



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Mускаadi 14
Saue linn 76506
Saue vald
Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 522 1744
e-mail: ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 7-24

**Detailplaneeringu
koostamise korraldaja:**

Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10
Kuressaare 93819
Saare maakond
tel. +372 452 5000
e-mail: vald@saaremaavald.ee

**Huvitatud
isik:**

OÜ RGD Projekt
Liisuaugu
Tehumardi küla
Saaremaa vald
Saare maakond 93222
raunorahnel@gmail.com

NASVA ALEVIK, SAAREMAA VALD, SAARE MAAKOND

TIIGI TN 2 DETAILPLANEERING

Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc
(TTÜ diplom nr MB 007012)

Maastikuarhitekt- planeerija: Riiu Efert, MSc

TALLINN 2025

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.1 Planeeritava maa-ala asukoht	4
1.2 Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	4
1.4 Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid	4
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded	5
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
3.1 Planeeritava ala asukoht	5
3.2 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs	5
3.2.1 Ruumilise arengu põhieesmärgid ning planeeringulahenduse kirjeldus nende saavutamiseks	6
3.3 Maakasutus ja hoonestus	7
3.4 Haljastus ja liiklus	7
3.5 Tehnovõrgud	7
3.6 Alal kehtiv detailplaneering	7
3.7 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	7
3.8 Saare maakonnaplaneering 2030+	9
3.9 Piirangud planeeritaval alal	9
4. Detailplaneeringuga kavandatav	10
4.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
4.2 Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine	10
4.3 Üldised tingimused ehitamisele	12
4.4 Heakord, haljastus, piirded ja väikevormid	12
4.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine	13
4.6 Tehnovõrgud- ja rajatised	13
4.6.1 Veevarustus	13
4.6.2 Reovee kanalisatsioon	14
4.6.3 Elektrivarustus	14
4.6.4 Sidevarustus	14
4.6.5 Soojavarustus	14
4.7 Vertikaalplaneerimine ning sademevee lahendus	15
4.8 Tuleohutuse tagamine	15
4.9 Keskkonnatingimused	16
4.9.1 Jäätmekäitluse põhimõtted	16
4.9.2 Põhjavee kaitstus	17
4.9.3 Insolatsioon	17
4.9.4 Müra	17
4.9.5 Radoon	17
4.9.6 Servituudid	17
4.9.7 Tehnovõrkude kaitsevööndid	18
4.10 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	18
5. Planeeringu elluviimine	19
5.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	19
5.2 Planeeringu elluviimise tegevuskava	19
6. Ehitusõigus kruntide kaupa	21

JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	1:10 000
Joonis 2	Tugiplaan	1:500
Joonis 3	Põhijoonis tehnovõrkudega	1:500

ILLUSTRATSIOON

Lisa 1 Illustratsioon

SELETUSKIRI

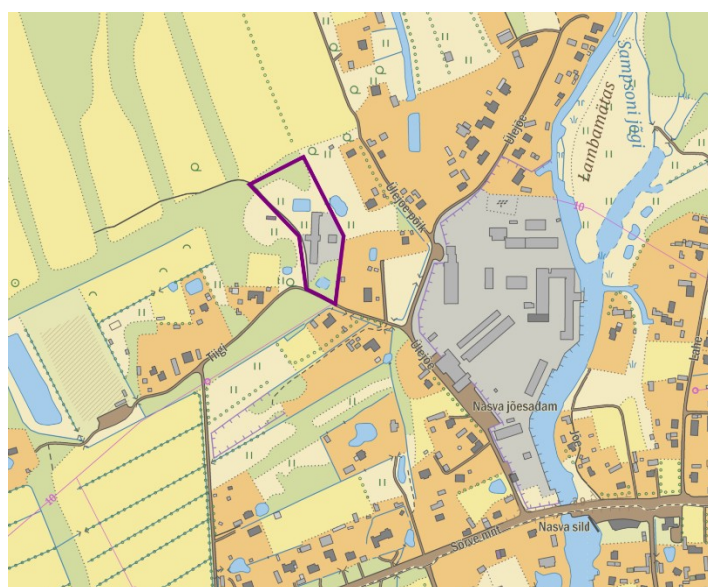
1. Detailplaneeringu koostamise alused

1.1 Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeringualaks on Saaremaa vallas Nasva alevikus paiknev Tiigi tn 2 katastriüksus (34801:008:0163).

Planeeringuala piirneb põhja poolt Paadiku (34801:008:0389) ja Männi (34801:008:0010) katastriüksustega, idast Ülejõe põik 3a (34801:008:0171), Ülejõe põik 1 (34801:008:0514), Tiigi põik 3 (34801:008:0564) ja Tiigi põik 1 (34801:008:0563) katastriüksustega, lõuna pool asub 2700097 Tiigi tänav (34801:008:0565) katastriüksus, läänes paiknevad Tiigi tn 4 (71401:001:2744) ja Tiigi tn 4a (71401:001:2745) katastriüksused.

Planeeringuala ligikaudne suurus on 1,3 ha.



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (aluskaart: Maa-amet põhikaart 2024).

1.2 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneering on algatatud Saaremaa Vallavalitsuse 13.08.2024. a korraldusega nr 2-3/860. Korralduse juurde kuuluvad lisadena detailplaneeringuala asukohaskeem ja detailplaneeringu lähteseisukohad.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilise maa-ala plaani on koostanud Jaanus Tahk, töö nr 8-1/2024, mõõdistatud 15.08.2024 ja 13.12.2024.

1.4 Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Saare maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94);

- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- Ehitiste tuleohutust käsitlev standardisari EVS 812;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Saaremaa valla jäätmekava 2021-2026;
- Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri”;
- Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas”;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded”;
- teised Eesti Vabariigis kehtivad ning käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid ja standardid.

2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on katastriüksuse jagamine, kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks ning juurdepääsutee asukoha määramine.

Detailplaneeringu eesmärgid ja lahendus vastavad Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1 Planeeritava ala asukoht

Tiigi tn 2 katastriüksus asub Nasva aleviku lääneosas, Sõrve maanteest (77 Kuressaare-Sääre tee) põhja ning Nasva jõest lääne pool, Tiigi tänava ääres.

