISUKORD	2
GRAAFILISE OSA SISUKORD.....	3
SELETUSKIRI.....	4
1 Planeeringu koostamise alused.....	4
1.1 Üldandmed.....	4
1.2 Alusdokumendid.....	4
1.3 Ehitusuuringud.....	4
1.4 Normdokumendid	4
2 Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus	5
3 Olemasolev olukord	5
3.1 Planeeringuala	5
3.1.1 Asukoht ja iseloomustus.....	5
3.1.2 Planeeringuala mõjuala analüüs	6
3.1.3 Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid.....	7
3.1.4 Planeeringuala katastrüksuste andmed ja hoonestus	8
3.1.5 Planeeringualaga külgnevad katastriüksused	8
3.1.6 Olemasolevad teed ja juurdepääsud	8
3.1.7 Olemasolev tehnovarustus.....	8
3.1.8 Olemasolev haljastus ja keskkond.....	9
3.1.9 Kehtivad piirangud	9
4 Planeeringulahendus.....	10
4.1 Krundijaotus	10
4.2 Krundi ehitusõigus.....	10
4.3 Ehitiste arhitektuurinõuded.....	11
4.4 Piirdeaiad	12
4.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
4.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	12
4.7 Vertikaalplaneerimine	13

4.8	Tuleohutusnõuded	13
4.9	Tehnovõrkude lahendus.....	14
4.9.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	14
4.9.2	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	14
4.9.3	Elektrivarustus.....	14
4.9.4	Soojavarustus	14
4.9.5	Sidevarustus	14
4.10	Planeeritavad servituudid ja kitsendused.....	14
4.11	Keskkonnatingimused ja võimalikud uuringud	16
4.11.1	Keskkonnamõjude hindamine	16
4.11.2	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
4.11.3	Muud vajalikud uuringud	17
4.12	Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnevad mõjud.....	17
4.12.1	Mõju looduskeskkonnale.....	17
4.12.2	Majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud	17
5	Vastavus planeeringutele.....	17
5.1	Vastavus üldplaneeringule.....	17
5.2	Vastavus Maakonnaplaneeringule	19
6	Planeeringu elluviimise tegevuskava	20
7	Kruntide ehitusõigused.....	21

GRAAFILISE OSA SISUKORD

1. Asendiskeem	MK -
2. Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse kaardist	MK -
3. Juurdepääsutee skeem	MK 1:2000
4. Tugiplaan	MK 1:500
5. Põhijoonis	MK 1:500

SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alused

1.1 Üldandmed

Planeeringuala asukoht	Roosi ja Pihlaka katastriüksused, Paiküla, Saaremaa vald Kat.tunnus: 71401:001:4001 ja 71401:001:4002
Planeeringuala suurus	ca 4 ha
Huvitatud isik	Markus Undrest
Planeerija andmed	Adelais Projekt OÜ reg. kood: 12688450 Pädev isik: Andres Kask Volitatud arhitekt tase 7 Kontaktandmed: 5844 0362 E-post: andres@projektum.ee

1.2 Alusdokumendid

- Saare maakonnaplaneering 2030+ kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94
- Saaremaa vallavalitsuse korraldus Paikülas Roosi detailplaneeringu algatamiseks 18.06.2024 nr 2-3/649. Lisa 1 planeeringu ala, lisa 2 lähteseisukohad
- Kärla valla üldplaneering kehtestatud Kärla Vallavolikogu 21. märtsi 2006. a otsusega nr 8

1.3 Ehitusuuringud

- Roosi kü topo-geodeetiline uuring töö nr T-24-323 Hadwest OÜ 11.07.2024

1.4 Normdokumendid

- Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015
- Tuleohutuse seadus vastu võetud 05.05.2010
- Saaremaa Vallavolikogu määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“ vastu võetud 26.08.2022.
- Saaremaa Vallavalitsuse määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“ vastu võetud 04.06.2019.
- Saaremaa Vallavalitsuse määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“ vastu võetud 09.05.2018
- Siseministri määrus nr 10 “Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” vastu võetud 18.02.2021

- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ vastu võetud 17.10.2019
- EVS 812-6:2012 - Ehitiste tuleohutus: Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 - Ehitiste tuleohutus: Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

2 Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus

Planeeringuala hõlmab endas Roosi (kat. 71401:001:4001) ja Pihlaka (kat. 71401:001:4002) katastriüksusi Paikülas, Saaremaal.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on elamumaa kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu ülesanneteks on vastavalt lähteseisukohtadele:

1. Elamumaa kruntidele ehitusõiguste ja hoonestusala määramine.
2. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
3. Heakorralduse ja haljastuse lahendamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