3.2 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

Nasva tekkis kalurikülana 19. sajandi algul. Küla kasvas kiiresti ning nüüdseks on tegemist alevikuga. Algselt koondus küla asustus silla ümber ning arenes edasi piki

maanteed. Olulistemateks maamärkides Nasva alevikus on Nasva jõgi, mille suudmes on Nasva sadam, ning Sõrve maantee (77 Kuressaare-Sääre tee).

Planeeringuala jääb Kuressaare linnast ligikaudu 6 km kaugusele, asudes Nasva aleviku vanemast külaosast põhja pool ning jõeäärsetest ettevõtlusaladest lääne pool. Lähimad ühiskondlikud asutused nagu kool, lasteaed, raamatukogu, tervisteenused jmt asuvad Kuressaare linnas. Lähim kauplus asub Sõrve maantee ääres (planeeringualast ca 670 m). Olemas on toimiv bussiühendus linnaga. Lähimad bussipeatused asuvad samuti Sõrve maantee ääres, kaupluse lähedal.

Enamuses on Tiigi tn 2 katastriüksus ümbritsetud elamumaa sihtotstarbega aladega või maatulundusmaadega, millele on ehitatud või kavandatud üksikelamud. Tiigi tn 2 katastriüksusest põhja poole jäävad haritava maa ja metsamaa kõlvikutega maatulundusmaad. Nasva jõe ääres paiknevad tootmis- ja ärimaad, millel asub mitmeid suuremaid tööstus- ja laohooneid.

Valdavalt on piirkonnas erineva kaldega viilkatustega ühekorruselised (katusekorrusega) hooned. Abihooneid on ehitatud madalakaldeliste ning ühepoolse kaldega katustega. Katusekattematerjalidena on kasutatud plekki (trapetsprofiil, kiviprofiil), kivi, eterniiti ja bituumensindleid. Ehr-i andmetel on elamud kõrgustega 6,0 kuni 8,6 m. Hoonete välisviimistluses domineerib puit, krohvitud fassaadilahendus või nende kombinatsioon. Piirkonna hoonetel puudub ühtne arhitektuurne stiil. Tiigi tänaval ehitusjoont välja kujunenud ei ole.

Tiigi tn 2 katastriüksusega külgneval maa-alal (ida pool) kehtestati Kaarma Vallavolikogu 25.03.2009 otsusega nr 27 Paadiku detailplaneering. Planeeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine seitsmeks üksikelamukrundiks ja üheks transpordimaa krundiks, sellega kaasnevate ehitustingimuste, servituutide vajaduste määramine, liikluskorralduse, tehnovõrkude ja haljastuse planeerimine. Elamumaa kruntidele on Paadiku detailplaneeringuga määratud järgmine ehitusõigus: maksimaalne ehitusalune pindala 330m² (sh elamu kuni 200m² ja abihooned 130m²), maksimaalne kõrgus 8,5 m, kuni 1,5 korrust, katusekalded 37°-45°. Kruntide suurused on 2219 m² kuni 7279 m². Käesolevaks ajaks on planeeringualal seitsme elamumaa krundi asemel moodustatud kuus. Lääne-Saare Vallavolikogu 17.02.2016 otsusega nr 1-3/16/6 tunnistati Paadiku detailplaneering osaliselt kehtetuks Tiigi põik 1 ja 3 maaüksuste osas.

Seega asub planeeringuala arendamispotentsiaaliga elu- ja ettevõtluspiirkonnas, kus on võimalik ära kasutada ning kvaliteetsemaks muuta juba olemasolevat tehnilist- ja sotsiaalset infrastruktuuri.

3.2.1 Ruumilise arengu põhieesmärgid ning planeeringulahenduse kirjeldus nende saavutamiseks

Planeeringuala peamine arengusuund on määratud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga, mille kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioonideks olemasolev pereelamute ala ning olemasolev haljasmaa.

Kvaliteetse elamuala loomiseks tuleb kujundada turvaline ja inimsõbralik elukeskkond. Selleks tuleb välja arendada vajalik infrastruktuur, edendada energia- ja keskkonnasäästlikku eluviisi, väärtustada kohaliku kultuuripärandit ja –traditsioone ning olemasolevaid maastikumustreid.

Planeeringulahendus näeb ette elamualade tihendamise selleks sobival maa-alal, arvestades lähialade omapära ja väljakujunenud keskkonnaga. Detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas piirkonna üldise arenguga.

Täpsem planeeringulahenduse kirjeldus on antud käesoleva seletuskirja punktis 4.

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Tiigi tn 2 katastriüksuse sihtotstarve on 55% maatulundusmaa ja 45% tootmismaa. Katastriüksuse pindala on 13395 m².

Ehitisregistri andmetel asub katastriüksusel 1101,0 m² suuruse ehitisealuse pinnaga laut-elamu (EHR kood 106022834). Olemasolev hoonestus paikneb katastriüksuse keskosas.

3.4 Haljastus ja liiklus

Planeeringuala keskosas, olemasolevate hoonete ümber on õuema ja looduslik rohumaa. Kõrghaljastus kasvab peamiselt planeeringuala põhjaosas. Ala põhjapiiril voolab kraav ning lõunaossa on rajatud tiik.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult Tiigi tänavalt. Tiigi tänav on kahesuunalise liiklusega, planeeringuala ulatuses keskmiselt 2,8 m laiuse asfaltkatendiga tänav. Alal kehtib kiirusepiirang 30 km/h. Kõnniteed puuduvad.

Tiigi tn 2 katastriüksuse lääneservas kulgeb kruusatee, mida kasutavad ka naaberkatastriüksuste omanikud oma maatükkidele juurdepääsuks.

3.5 Tehnovõrgud

Tiigi tänaval on olemas vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning side kaabelliin. Tiigi tn 2 katastriüksuse lääneosas, olemasoleva juurdepääsuteega paralleelselt kulgeb kuni olemasoleva hoonestuseni madalpinge maakaabel. Olemasoleva hoone kõrvale on paigaldatud jaotuskiilp. Jaotuskiilbist on välja ehitatud elektriühendus Tiigi tn 4a katastriüksusele. Tiigi tn 2 katastriüksuse kagunurgast läheb üle keskpinge õhuliin.

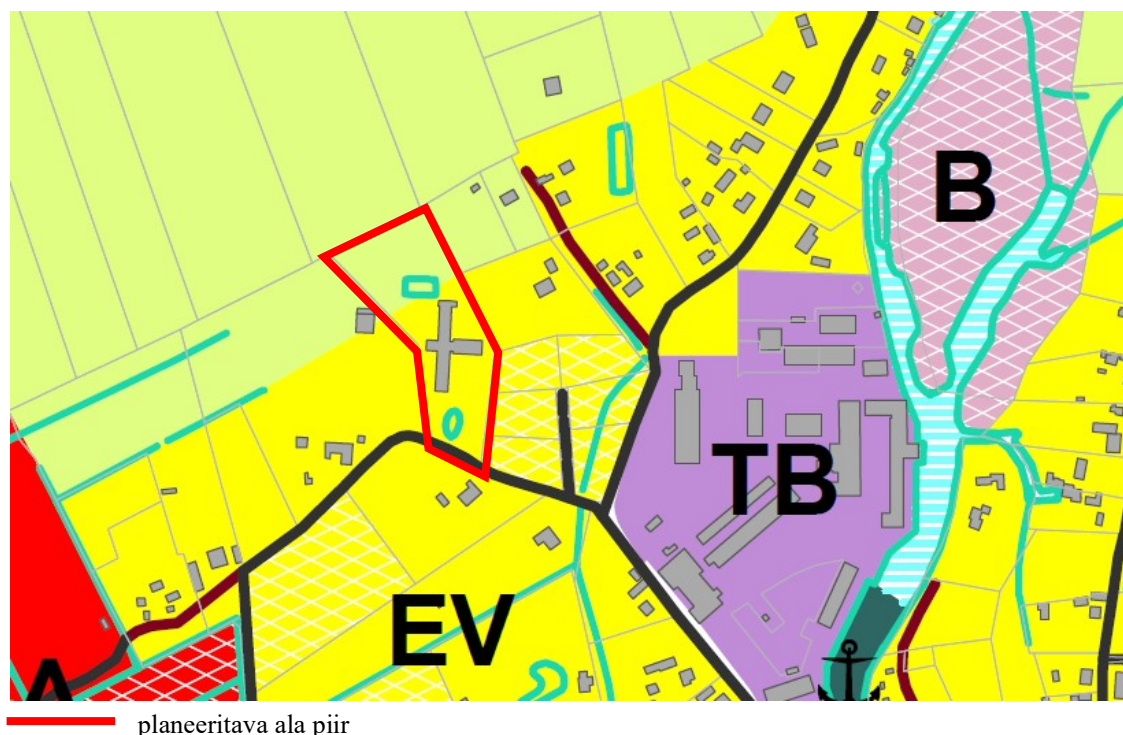
3.6 Alal kehtiv detailplaneering

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

3.7 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering.

Planeeringuala kesk ning lõunapoolne osa (ca 2/3 planeeringualast) paikneb ühisplaneeringu järgi tiheasustusalal. Planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks tiheasustusalal on määratud olemasolev pereelamute ala (EV), kus on lubatud elamumaa sihtotstarve (ühisplaneeringu kaardil tähistatud kollase värviga). Planeeringuala põhjaosas on maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud olemasolev haljasmaa (H), kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elamumaa (ühisplaneeringu kaardil tähistatud roheline värviga).



Joonis 2. Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvõandi ühisplaneeringust.

Ühisplaneeringu kohaselt on pereelamute ala ühepereelamumaad kompaktses hoonestusega aladel. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised. Olemasolevate elamualade puhul on eesmärgiks väljakujunenud alade säilitamine traditsioonilisel kujul suunitlusega elukeskkonda parandada.

Haljasmaa juhtotstarve on ühisplaneeringuga antud nii aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil. Looduslik haljasmaa väljaspool linna administratiivpiire on käesoleva planeeringu mõistes hajaasustusmaa.

Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.3 antakse hajaasustuses (haljasmaal) ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Hajaasustuse paiknev kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, peab üldjuhul olema vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutlusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Käesoleval ajal on planeeringuala naabruses paiknevatele katastriüksustele, mis asuvad ühisplaneeringu järgi haljasmaal (hajaasustusmaal) ning mille pindala on väiksem kui 2 ha, ehitatud või kavandatud üksikelmud (nt Ülejõe põik 3 (34801:008:0146, elamumaa) ning Tiigi 4a (71401:001:2745, maatulundusmaa)). Haljasmaa juhtotstarbega maa-alal käesoleva detailplaneeringuga moodustatav krunt piirneb ühisplaneeringuga määratud tiheasustusalaga ning sobitub planeeritud pindala poolest lähialadel olemasolevate katastriüksuste suurustega. Seega ei lähe Tiigi tn 2 katastriüksuse põhjaosa maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning alale üksikelmute kavandamine vastuollu piirkonna üldise arenguga. Ühisplaneeringu piirangute kaardi kohaselt ei ole tegemist rohevõrgustiku alaga ega väärtusliku põllumaaga.

Vastavalt Saaremaa Vallavalitsuse 13.08.2024. a korraldusele nr 2-3/860 on planeeritav tegevus kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga määratud tingimustega.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimused pereelamute alal:

- Lubatud on ala teenindavad kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu).
- Kinnistu jagamiseks mitmeks iseseisvaks katastriüksuseks koostatakse detailplaneering, v.a planeerimisseaduses sätestatud juhtudel. Kehtiva detailplaneeringuga moodustatud kinnistuid täiendavalt üldjuhul ei jagata.
- Kinnistute suurusele ülempiiri ei seata.
- Kruntide täisehituse % maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² 20%, v.a Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala ja kaitsevöönd.
- Lubatud korruselisus – 2

3.8 Saare maakonnaplaneering 2030+

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala väärtuslikul maastikul. Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus.