3 Olemasolev olukord

3.1 Planeeringuala

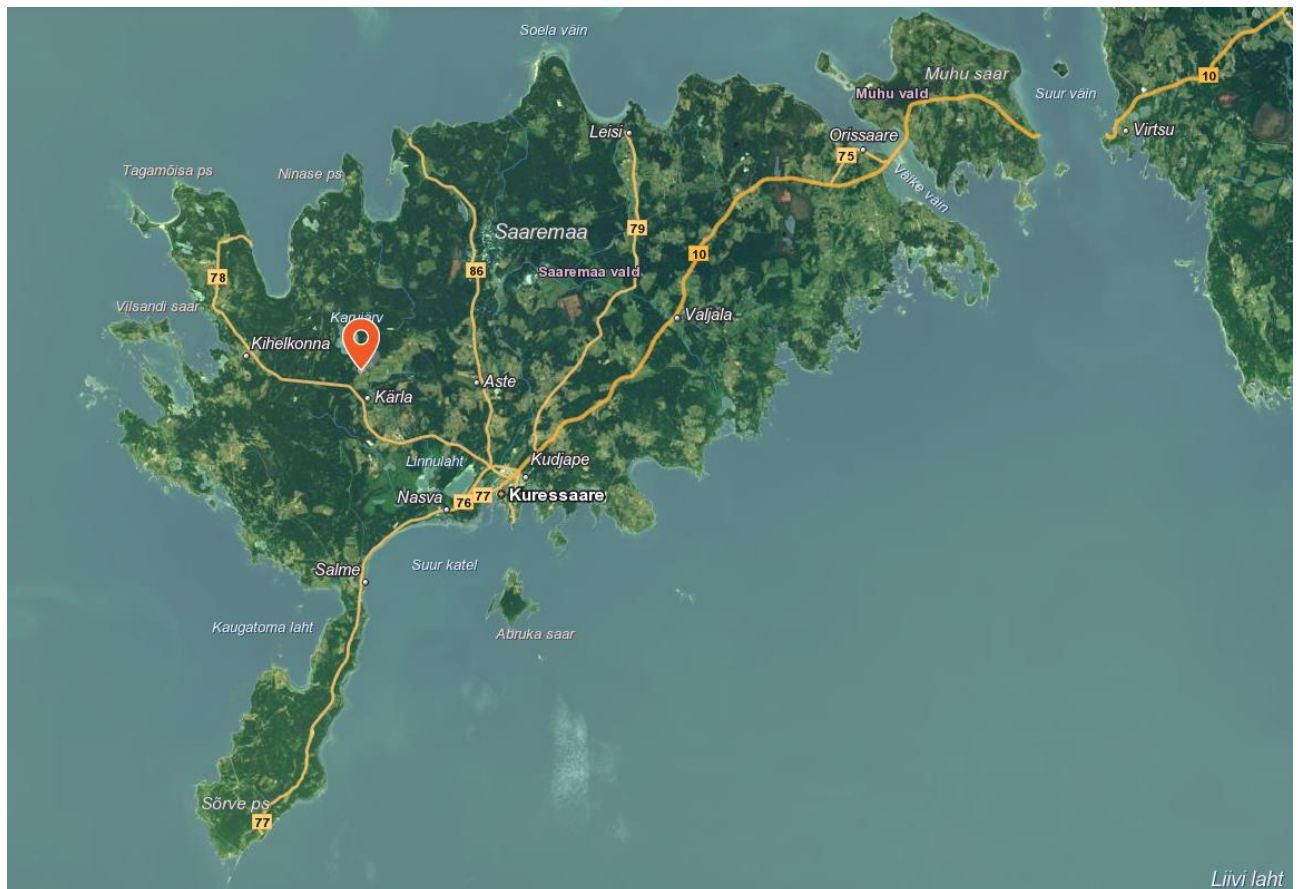
3.1.1 Asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Saare maakonnas, Saaremaa vallas, Paikülas, Roosi ja Pihlaka katastriüksustel. Paiküla asub Kärla alevikust ca 2,5 km põhjapool, Kärla-Karujärve tee lähedal, Karujärvest umbes 2 km lõunas. Statistikaameti alusel oli Paikülas 31.12.2021 seisuga 22 elanikku.

Planeeringuala piirneb neljast küljest maatulundusmaa katastriüksustega, lõunas asub üks hoonestatud elamumaa katastriüksus. Planeeringuala lähiehitistest asuvad valdavalt metsa- ja põllumaad üksikute hoonestatud elamu- või maatulundusmaadega (talukompleksid). Läänes asub riigiomandis Kihelkonna metskond 46.

Planeeringualale juurdepääs toimub 21117 Kärla – Karujärve kõrvalmaanteelt ja 3730218 kohalikult Aasa teelt. Aasa teel kehivad hetkel lihtkirjalikud eratee avaliku kasutuse lepingud Männiku ja Koolimaja (lõigu pikkus 73 m) maaüksuste osas, Tehu-Saadu katastriüksuse osas avaliku kasutuse leping puudub. Seega Männiku ja Koolimaja katastriüksuste osas sõlmitud lepingute puhul ei ole tegemist juriidiliselt siduvate lepingutega, mistõttu katastriüksuste omanike muutumisel lepingud

lõppevad.



Kuvatõmmis Maa-ameti Geoportaali kaardist 13.02.2025; planeeritava ala asukoht.

3.1.2 Planeeringuala mõjuala analüüs

Valdav osa Paiküla hoonestusest on püstitatud 20. sajandi algus- või keskpaigas, üksikud piirkonna elamud on ehitatud 1990datel või hiljem. Hooned on enamuses viil-, kelp või poolkelpkatustega, ühekorruselised või katusekorrusega. Elamute ehitisealused pinnad jäävad külas üldiselt vahemikku 100-220 m². Ehitised paiknevad ümberkaudsetel maaüksustel ebakorrapärase elamu ja abihoonete gruppideks, puudub kindel ehitusjoon.

Ümbruskonna hoonete fassaadide välisviimistluseks on valdavalt puit. Katusekatted on suures osas kiudtsementlaineplaat (eterniit), kuid piirkonnas leidub ka plekk-, kivi-, puit- ja rookatusid. Arhitektuur on üldiselt tüüpiline taluarhitektuur, kuid puudub selge ja ühtne stiil.