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks vastavalt maakonnaplaneeringu p. 3.1.1, mis seostuvad planeeringualaga:

- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.

Detailplaneeringuga kavandatu arvestab eeltoodud väärtuslike maastike üldtingimustega. Planeeringulahendus järgib piirkonnas välja kujunenud asustustihedust ja -mustrit, juurdepääsude ning uute tehnovõrkude planeerimisel kasutatakse ära olemasolevat infrastruktuuri ning planeeringuala põhjaosas olev puudegrupp, mis on osa piirkonna maastiku kujunduselementidest, säilitatakse. Valdav osa planeeringualast paikneb Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi tiheasustusalal. Planeeringuala põhjaosa maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning alale üksikelamute kavandamine on kooskõlas piirkonna üldise arenguga (vt. ka p 3.7).

3.9 Piirangud planeeritaval alal

- 1) Keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge;
- 2) elektri maakaabelliini kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge;
- 3) elektri-paigaldise kaitsevöönd (jaotusseade) 2 m seadmest.

4. Detailplaneeringuga kavandata

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada neli üksikelumumaa sihtotstarbega krunti ning kaks tee ja tänava maa-ala sihtotstarbega krunti. Igale elumumaa krundile määratakse hoonestusalad, ehitusõigus ning arhitektuursed tingimused üksikelumu ning kuni kolme abihoonet ehitamiseks. Leitakse haljastuse, heakorra, tehnovõrkude, liikluse ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus.

Kruntide pos 2, pos 3 ja pos 4 täisehituse protsendiks on määratud vastavalt ühisplaneeringule 20% ning krundile pos 1 11%, suurim lubatud ehitisealune pind on 381 m² kuni 502 m². Maksimaalne lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on elamu puhul 8,5 m ja korruselisus 2, kõrgus abihoonel 6 m ja korruselisus 1.

Krundi lubatud suurima ehitisealuse pinna ja hoonete suurima lubatud arvu hulka arvatakse krundile kavandata üle 20 m² suurused hooned. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned võib lisaks rajada kuni kaks. Need peavad paiknema hoonestusala piirides.

Juurdepääs planeeritud kruntidele ja naaberkatastriüksustele tagatakse kavandatavalt tee ja tänava maa-alalt. Tiigi tänava laienduseks eraldatakse planeeringuala lõunaservast 3,2 m laiune riba (krunt pos 6). Tänaval laienduseks ette nähtud krundi piir lähtub Tiigi põik 1 katastriüksusel paikneva tänavapoolse piirdeaja asukohast.

Detailplaneeringuga on määratud kavandatava tänava (pos 5) poole kohustuslik ehitusjoon. Elamu peab paiknema ehitusjoonel, fassaadiga põhitänaval poole. Väiksem väljaulatuv hooneosa või varjualune on lubatud ehitada tänava poole, kuid see peab paiknema hoonestuslal. Kohustusliku ehitusjoone kauguseks tänavapoolsest krundipiirist on määratud 8 meetrit, mis on piisav vahemaa, et tänaval liikudes hoonete paiknemisest kujunevat ühtset ehitusjoont tajuda. Samas võimaldab selline hoonete kaugus tänavamaast sissesõiduteele auto(de) parkimist, mitmerindelise haljastusega eesaja rajamist ning ühtlasi jääb krundile piisavalt ruumi privaatse tagaia jaoks. Seejuures on võimalik säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust planeeringuala kirdeosas. Naaberkatastriüksusele (Tiigi tn 4a) projekteeritava hoone kavandata kaugus teemast on samuti 8 meetrit. Planeeritud elamukruntide suurus võimaldab lisaks eesajale ka hoonete vahele kõrghaljastust rajada, et saavutada aedlinnaaliku miljöö.

4.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendus näeb ette Tiigi tn 2 katastriüksuse jagamise neljaks üksikelumumaa sihtotstarbega ning kaheks tee ja tänava maa-ala sihtotstarbega krundiks.

4.2 Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused.

positsiooni number	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4	Pos 5	Pos 5
krundi aadressi ettepanek	Luige tn 8	Luige tn 6	Luige tn 4	Luige tn 2	Luige tänav	Tiigi tee L1
krundi suurus	4440 m ²	2508 m ²	2505 m ²	1907 m ²	1878 m ²	157 m ²
krundi lubatud suurim ehitisealune pind / täisehitus %	500 m ² / 11%	502 m ² / 20%	501 m ² / 20%	381 m ² / 20%	-	-

olemasolev katastriüksuse sihtotstarve, %	maatulundusmaa 55%, tootmismaa 45%					
planeeritav katastriüksuse sihtotstarve, %	E 100%	E 100%	E 100%	E 100%	L 100%	L 100%
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	EP 100%	EP 100%	EP 100%	EP 100%	LT 100%	LT 100%
üldplaneeringu juhtotstarve	olemasolev haljasmaa	olemasolev pereelamute ala	olemasolev pereelamute ala	olemasolev pereelamute ala	olemasolev pereelamute ala ning olemasolev haljasmaa	olemasolev pereelamute ala
hoonete max kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast elamu / abihoone	8,5 m / 6 m	8,5 m / 6 m	8,5 m / 6 m	8,5 m / 6 m	-	-
hoonete suurim maaapealne korruselisus elamu / abihoone	2 / 1	2 / 1	2 / 1	2 / 1	-	-
lubatud suurim hoonete arv krundil	4 (1+3)	4 (1+3)	4 (1+3)	4 (1+3)	-	-
lubatud väikseim tulepüsivusklass (täpsustatakse ehitusprojekti)	TP-3	TP-3	TP-3	TP-3	-	-
Piirangud				1*	2* kuni 5*	1*, 2*, 4*, 5*
arhitektuursed tingimused	- Hoonetele projekteerida viilkatused kaldega 35° kuni 45°. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla ühepoolse ning madalama kaldega, samuti abihoone katus. - Katuse harjajoon projekteerida paralleelne või risti kavandatava juurdepääsuteega. - Fassaadimaterjalina kasutada peamiselt puitu või krohvi, mida võib omavahel kombineerida. Lisaks võib aktsendina kasutada kivi, telliseid jmt. - Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone. - Imiteerivaid materjale fassaadil mitte kasutada. - Ümar- ja freespalkidest hoone ei ole lubatud. - Abihoone ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga. - Hoonestuse kavandamisel arvestada piirkonnas välja kujunenud arhitektuuriga (Ülejõe ja Tiigi tänava äärne hoonestus). - Planeeringuala arhitektuurne keskkond kavandada sarnane.					