Planeeringuala vahetus läheduses puuduvad detailplaneeringud. Külas on varasemalt kehtestatud Rahumetsa detailplaneering 24.04.2009 ehitusõiguse määramiseks tootlustus- ja majutusteenuse pakkumiseks ning üksikelamu ehitamiseks, sihttarvete määramiseks, tehnovõrkude lahendamiseks; Tehu-Saadu detailplaneering 19.12.2008 elamukruntide planeerimiseks; Kopli detailplaneering

5.12.2014 ehitusõiguse määramiseks, juurdepääsude ning parkla planeerimiseks, keskkonnatingimuste seadmiseks ja tehnovõrkude planeerimiseks; ning Järve detailplaneering 9.05.2008 maaüksuse jaotamiseks 4 ehituskruundiks, nendele ehitusõiguse määramiseks, maaüksuste sihtotstarbe määramiseks ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamiseks. Mainitud detailplaneeritud jäävad planeeringualast kaugemale ning ei mõjuta käesolevat planeeringut.

Üldplaneeringuga määratud minimaalne elamumaa juhtfunktsiooniga krundi pindala on 1 ha. Lähiumbruses asuvad eluhoonetega hoonestatud katastriüksuste suurused on ca 2988 m² – 105 728 m².

3.1.3 Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid

Vastavalt Kärla valla üldplaneeringule on planeeringualaga tegemist valdavalt reserveeritud elamumaaga, mille kohaselt tuleks krundi kasutamise sihtotstarbeks pere- või hooajalise elamu maa. Kuni 20% ulatuses on lubatud ka kaubandus-, toidlustus-, teenindus- või majutushoonete maad, et soodustada piirkonnas turismi ja puhkusega seotud teenustesektori arengut. Saare maakonnaplaneeringu järgi on planeeringualal väärtuslik põllumajandusmaa – ala ei ole põllumajanduslikus kasutuses ning on hetkel tinglikult pigem kord aastas niidetav poollooduslik kooslus, millel ei ole maakonnaplaneeringu järgi lubatud intensiivne põllumajandus.

Planeeringualal on Kärla valla üldplaneeringu kohaselt peamiseks eesmärgiks olemasoleva hajaasutuse säilitamine ning Paiküla külastruktuuri säilitamine ja täiendamine. Uute elamute projekteerimisel ja ehitamisel hoiduda muutmast piirkonna maastikulist üldilmet ja looduslikku kooslust ning tagada veevarustuse ja reoveepuhastuse vastavus keskkonnanõuetele. Uute varem hoonestamata elamumaade kasutusele võtmisel tuleb tagada juurdepääs, tehnovõrkude ja haljastuse rajamise võimalus veel hoonestamata, kuid elamumaana reserveeritud, naabermaa-aladele. Juurdepääsude rajamisel kasutada võimalikult olemasolevat teedevõrku ja sihte, parkimine lahendada omal maaüksusel. Säilitada 80% katastriüksusel kasvavast metsast loodusliku mitmekesisuse hoidmiseks. Saare maakonnaplaneeringu kohaselt tuleks väärtusliku põllumajandusmaa poollooduslikku kooslust hooldada, et säilitada ja suurendada ala elurikkust ning mitmekesisust. Hoonestusalade paigutamisel kruntidel on arvestatud nii metsa- kui poolloodusliku kooslusega alade maksimaalse võimaliku säilitamisega.

Hoonestuse võib rajada planeeritavale krundile omaniku soovist tulenevalt hoonestusala piires, eelistades piirkonnas levinud tihedate hoonegruppide tekkimist. Kindlat ehitusjoont ei kujune. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgiks on olemasoleva elukeskkonna kvaliteedi tõus läbi

säilitamise ja valikulise täiendamise, inimeste rahuolu ehitatud keskkonnaga ning ruumi loodusliku mitmekesisuse ja maastikulise üldilme väärtustamine.

3.1.4 Planeeringuala katastriüksuste andmed ja hoonestus

Aadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala	Märkused
Roosi	71401:001:4001	Maatulundusmaa 100%	20268 m ²	Katastriüksuse suurus Maa- ja Ruumiametis 20270,0 m ²
Pihlaka	71401:001:4002	Maatulundusmaa 100%	20243 m ²	Katastriüksuse suurus Maa- ja Ruumiametis 20243,0 m ²

Ehitisregistri andmetel katastriüksustel hoonestus puudub. Pärast detailplaneeringu algatamist on esialgne katastriüksus jagatud kaheks.

3.1.5 Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Ilmakaar	Katastriüksuse nimi	Katastritunnus
Põhi	Jaani	37301:002:0245
Kirre	Koolimaja	71401:001:2607
Lõuna	Metsatuka	37301:002:0483
	Aasa	37301:002:0482
Lääs	Saueaugu	37301:002:0268

3.1.6 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeritavatele katastriüksustele on juurdepääs 21117 Kärla - Karujärve kõrvalmaanteelt ja 3730218 Aasa teelt (avaliku kasutuse leping number 162). Aasa teel kehivad hetkel lihtkirjalikud eratee avaliku kasutuse lepingud Männiku ja Koolimaja (lõigu pikkus 73 m) maaüksuste osas, Tehu-Saadu katastriüksuse osas avaliku kasutuse leping puudub. Seega Männiku ja Koolimaja katastriüksuste osas sõlmitud lepingute puhul ei ole tegemist juriidiliselt siduvate lepingutega, mistõttu katastriüksuste omanike muutumisel lepingud lõppevad. Katastriüksusteni viib olemasolev pinnastee mööda Koolimaja (kat. 71401:001:2607) katastriüksust.