Piirangud: 1* Keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge;
 2* elektri maakaabelliini kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge;
 3* elektri-paigaldise kaitsevöönd (jaotusseade) 2 m seadmest;

- 4* ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- 5* sideehitise kaitsevöönd 1 m mõlemal pool sideehitist.

Krundi kasutamise sihtotstarbed Rahandusministeeriumi leppemärkide juhendmaterjali (2013) alusel:

EP – üksikelamu maa

LT – tee ja tänava maa-ala

Katastriüksuse sihtotstarve:

E – elamumaa

L – transpordimaa

4.3 Üldised tingimused ehitamisele

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering näeb ette üldised tingimused ehitamisel:

- projekteeritakse esteetiliselt sobivaid ja kõrgel arhitektuursel tasemel hooneid ja rajatisi;
- hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega;
- projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

4.4 Heakord, haljastus, piirded ja väikevormid

Erinevad heakorra nõuded ning koormised kinnistute ja muude territooriumite kasutajate suhtes Saaremaa vallas on kehtestatud Saaremaa valla heakorra eeskirjaga (Saaremaa Vallavolikogu 31.01.2020 määrus nr 6). Eeskirja eesmärk on luua ohutu ja puhas keskkond ning seeläbi elamisväärne ja esteetiline avalik ruum.

Planeeritaval alal tuleb olemasolevat kõrghaljastust võimalusel maksimaalselt säilitada. Hoonetest ning platsidest vabad alad haljastada. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise vajaduse korral teostada asendusistutus. Kõrghaljastuse osakaal kinnistul peab olema vähemalt 15% (täiskasvanud puu võra projektsiooni osakaal kogu krundi pindalast). Kasutada vabakujulist ja mitmerindelist haljastust. Uushaljastuse rajamisel arvestada taimede sobivust alale ning eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Kõvakattega alade sh terrasside osakaal ei või ületada haljastuse osakaalu. Detailplaneeringu joonisel on näidatud haljastuse põhimõtteline lahendus. Kruntide haljastus täpsustada hoonete ehitusprojektide koosseisus. Vajadusel koostada haljastusprojekt.

Naaberkruntidega külgnevad parkimisalad on soovitatav eraldada kas haljastuse või piirdeaiaga (võib ka kombineeritult) selliselt, et autodest tingitud negatiivseid mõjud naaberkruntidele oleksid minimaalsed.

Katendiga ning haljastusega aladelt ei tohi sademeveed valguda naaberkatastriüksustele, vaid tuleb immutada pinnasesse omal krundil või kavandada sademevee kogumine vahemahutisse, mida kasutada haljastuse hooldamisel. Ehitusprojekti koostamisel tuleb täpsustada pinnavee tase ja vastavalt sellele otsustada, milliseid meetmeid saab kasutada sademevee immutamisel.

Kruntide hoonestatavad alad võib piirata aiaga. Piirded võib rajada krundi piiridele (piirirajatis) või vahetusse lähedusesse seespool piiri. Piirete rajamisega ei tohi takistada juurdepääsu naaberkruntidele. Piirded peavad olema rajatud planeeringuala

lääneservas paikneva juurdepääsutee katte servast minimaalselt 2 m kaugusele, et oleks võimalik tagada talvine teehooldus. Kraavi servast rajada piirdeaed minimaalselt 1 m kaugusele. Krundi sissepääsuteel paiknev värav peab olema vähemalt 4 m laiune, et tagada juurdepääs päästeteenistuse tehnikale.

Piirde kõrgus on lubatud kuni 1,5 m. Kruntide piirdeaedade lahendused peavad olema kooskõlas hoonete arhitektuurse lahendusega. Tänavapoolsete piirete ehitamisel peab arvestama naaberpiirete lahendustega (materjal, kõrgus jms), et moodustuks ühtlane tervik. Ei tohi rajada vundamendil aedasid ning metallpiirdeid. Lubatud on piirdena kasutada lehtpõõsa hekke, elupuuhekke piiretena mitte kasutada.

Kruntide piirete vajadus ning lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

Jäätmed kogutakse kruntide piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud korras. Prügikonteinerite täpne paiknemine lahendatakse koos arhitektuurse projektiga, detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud nende soovituslikud asukohad.

4.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Planeeritavale alale on olemas juurdepääs Tiigi tänavalt. Tiigi tänava laienduseks planeeritud krunt pos nr 6 antakse omavalitsusele tasuta üle.

Planeeritud elamukruntidele juurdepääsuks kavandatud tee ja tänava maa-ala sihtotstarbega krunt (pos nr 5) jääb eraomandisse. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata planeeritud elamukruntidele ning naaberkatastriüksustele juurdepääsuks servituut. Läbi planeeritud teemaa krundi ei tohi takistada juurdepääsu ka Tingu (kat. tunnus 34801:008:0424) ja Lõu (kat. tunnus 27001:001:0223) katastriüksustele.

Vastavalt EVS 843:2016 joonisele 5.4 on detailplaneeringu lahenduses sõidutee laiuseks kavandatud 4,1 m. Olemasolev sõidutee ehitatakse ümber standardi nõuetele vastavaks. Planeeritud tee ühendatakse Paadiku katastriüksusel asuva ümberpöördekohaga.

Sõidutee katendiks peab olema vähemalt siirdekatend kahekordse pindamisega.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kohaselt tuleb ehitiste planeerimisel ja projekteerimisel vajalike parkimiskohtade arv määrata kaalutusotsuse alusel, lähtudes kavandatava ehitise funktsioonist ja ehitusprojektist. Parkimise miinimumnorm lähtub Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“, rakendades äärelinna normatiivi kogu planeeringuala ulatuses.