Planeeritava ala ühistranspordi ühendus Kärla ja Kuressaarega on rahuldav, lähim ühistranspordi peatus asub 450 m kaugusel. Perspektiivselt rajatakse Kärla-Karujärve maanteele kergliiklustee, mis parandaks piirkonna liikumisvõimalusi.

3.1.7 Olemasolev tehnovarustus

Planeeringu koostamise ajal puudub võimalus liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Naaberkatastriüksusel on olemasolev elektrivarustus.

Roosi katastriüksusel on olemasolev elektrivarustus Paiküla 2:(Valjala) alajaamast, läbi Külavahe, Kalda, Lõukametsa ning Koolimaja katastriüksuste. Roosi katastriüksusel on olemasolev elektriliitumiskilp. Pihlaka katastriüksusel elektriga liitumist ei ole teostatud.

3.1.8 Olemasolev haljastus ja keskkond

Maa-ameti Geoportaali kaardirakenduse alusel on Roosi katastriüksusel metsamaa osakaal ~32%, Pihlaka katastriüksusel ~27%. Kõrghaljastus jääb valdavalt maaüksuste põhja- ja lõunanurkadesse, üksikud puud ja põõsad ning nende grupid on ka maaüksuste keskosas. Puud on valdavalt männid, kuused. Maaüksuseid on niidetud kord aastas; ala on tasane.

3.1.9 Kehtivad piirangud

Planeeringuala on Saare maakonnaplaneeringuga määratud väärtuslikuks põllumajandusmaaks – põllumajandustegevust planeeringualal ei toimu.

Maa-ameti Geoportaali kaardirakenduse järgi jääb Roosi katastriüksusele osaliselt Aasa katastriüksusel asuv kivist kalmereg. koodiga 12409 kinnismälestise kaitsevöönd.

3.1.9.1 Arheoloogiamälestise kaitsevööndis tegutsemise kord

Kivikalmete rajamise traditsioon sai Eesti alal alguse pronksiajal ja kestis kuni muinasaja lõpuni. Pae- ja raudkividest kalmerajatised olid ümara või nelinurkse põhiplaaniga. Mõned sisaldasid eraldi kividest laotud keskset kirstu, teised jälle mitte ja nende peale oli kantud kõrgem või madalam kivikuhjatis. Surnuid on maetud põletamata ja põletatult, samuti võib olla toimunud ümbermatmisi. Mälestise kaitsevööndi eesmärk on tagada kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning selle vaadeldavus, samuti võib arheoloogiamälestise puhul kaitsevööndis esineda kultuurikihi perifeerseid osi (MuKS § 14 lg 2). Kivikalme kaitsevööndis on tõenäosus sattuda matustele või kalmega seotud arheoloogilisele kultuurikihile (sekundaarsed matused, esemed jmt), kuid see on väiksem kui kalmes endas.

Väljaspool õueala asuvatele mälestistele on seadusega tagatud igäühe juurdepääs (MuKS § 41 lg 1). Kalme ümber tuleb säilitada ruum (minimaalselt 15 m mälestise servast arvestatuna), mis oleks avalikult juurdepääsetav ja tagaks kalme vaadeldavuse MuKS § 14 tähenduses.

Arheoloogiamälestise „Kivikalme“ reg-nr 12409 kaitsevööndis kooskõlastab pädev asutus ametiga ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamise või rajamise ning olemasoleva ehitise ümberehitamise, laiendamise, välisilme muutmise ja lammutamise. Kui ehitise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamiseks või rajamiseks ning olemasoleva ehitise ümberehitamiseks, laiendamiseks, välisilme muutmiseks ja lammutamiseks ei ole ehitusseadustiku kohaselt ehitusteatis või ehitusluba nõutav või kui ehitamine kaitsevööndis ei ole

ametiga kooskõlastatud, teavitab ehitamisest huvitatud isik ametit ehitamisest ette Muinsuskaitseaduse §-s 59 sätestatud korras. Lisaks teavitatakse ametit mälestise kaitsevööndisse kõrghaljastuse rajamisest, raie-, kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööde tegemisest ning maapinna ettevalmistamisest metsaseaduse tähenduses. (Muinsuskaitseadus § 58). Eelnevast tulenevalt on soovitatav kavandada Roosi kinnistu (71401:001:4001) piirdeaiaid arheoloogiamälestise kaitsevööndist välja. Kui Roosi kinnistul soovitakse piirata suuremat ala kui vahetu õueala, siis on sobivaim piirdeaia asukoht mööda metsatuka piiri, välistades kaevetööd arheoloogiamälestise kaitsevööndis.

Roosi ja Pihlaka kinnistute ulatuses on pinnasetööl vaja olla tähelepanelik ja arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

4 Planeeringulahendus

4.1 Krundijaotus

Tabel 1 Krundijaotus

Krundi aadress	Pindala	Kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Märkused
Roosi	20268 m ²	EP -üksikelamu maa	Maatulundusmaa 100%	Katastriüksuse suurus Maa- ja Ruumiametis 20270,0 m ²
Pihlaka	20243 m ²	EP - üksikelamu maa	Maatulundusmaa 100%	Katastriüksuse suurus Maa- ja Ruumiametis 20243,0 m ²

Tegemist on olemasolevate katastriüksustega. Täiendavalt katastriüksuste jagamist ei toimu.