Vastavalt nimetatud standardile nähakse igale elamumaa krundile ette kolm parkimiskohta. Parkimine lahendatakse omal krundil.

4.6 Tehnovõrgud- ja rajatised

Detailplaneeringus esitatakse põhimõtteline tehnovõrkude lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

4.6.1 Veevarustus

Veevarustuse lahenduse koostamise aluseks on AS Kuressaare Veevõrk 03.09.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 3111.

Planeeritava ala liitumine ühisveevõrgiga on võimalik 2700097 Tiigi tänaval asuval veetorustikult Ø75PE. Liitumiskohast avalikule maale paigaldada maakraan. Tekkivate

tarbimiskohtade liitumiseks ehitatakse välja liitumispunktid vastavalt ÜVK seadusele jakehtivale standarditele.

Kogu planeeringuala orienteeruv veevajadus on $\sim 2 \text{ m}^3/\text{d}$ (iga üksikelamu krundi kohta arvestuslikult $0,5 \text{ m}^3/\text{d}$).

4.6.2 Reovee kanalisatsioon

Kanalisatsiooni lahenduse koostamise aluseks on AS Kuressaare Veevärk 03.09.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 3111.

Planeeritava ala liitumine ühiskanalisatsiooniga on võimalik 2700097 Tiigi tänaval asuva isevoolse reoveekanalisatsiooni numbrita kanalisatsioonikaevu (kaevu andmed teadmata). Tekkivate tarbimiskohtade liitumiseks ehitada välja liitumispunktid vastavalt ÜVK seadusele ja kehtivale standarditele.

Kogu planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on $\sim 2 \text{ m}^3/\text{d}$ (iga üksikelamu krundi kohta arvestuslikult $0,5 \text{ m}^3/\text{d}$).

4.6.3 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 19.08.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 478268.

Elektriühendus nähakse ette olemasolevast Utiili:(Kuressaare) alajaamast maakaabliga. Kruntide piiridele paigaldatakse jaotuskilbid ja mitmekohalised liitumiskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

4.6.4 Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Enefit AS 05.09.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-E-20240905-048.

Olemasoleva sidevõrguga liitumispunktiks on ELA SA kaev NAS 1. Täpsem tehnoarajatise paiknemine pannakse paika liitumislepinguga. Sidevõrgu planeerimisel juhendatakse Side planeerimise põhimõtetest (<https://publicdocs.energia.ee/partnerile/side-planeerimise-pohimotted.pdf>). 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. Projekteeritud tehnovõrgule nähakse ette servituudialad. Võimalusel rajada planeeritav side -ja elektrivõrk ühisesse kasutusalasse.

Hoonete sisese sidevõrgu planeerimisel juhendada järgnevast juhendist: <https://publicdocs.energia.ee/partnerile/hoone-sisese-sidevorgu-lahenduse-soovituslikud-materjalid.pdf>.

Sidevarustuse võib lahendada ka mobiilisidevõrkude baasil.

4.6.5 Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variantideks on elektri-, vedel, maa- või tahkeküte.

Maaküttetorustiku paigaldamise võimalikkus ning rajamise viis (horisontaalne, spiraalne või vertikaalne) täpsustub ehitusprojekti koostamisel lähtuvalt kasutatavast vabast pinnast krundil. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

4.7 Vertikaalplaneerimine ning sademevee lahendus

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga, kerge langusega põhja suunas, kõrguste vahemik abs. +1.14 kuni +2.41 m. Maa-ameti üleujutusosalade riskipiirkondade kaardi kohaselt on osa planeeringuala ida- ning lõunaservast ala, kus üleujutuse esinemise tõenäosus on 1x 10 aasta jooksul ($p=10\%$).

Planeeringuala põhjapiiril voolav kraav säilitatakse ning vajadusel korrastatakse. Olemasolevasse kraavi suunduv sademevete kogus hinnanguliselt ei suurene. Juurdepääsutee rekonstrueerimisel vahetatakse vajadusel välja olemasolev truup. Planeeringuala lõunaosas paiknev tiik likvideeritakse. Tiigi likvideerimisel kasutada puhast pinnast.

Hoonetele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Hoone +/-0 peab olema planeeritavast maapinnast 0,3-0,8 m kõrgemal. Krundi maapinda mitte tõsta kõrgemale ümbritsevate kruntide maapinnast ning vältida sademevee valgumist naaberkatastriüksusele. Olemasoleva kraavi äärset maapinda mitte tõsta.

Läheduses ühissademeveekanalisatsioon puudub. Sademevesi käidelda maksimaalselt oma krundi piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele. Veeseaduse § 129 alusel tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitata sademevee suublasse juhtimisena. Planeeringuala idaserva rajatakse vajadusel kraav. Sademevete käitlemise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

4.8 Tuleohutuse tagamine

Hoonete minimaalseks tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Hoonete tuleohutusklassid määratakse ehitusprojekti. Hooned tuleb ehitada järgides siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ sätestatud. Täidetud peavad olema standardisarjas EVS 812 esitatud nõuded.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja nõuet ei ole, kui hooned paiknevad ühel kinnistul ja on samast tuleohutusklassist ja TP3 hoonete kogupindala on $\leq 400 \text{ m}^2$ või TP2 või TP1 hoonete kogupindala on $\leq 800 \text{ m}^2$.

Välise kustutusvee lahendus peab olema kooskõlas siseministri 18.02.2021 a. määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga. Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas (veevooluhulk) määratakse hoone suurima eripõlemiskoormusega tuletõkkeseksiooni järgi. Kuni 600 MJ/m^2 eripõlemiskoormusega hoone puhul on nõutud veevooluhulk veevõtukohas 10 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul. I kasutusviisiga hoonel (eluhooned), välja arvatud kõrghoonel, ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m^3 .

Kavandatavatele elamutele paigaldatakse sprinklersüsteemid või planeeringualale paigaldatakse minimaalselt 30 m³ mahutavusega maa-alune tulekustutusvee mahuti.