4.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse: krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim arv krundil, suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast, lubatud korruselisus ning lubatud katusekalle.

Ehitusõigus käsitleb nii ehitusloa- kui ehitusteatise kohustuslikke hooneid.

Roosi ja Pihlaka

Ehitisealune pind	500 m ²
Hoonete arv krundil	1 põhihoone + 2 abihoonet
Korruselisus	kuni 2 (teine korrus katusekorrus)
Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast	põhihoone 8,5 m / abihooned 6 m
Hoonete absoluutkõrgus	määratakse ehitusprojektiga
Katusekalle	30° - 45°

0-20 m² alla 5 m kõrguste hoonete ehitamine krundil ei ole piiratud, kuid arvestatakse ehitisealuse pinna alla. 20-60 m² ehitisealuse pinnaga hooned ning muu ehitusteatise kohustuslikud hooned arvestatakse hoonete arvu ning krundi ehitisealuse pinna alla.

Hoonestusalade piirid on märgitud joonisele Põhijoonis – hoonestusalade piiride kaugused katastriüksuste piiridest on kolmest küljest vähemalt 20 m. Pihlaka katastriüksusel on hoonestusala joon liigutatud teega külgnevast piirist 55 m kaugusele. Elamud võivad olla kuni kahekorruselised (teine korrus katusekorrus), abihooned ühekorruselised.

Ehitisealune pind määratud mõjuala analüüsi tulemuste järgi arvestusega, et 21. sajandil ehitatud piirkonna elamud on orienteeruvalt kuni 220 m² ehitisealuse pinnaga, ning abihooned võiks jääda maksimaalselt vahemikku 100-140 m², et tagada hoonestuse mahuline kooskõla.

4.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Välisviimistlus: kivi, puit ja looduslik krohv

Katusekatte materjal: vaba, soovitatavalt plekk või tsementkiudlaineplaat

Hooned lahendada arhitektuurselt lihtsate vormidega, soovitatavalt ristküliku- või L-kujulise põhiplaaniga. Katused kas viil-, poolkelp- või kelpkatus; katuste kalded vahemikus 30° - 45°. Elamud on lubatud kuni kahekorruselised (teine korrus katusekorrus), abihooned ühekorruselised. Maksimaalne kõrgus maapinnast põhihoonel 8,5 m, abihoonetel 6 m.

Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid välisviimistlusmaterjale. Materjalide valikul hoonete fassaadil piirduda maksimaalselt kahe erineva materjaliga. Hoonete välisviimistluse värvilahendus projekteerida ümbruskonda sobivalt; toonid looduslähedased.

Hoonete paigutus krundil on hoonestusala piires vaba, kuid hoonestus peab looma ühtse ja loogilise terviku. Abihooneid ning elamuid mitte kokku ehitada, k.a ühise varikatusega. Hoonete paigutus tee suhtes vaba.

4.4 Piirdeaiad

Krundile on lubatud rajada piirdeaiad hooviala piiramiseks või krundi eraldamiseks naabermaaüksustest. Piirdeaiad võib ehitada puidust, kivist või võrkmaterjalist, maksimaalselt 1,5 m kõrged. Piirdeaiad kavandada ümbruskonda sobivad ning piisava läbipaistvusega, et need ei takistaks vaateid. Hekitaimedest eelistada traditsioonilisi, nt kuusk, sirel, enelad jmt. Täpne piirete paiknemine ja arhitektuurne väljanägemine täpsustada hoone ehitusprojektiga või eraldi ehitusteatisel ning ehitusprojektiga.

4.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs kruntidele toimub Aasa teelt: teel on olemasolev mahasõit pinnaskattega teele, mis kulgeb mööda kruntide kirdepiiri. Olemasolev pinnastee laiendada ning pinnata sarnaselt Aasa teele kuni kruntide sissesõiduteeni; tee lõppu sissesõidutee juurde rajada ümberkeeramisala pääste- ning jäätmeveokite manööverdamisvõimaluste parandamiseks.

Rajatava sõidutee min. laius 3,5 m kuni ümberkeeramisalani, kruntide sisene tee samuti soovitatavalt 3,5 m. Tee täpsed kalded, profiilid ning laiused määratakse vajadusel vertikaalplaneerimis joonisega ehitusprojekti käigus.

Igale krundile rajada parkimisala minimaalselt 3 parkimiskohaga. Parkimise ja sissesõidutee asetus täpsustada hoonete ehitusprojektide käigus.

4.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted



Foto Adelais Projekt OÜ 26.07.2024

Kruntide täitmise vajadust ei ole ette nähtud. Maksimaalselt katta elamu hooviala ca 200 mm ulatuses mulla kihiga, millele külvata muru. Kruntidel säilitada vähemalt 80% olemasolevast kõrghaljastusest. Kruntide haljastuse juurde rajamisel tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale: eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Sobivad liigid on näiteks kadakas, mänd ja teised okaspuud. Tagada haljastusele head kasvutingimused. Olemasolevat keskkonda säilitada maksimaalselt ning uue hoonestuse rajamisel väärtustada ja siduda olemasolevat maastikku ja taimestikku. Kruntide haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Olmejäätmete tarbeks paigutada kruntidele prügikonteinerid ning sõlmida lepingud jäätmete äraveo teenust pakkuva ettevõttega. Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjadele. Tagatud peab olema jäätmete liigiti kogumine nii ehitustegevuse käigus kui ka krundi kasutuselevõtul. Krundil asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitavalt koos jäätmeveoki ümberpööramisvõimalusega, kui mahutid asuvad krundil suuremast teest eemal tupiktee lõpus.

4.7 Vertikaalplaneerimine

Maapinna täitmisel ja tõstmisel lähtuda ka naabermaaüksuste maapinna kõrgustest ning projekteeritavast sissesõiduteest; maapinda mitte tõsta nende pinnast kõrgemale. Täpsed nullkõrgused määrata hoonete projektidega seoses maapinna kõrguse suurte erinevusega hoonestusala sees.

4.8 Tuleohutusnõuded

Hoonete tuleohutus lahendada ehitusprojektide käigus vastavalt projekti koostamise hetkel kehtivatele standarditele, seadustele ning määrustele:

- Tuleohutuse seadus vastu võetud 05.05.2010
- Siseministri 07.04.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- Siseministri 18.02.2021 nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord
- EVS 812-6:2012 - Ehitiste tuleohutus: Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus: Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

Hooned planeerida vähemalt tuleohutusklassi TP3. Minimaalne kuja erinevatel katastriüksustel asuvate hoonete vahel minimaalselt 40 m, välja arvatud standardites sätestatud erijuhtudel. Veevõtu

koht on Kirikuküla, Kirikuküla lauda katastriüksuse veevõtukoht nr. 3164. Kaugus planeeringualast orienteeruvalt 1,2 km.

4.9 Tehnovõrkude lahendus

4.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Hoonete veevarustus lahendada mõlemale krundile eraldi planeeritud individuaalmajapidamise puurkaevuga. Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlasmise taotluse esitamine Saaremaa Vallavalitsusele.

Hoonete kanalisatsioon lahendada lokaalselt, lubatud on kogumismahuti või omapuhasti paigaldamine. Reovee kanaliseerimise täpsem lahendus toimub hoonete ehitusprojektide käigus.

Trasside paiknemine krundil lahendada hoonete ehitusprojektide raames.

4.9.2 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Krundisisene sademevee juhtimise lahendus teostada hoonete ehitusprojektide koosseisus krundiseselt.

4.9.3 Elektrivarustus

Elektriühendus on lahendatud Paiküla 2:(Valjala) alajaamast, läbi Külavahe, Kalda, Lõukametsa ning Koolimaja katastriüksuste. Roosi krundi elektriliitumine on olemasolev. Pihlaka krundi liitumine toimub vastavalt Elektrilevi tingimustele: faaside arv 3, amprite arv 25 A. Detailplaneeringus on määratud olemasolevad ja perspektiivsed elektrikilpide ja elektrikaablite asukohad, mida võib täpsustada edasise projekteerimise käigus.

4.9.4 Soojavarustus

Kruntidele projekteeritavate hoonete soojavarustus lahendada lokaalselt hoonete ehitusprojektide koosseisus.

4.9.5 Sidevarustus

Sidelahendus lahendatakse läbi õhu.

4.10 Planeeritavad servituudid ja kitsendused

Servituudid ja kitsendused, mida on vaja käesoleva planeeringuga seada on kajastatud allolevas tabelis.

Kasusaaja	Koormatud katastriüksus(ed)	Servituudi/kitsenduse kasutusvaldaja	Sevituudi/kitsenduse tüüp	Kirjeldus
Roosi (kat. 71401:001:4001), Pihlaka (kat. 71401:001:4002)	Tehu-Põllu (kat. 37301:002:0133), Männiku (kat. 37301:002:0505), Koolimaja (kat. 71401:001:2607)	Roosi (kat. 71401:001:4001), Pihlaka (kat. 71401:001:4002)	teeservituut	Olemasolev ja planeeritud juurdepääsutee
Roosi (kat. 71401:001:4001)	Pihlaka (kat. 71401:001:4002)	Roosi (kat. 71401:001:4001)	teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee
Pihlaka (kat. 71401:001:4002)	Roosi (kat. 71401:001:4001)	Pihlaka (kat. 71401:001:4002)	teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee
Roosi (kat. 71401:001:4001), Pihlaka (kat. 71401:001:4002)	Koolimaja (kat. 71401:001:2607), Lõukametsa (kat. 43301:001:0637), Kalda (kat. 37301:002:0449), Külavahe (kat. 37301:002:0552)	Elektrilevi OÜ	isiklik kasutusõigus	Olemasolev ja planeeritud elektriliitumiskaabel
Muinsuskaitse-amet	Roosi (kat. 71401:001:4001)	Muinsuskaitse-amet	kinnis-mälestise kaitsevöönd	Olemasolev kinnismälestise kaitsevöönd 50 m
Roosi (kat. 71401:001:4001)	Roosi (kat. 71401:001:4001)	Roosi (kat. 71401:001:4001)	veehaarde sanitaar-kaitseala	Planeeritud puurkaev, hooldusala 10 m
Pihlaka (kat. 71401:001:4002)	Pihlaka (kat. 71401:001:4002)	Pihlaka (kat. 71401:001:4002)	veehaarde sanitaar-kaitseala	Planeeritud puurkaev, hooldusala 10 m