Detailplaneeringu joonisel nr. 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on näidatud tulekustutusvee mahuti ning kuivhüdrandi soovituslik asukoht. Veevõtukoht peab paiknema ehitist vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Kui veevõtukoha projekteerimise käigus selle asukoht muutub, tuleb hoonete ehitamisel või veevõtukoha asukoha valikul kinni pidada veevõtukoha ning ehitiste vahelise minimaalse kauguse nõudest.

Lähim olemasolev hüdrant Maa-ameti kaardirakenduse andmetel asub planeeringualast ca 300 m kaugusel Ülejõe tn 14 katastriüksuse territooriumil.

Alale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused. Sissepääsuteel paiknev värav peab piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiune.

4.9 Keskkonnatingimused

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Puudub vajadus keskkonnalaotatlemiseks.

Detailplaneeringu algatamise korralduse kohaselt ei kavandata planeeringuga tegevust, mis kuulub 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. Samuti ei kuulu tegevus *KeHJS* § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang.

4.9.1 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmete sorteeritud kogumine katastriüksustel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses sätestatud nõuetele. Jäätmemajandus Saaremaa vallas on reguleeritud Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjaga (Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26).

Kogumiskonteinerid paigutada planeeritavale alale. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad juurdepääsutee läheduses. Konteinerite või prügimaja täpne asukoht esitatakse ehitusprojekti. Jäätmekonteinerite hoiukohad ja juurdepääsuteed nendeni tuleb hoida korras. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Kruntidel ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada kruntidele ehitusjäätmete konteiner. Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete

liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

4.9.2 Põhjavee kaitstus

Maa-ameti kaardirakenduse põhjavee kaitstuse teemakaardilt kohaselt on planeeringualal põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Seetõttu tuleb ehitustegevuse käigus ning edaspidisel maa kasutamisel potentsiaalsed reostusallikad pinnasest isoleerida.

4.9.3 Insolatsioon

Insolatsiooni nõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes". Kuna detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus, hoonestusalad ning soovituslikud hoonete asukohad, siis insolatsiooniarvutused tehakse vajadusel koos hoonete ehitusprojektidega.

4.9.4 Müra

Hoonetele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 normtasemeid.

4.9.5 Radoon

Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub planeeringuala keskmise või madala radooniriskiga piirkonnas.

4.9.6 Servituudid

Tabel 2. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi / krunn	Valitsev krunn või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Pos 5	Tiigi tn 4a (71401:001:2745), Paadiku kü (34801:008:0389), Männituka (34801:008:0452), Tingu (34801:008:0137), Jaani (34801:008:0135), Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4	Reaalservituut	Reaalservituut annab nimetatud katastriüksuste omanikele õiguse ehitada, kasutada ja hooldada läbi krunn pos nr 5 kulgevat juurdepääsuteed.

Paadiku (34801:008:0389)	Tiigi tn 4a, Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5	Reaalservituut	Reaalservituut annab nimetatud katastriüksuse / krundi omanikele õiguse ehitada, kasutada ja hooldada kinnisasjal paiknevat sõidukite ümberpöördekohta.
Pos 5	Elektrilevi OÜ	isiklik kasutusõigus	Õigus ehitada ja hooldada krundil Pos 5 paiknevaid elektripaigaldisi.
Pos 5	Enefit AS	isiklik kasutusõigus	Õigus ehitada ja hooldada krundil Pos 5 paiknevaid siderajatisi.
Pos 5	AS Kuressaare Veevõrk	isiklik kasutusõigus	Õigus ehitada ja hooldada krundile planeeritud ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooni torustikke.
Pos 1	Pos 2 Pos 3	reaalservituut	Reaalservituut annab nimetatud krundi omanikele õiguse rajada ja hooldada läbi krundi kulgevat kraavi.
Pos 2	Pos 3	reaalservituut	Reaalservituut annab nimetatud krundi omanikele õiguse rajada ja hooldada läbi krundi kulgevat kraavi.
Pos 1	Saaremaa vald	isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab Saaremaa vallale õiguse hooldada läbi krundi kulgevat kraavi.

4.9.7 Tehnovõrkude kaitsevööndid

Olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele kehtivad kaitsevööndid lähtuvalt Ehitusseadustikust, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ning kliimaministri 12.09.2023 määrusest nr 57 „Ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

4.10 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus

- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid
- Võimalusel paigaldada alarmseade

5. Planeeringu elluviimine

5.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringulahenduse elluviimisel lisandub piirkonda neli korrastatud ja asustatud elamumaa krunti, mis tõstab ala turvalisust, atraktiivsust ja seeläbi avaldab positiivset mõju ka lähiümbruse kinnisvara väärtusele. Planeeringulahendus on maakasutuslikult mõistlik ka seetõttu, et võimalik on ära kasutada olemasolevat infrastruktuuri (teed ja tehnovõrgud).

Planeeringuala naabruses paiknevad valdavalt elamumaad ning nelja uue üksikelamu maa sihtotstarbega krundi rajamine sobitub piirkonda. Seega ei avalda detailplaneeringuga kavandatu ümbruskonnale negatiivset sotsiaalset mõju.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad miljööväärtuslikud alad ning kultuurimälestised. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala väärtuslikul maastikul. Detailplaneeringu lahendus arvestab maakonnaplaneeringus välja toodud väärtuslike maastike üldtingimustega. Detailplaneeringuga kavandatav järgib piirkonna maakasutuse suundasid. Sellest lähtuvalt puudub käesoleva detailplaneeringu lahenduse elluviimisel avalduda võiv kultuuriline mõju.

Planeeringulahenduse elluviimisel ei ole ette näha olulist negatiivset mõju looduskeskonnale. Planeeringuala ei paikne rohevõrgustiku tuumalal ega vääriselupaiga alal. Samuti ei mõjuta planeeringulahenduse elluviimine rohevõrgustiku toimimist. Elamute ja abihoonete rajamisel tuleb olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitada ning planeeringuala põhjaosas paiknevale kõrghaljastusega alale ei hoonestusala ette ei nähta. Tegemist on juba väljakujunenud elamupiirkonna laiendamisega selleks sobilikul maa-alal.