Kasusaaja	Koormatud katastriüksus(ed)	Servituudi/kitsenduse kasutusvaldaja	Sevituudi/kitsenduse tüüp	Kirjeldus
Roosi (kat. 71401:001:4001)	Roosi (kat. 71401:001:4001)	Roosi (kat. 71401:001:4001)	kanalisatsiooniehitise kuja	Planeeritud omapuhasti või kogumismahuti, kuja 5 m
Pihlaka (kat. 71401:001:4002)	Pihlaka (kat. 71401:001:4002)	Pihlaka (kat. 71401:001:4002)	kanalisatsiooniehitise kuja	Planeeritud omapuhasti või kogumismahuti, kuja 5 m
Roosi (kat. 71401:001:4001)	Roosi (kat. 71401:001:4001), Pihlaka (kat. 71401:001:4002), teistele naaber-katastriüksustele	Roosi (kat. 71401:001:4001)	kanalisatsiooniehitise kuja	Perspektiivne imbväljak, kuja 50 m
Pihlaka (kat. 71401:001:4002)	ulatamise korral küsida ehitusloa või -teatise menetluse raames katastriüksuse omanikult luba	Pihlaka (kat. 71401:001:4002)		

4.11 Keskkonnatingimused ja võimalikud uuringud

4.11.1 Keskkonnamõjude hindamine

Katastriüksused, kuhu projekteeritakse, ei kuulu Natura 2000 alale; samuti ei ole selle läheduses ühtegi looduskaitseala, kaitstavat objekti ega liiki. Keskkonnamõjude hindamine ei ole vajalik.

4.11.2 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ning tingimuste lahendamisel võtta aluseks Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

- Hoonetele ning hoovialale näha ette välisvalgustus.
- Krundid või hoovialad piirata soovitatavalt aedadega võõrastele juurdepääsu piiramiseks.
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (lukustatavad uksed ja aknad, väravad).
- Tagada ala korrashoid piirkonna atraktiivsuse ning turvalisuse tõstmiseks.
- Vajadusel paigaldada hoonetesse valvesüsteem ning kasutada turvafirmade teenuseid.

4.11.3 Muud vajalikud uuringud

Käesoleva planeeringuga ei nähta ette täiendavaid uuringuid.

4.12 Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnevad mõjud

4.12.1 Mõju looduskeskkonnale

Käesoleva planeeringuga määratavad ehitusõigused ei ole ei tegevuste ega mahu poolest piisavad olulise looduskeskkonna mõju tekitamiseks.

4.12.2 Majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud

Käesoleva planeeringuga määratakse ehitusõigused kahe üksikalamukrundi tarbeks olemasolevas külas; olulisi majanduslikke, sotsiaalseid ega kultuurilisi mõjusid ei ole ette nähtud.

5 Vastavus planeeringutele

5.1 Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Kärla valla üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala suuremas osas reserveeritud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alal. Planeeringuala väiksemas läänepoolses osas alale juhtotstarvet määratud ei ole, kuid üldplaneeringu maakasutuse kaardi alusel ulatub sinna loodusväärtusega ala - üldplaneeringu seletuskiri loodusväärtusega ala ei käsitle ning detailplaneeringuga sellele alale ehitustegevust ei ole planeeritud. Üldplaneeringuga on määratud Paiküla reserveeritud elamumaad detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks.

Tabelis kajastatud tingimused on välja toodud Kärla valla üldplaneeringu tekstiosast ptk 2.4.1 Elamumaad, elamud põllu- ja metsamajandusmaadel. Kuna mainitud peatükk täpsustab, et Paikülas elamumaana reserveeritud maa-alal kehtivad Karujärve detailplaneeringu koostamise kohustusega alal sätestatud lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks elamumaal v.a otseselt Karujärve ja selle kalda kaitsega seotud tingimused, siis on võrdluses välja toodud ka ptk 2.3.1 Elamumaa, elamud metsamajandusmaadel kajastatud lähtetingimused.

Krundi ehitusõigus:	Üldplaneeringu lähteseisukohad	Detailplaneeringus määratud
- Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Pere- või hooajalise elamu maa. Kuni 20% ulatuses kaubandus-, tootlustus-, teenindus- või majutushoone maa.	Maatulundusmaa 100%.
- Hoonete suurim lubatud arv krundil	Kuni 3 hoonet.	Kuni 3 ehitusloa või -teatise kohustusega hoonet; 0-20 m ² ja kuni 5 m kõrguste hoonete arv ei ole piiratud.
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Kuni 10% krundi pindalast (käesoleval juhul arvutuslikult umbes 1010 m ²).	500 m ²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus	Kuni 8,5 m, kuid mitte üle 1,5 korruse ja mitte üle olemasoleva kõrghaljastuse.	Elamute maksimaalne kõrgus maapinnast 8,5 m, abihoonetel 6 m. Elamute lubatud korruselisus 2 (teine korrus katusekorrus), abihoonetel 1.
- Elamute väikseim vahekaugus	30 m	40 m hajaasutuse säilitamiseks
Tee maa-alad ja liikluskorraldus	Parkimine omal krundil. Juurdepääsude rajamisel kasutada võimalikult olemasolevat teedevõrku ja trasse/sihte.	Vähemalt 3 parkimiskohta omal krundil. Juurdepääsutee rajamiseks kasutatud olemasolevaid teid.
Haljastuse ja heakorra põhimõtted	Säilitada 80% krundil kasvavast metsast (välisilme, järelkasv, alustaimestik, liigiline koosseis). Mitte muuta olemasolevat reljeefi. // Uute piirete rajamisel lähtuda	Kruntidel säilitada vähemalt 80% olemasolevast kõrghaljastusest. Planeeringuga nähakse ette olemasolevat keskkonda väärtustav terviklahendus: olemasolevad

	kohalikest ehitustavadest ja -materjalidest. Hekitaimedest eelistada traditsioonilisi – kuusk, sirel, enelad jm.	maastikuelemendid ja taimestik säilitada ning siduda uued ehitised või funktsioonid sellesse orgaaniliselt ja kaasaegsetele vajadustele vastavalt. // Piirdeaiaid võib ehitada puidust, kivist või võrkmaterjalist, maksimaalselt 1,5 m kõrged. Piirdeaiaid kavandada ümbruskonda sobivad ning piisava läbipaistvusega, et need ei takistaks vaateid. Hekitaimedest eelistada traditsioonilisi, nt kuusk, sirel, enelad jmt.
Tehnovõrgud ja rajatised	Lokaalne veevarustus. Reoveekäitluseks omapuhasti või kogumismahuti. Lokaalküte.	Veevarustus kruntidele rajatavatest puurkaevudest. Reoveekäitluseks omapuhasti või kogumismahuti. Lokaalküte.
Muud märkused	Uute elamute projekteerimisel ja ehitamisel hoiduda muutmast piirkonna maastikulist üldilmet, soovitatav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale.	Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeeringuala mõjuala analüüsi tulemustega ning planeeringuala ruumilise arengu eesmärkidega.
	Krundi minimaalne suurus maa-ala kruntideks jaotamisel on 1 ha	Kruntide suurus detailplaneeringus > 2 ha.

Detailplaneeringut koostades on arvestatud olemasoleva külastruktuuri, piirkonna omapära ning arengueesmärkidega. Detailplaneering on kooskõlas Kärla valla üldplaneeringu põhimõtetega.

5.2 Vastavus Maakonnaplaneeringule

Maakonnaplaneeringu põhieesmärgina on välja toodud juba väljakujunenud struktuuride hoidmist asutuse arendamisel (nt külatüüpe - sumbküla, ridaküla, hajaküla jmt). Käesolev detailplaneering on koostatud hajaasutuses: planeeringu koostamisel on rakendatud hajaasutusele tüüpilisi lahendusi. Arvestatud on üldplaneeringus määratud hoonestatavate kruntide suuruse, hoonegruppidesse

kavandatavate hoonete lubatud maksimaalse arvu, hoonegruppide lubatud vahekauguste, mahtude ja muu taolisega.

Maakonnaplaneeringu kohaselt on Karujärv potentsiaalse riikliku tähtsusega maastik Saare maakonnas. Sellega seoses on soovitatud:

- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumus, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms).
- Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitistega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku.
- Olemasolevatel hoonestatud aladel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ja hoonestuse struktuuri.

Maakonnaplaneeringu kohaselt on planeeringualaga osaliselt tegemist väärtusliku põllumajandusmaaga. Arvestades, et ala ei kasutata põllumajanduslikul eesmärgil ning on hõredalt puit- ja põõsastaimedega kaetud võib planeeringuala tinglikult kutsuda poollooduslikuks koosluseks. Sellega seoses seab maakonnaplaneering järgnevad tingimused:

- Intensiivne põllumajandus ei ole lubatud.
- Poollooduslike kooslusi tuleb hooldada et parandada sealsete liikide seisundit.
- Aladel säilitada ja suurendada elurikkust ning tagada maastikuline mitmekesisus.

Kõiki eelnimetatud tingimusi on planeeringus käsitletud. Detailplaneering on maakonnaplaneeringuga kooskõlas.

6 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Kõik projekteerimisega ning ehitamisega seotud kulud tasub piirkonna arendaja. Krundisisesed trassid ning teed ja platsid lahendatakse koos hoonete ehitusprojektidega.

1) Servituutide seadmine

2) Hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine. Hoonete ehitus ning kasutuslubade taotlemine. Hooneid teenindavad tehnorajatised ja -trassid tuleb võtta kasutusele hiljemalt koos hoonete kasutuslubade taotlemise või kasutusteatiste esitamisega – tehnorajatiste isiklikud kasutusõigused peavad olema seatud enne neid tehnorajatisi tarbiva hoone või rajatise kasutusloa väljastamist.

7 Kruntide ehitusõigused

Pos 1 - Roosi	pindala 20268 m ² (Maa- ja Ruumiametis 20270 m ²)
Krundi kasutamise sihtotstarve	Üksikelamu maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1 elamu + 2 abihoonet, 0 - 20 m ² ja alla 5 m kõrguste hoonete arv ei ole piiratud
Hoonete suurim ehitisealune pind	500 m ²
Hoonete kõrgus maapinnast	elamu max 8,5 m; abihooned max 6 m
Katusekalle	30° - 45°
Välisviimistlus	naturaalsed materjalid: kivi, puit, looduslik krohv
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3
Parkimiskohtade arv krundil	min 3
Piirdeaiad	Puit, kivi või võrk, max 1,5 m kõrge
Pos 2 - Pihlaka	pindala 20243 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	Üksikelamu maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1 elamu + 2 abihoonet, 0 - 20 m ² ja alla 5 m kõrguste hoonete arv ei ole piiratud
Hoonete suurim ehitisealune pind	500 m ²
Hoonete kõrgus maapinnast	elamu max 8,5 m; abihooned max 6 m
Katusekalle	30° - 45°
Välisviimistlus	naturaalsed materjalid: kivi, puit, looduslik krohv
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3
Parkimiskohtade arv krundil	min 3
Piirdeaiad	Puit, kivi või võrk, max 1,5 m kõrge

Koostaja: Karoliine Kallaste

Kontrollinud volitatud arhitekt: Andres Kask