Osa planeeringuala ida- ning lõunaservast jääb alale, kus üleujutuse esinemise tõenäosus on 1x 10 aasta jooksul ($p=10\%$). Kruntidele hoonestuse projekteerimisel tuleb sellega arvestada. Samas tuleb krundi maapinna tõstmise vajaduse korral arvestada ümbritsevate katastriüksuste maapinna kõrgustega ning vältida sademevee valgumist naaberkatastriüksustele.

5.2 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- 1) katastritoimingud ning kinnistusraamatukanded sh servituutide seadmine;
- 2) krunt pos nr 6 antakse tasuta vallale üle;
- 3) hoonete, teede ja tehnovõrkude projekteerimine (sh vajadusel veevõtukoha projekteerimine);
- 4) avalikult kasutatava taristu ehitamine (sh vajadusel veevõtukoha ehitamine);
- 5) elamu katastriüksuseid teenindava taristu (teed ja tehnovõrgud) kasutuslubade väljastamine või kasutusteatiste registrisse kandmine;
- 6) hoonete ehituslubade väljastamine;
- 7) hoonete ehitus;

- 8) hoonetele kasutuslubade taotlemine. Tehnovõrkude isiklikud kasutusõigused peavad olema seatud enne neid tehnorajatisi tarbiva hoone/rajatise kasutusloa väljastamist.

Elamumaa kruntide ehitusõigused ning haljastus realiseeritakse kruntide omanike poolt.

Detailplaneeringuala arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ja tagada nende korrashoid.

Tehnovõrkude rajamine toimub ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused.

Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

6. Ehitusõigus kruntide kaupa

POS 1

krundi aadressi ettepanek	Luige tn 8
krundi suurus	4440 m ²
krundi lubatud suurim ehitisealune pind / täisehitus %	500 m ² / 11%
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	üksikelamu maa (EP) 100%
hoonete max kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast elamu / abihoone	8,5 m / 6 m
hoonete suurim maapealne korruselisus elamu / abihoone	2 / 1
lubatud suurim hoonete arv krundil	4 (1 elamu + 3 abihoonet)
lubatud väikseim tulepüsivusklass (täpsustatakse ehitusprojektis)	TP-3
Katusekalle	35° kuni 45°
Harjajoon	paralleelne või risti kavandatava juurdepääsuteega
Välisviimistlus	puit (laudis), krohv, kivi
Parkimiskohtade arv krundil	vähemalt 3
Minimaalne kõrghaljastuse osakaal	vähemalt 15% krundi pindalast (täiskasvanud puu võra projektsiooni osakaal kogu krundi pindalast).
Piirded	kõrgus kuni 1,5 m.

POS 2

krundi aadressi ettepanek	Luige tn 6
krundi suurus	2508 m ²
krundi lubatud suurim ehitisealune pind / täisehitus %	502 m ² / 20%
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	üksikelamu maa (EP) 100%
hoonete max kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast elamu / abihoone	8,5 m / 6 m
hoonete suurim maapealne korruselisus elamu / abihoone	2 / 1
lubatud suurim hoonete arv krundil	4 (1 elamu + 3 abihoonet)
lubatud väikseim tulepüsivusklass (täpsustatakse ehitusprojektis)	TP-3
Katusekalle	35° kuni 45°
Harjajoon	paralleelne või risti kavandatava juurdepääsuteega
Välisviimistlus	puit (laudis), krohv, kivi
Parkimiskohtade arv krundil	vähemalt 3
Minimaalne kõrghaljastuse osakaal	vähemalt 15% krundi pindalast (täiskasvanud puu võra projektsiooni osakaal kogu krundi pindalast).
Piirded	kõrgus kuni 1,5 m.

POS 3

krundi aadressi ettepanek	Luige tn 4
krundi suurus	2505 m ²
krundi lubatud suurim ehitisealune pind / täisehitus %	501 m ² / 20%
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	üksikelamu maa (EP) 100%
hoonete max kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast elamu / abihoone	8,5 m / 6 m
hoonete suurim maapealne korruselisus elamu / abihoone	2 / 1
lubatud suurim hoonete arv krundil	4 (1 elamu + 3 abihoonet)
lubatud väikseim tulepüsivusklass (täpsustatakse ehitusprojektis)	TP-3
Katusekalle	35° kuni 45°
Harjajoon	paralleelne või risti kavandatava juurdepääsuteega
Välisviimistlus	puit (laudis), krohv, kivi
Parkimiskohtade arv krundil	vähemalt 3
Minimaalne kõrghaljastuse osakaal	vähemalt 15% krundi pindalast (täiskasvanud puu võra projektsiooni osakaal kogu krundi pindalast).
Piirded	kõrgus kuni 1,5 m.

POS 4

krundi aadressi ettepanek	Luige tn 2
krundi suurus	1907 m ²
krundi lubatud suurim ehitisealune pind / täisehitus %	381 m ² / 20%
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	üksikelamu maa (EP) 100%
hoonete max kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast elamu / abihoone	8,5 m / 6 m
hoonete suurim maapealne korruselisus elamu / abihoone	2 / 1
lubatud suurim hoonete arv krundil	4 (1 elamu + 3 abihoonet)
lubatud väikseim tulepüsivusklass (täpsustatakse ehitusprojektis)	TP-3
Katusekalle	35° kuni 45°
Harjajoon	paralleelne või risti kavandatava juurdepääsuteega
Välisviimistlus	puit (laudis), krohv, kivi
Parkimiskohtade arv krundil	vähemalt 3
Minimaalne kõrghaljastuse osakaal	vähemalt 15% krundi pindalast (täiskasvanud puu võra projektsiooni osakaal kogu krundi pindalast)
Piirded	kõrgus kuni 1,5 m.

POS 5

krundi aadressi ettepanek	Luige tänav
krundi suurus	1878 m ²
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	Tee ja tänava maa-ala (LT) 100%

POS 6

krundi aadressi ettepanek	Tiigi tee L1
krundi suurus	157 m ²
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	Tee ja tänava maa-ala (LT) 100%