

Tellijä: Saaremaa Vallavalitsus
Algataja: Kihelkonna Vallavalitsus
Huviatud isik: Gracile Projekt OÜ

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevustead:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Töö nr 37-1215

Projektijuht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 31
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
- 1.2 Planeeringu eesmärk
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
- 1.5 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus
- 1.6 Kontaktvööndi analüüs

2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

- 2.1 Krundijaotus
- 2.2 Kruntide ehitusõigus
 - 2.2.1 Krunt 1-18 ehitusõigus
 - 2.2.2 Krunt 19 ehitusõigus
- 2.3 Juurdepääs ja parkimine
- 2.4 Piirded
- 2.5 Haljastus
- 2.6 Vertikaalplaneerimine

3 TEHNOVÕRGUD

- 3.1 Veevarustus
- 3.2 Kanalisatsioon
- 3.3 Elekter
- 3.4 Soojavarustus
- 3.5 Side

4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

5 PLANEERINGUJÄRGSED KITSENDUSED

6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 6.1 Keskkonnakaitse tingimused
- 6.2 Tuleohutus
- 6.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded
- 6.4 Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud

7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

8 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:20000

leht 1

Tugiplaan M 1:2000

leht 2

Planeeringujoonis M 1:2000

leht 3

LISAD

SAAREMAA VALLAS KARUJÄRVE KÜLAS JÄRVE, KARU, METSATEE, LODUMETSA, SAMBLAMETSA, MÄDAJÄRVE JA KOERAOJA KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERINGU

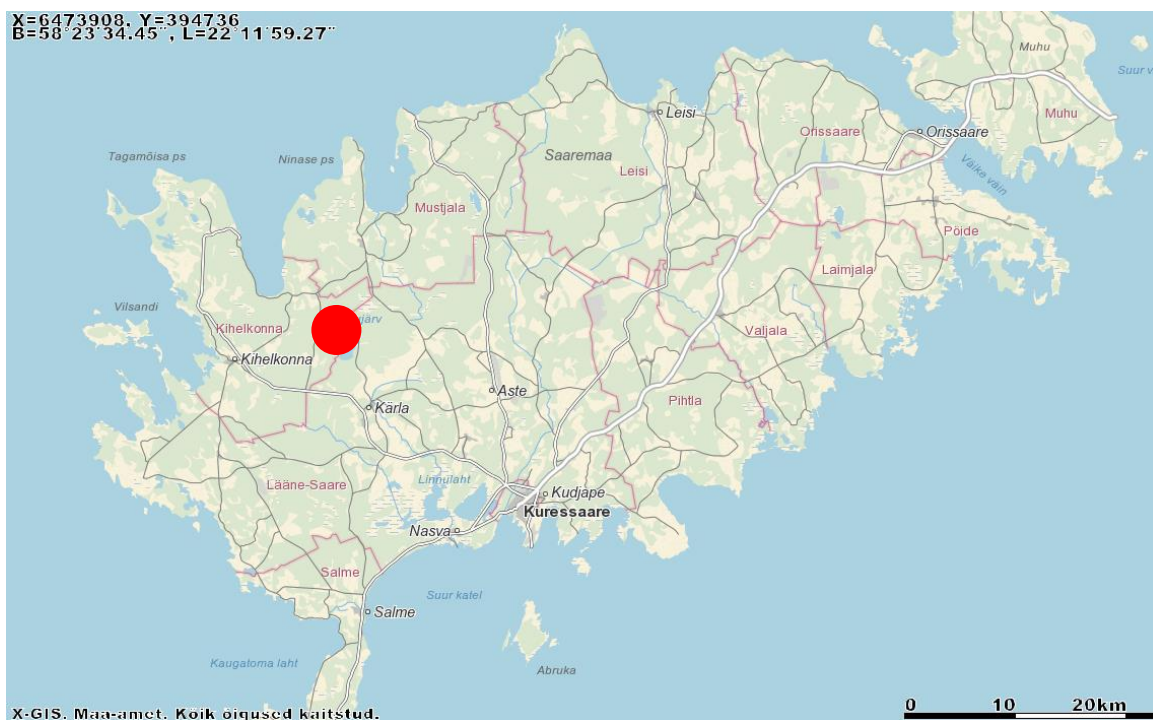
S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Saaremaa vallas Karujärve külas. Planeeringuala koosneb Järve, Karu, Metsatee, Lodumetsa, Samblametsa, Mäda järve ja Koeraoja maaüksustest.

Planeeritava ala suurus ca 62,1 ha.



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk

Vastavalt Kihelkonna Vallavalitsuse 22.12.2016 korraldusele nr 123 on planeeringu eesmärgiks kruntide ja vajaliku taristu planeerimine elamute rajamiseks.

Planeeringu koostamise tööühm:

Indrek Himmist	projektijuht, teede- ja liikluse planeerimise ala pädev isik
Pille Hein	planeerija
Terje Truuma	arhitekt
Andri Põrk	teedeprojekteerimise pädev isik
Ivi Arop	veevarustuse ja kanalisatsiooni pädev isik
Jaan Sõmmer	side-, elektrivarustuse ja kütte pädev isik

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus 22.12.2016 nr 123 detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- Kihelkonna valla üldplaneering kehtestatud 26.05.2010 Kihelkonna Vallavolikogu määrusega nr 8
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 14-17-G, märts 2017)
- Saaremaal Kihelkonna vallas Karujärve külas Järve, Karu, Metsatee, Lodumetsa, Samblametsa, Mäda järve ja Koeraoja maaüksuste detailplaneering Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Hendrikson ja Ko, töö nr 2574/16, Tartu 2016)
- Elektrilevi OÜ saarte regioon poolt 04.07.2017 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 253571
- Maanteeameti poolt 19.07.2017 väljastatud seisukohad Saaremaa Kihelkonna vald Karujärve küla Järve, Karu, Metsatee, Lodumetsa, Samblametsa, Mäda järve ja Koeraoja kü detailplaneeringule nr 15-2/17-00012/402.
- Järve, Karu, Metsatee, Lodumetsa, Samblametsa, Mäda järve ja Koeraoja kü puistude hinnang 1847H12 (AB Artes Terrae OÜ, 2018)
- Karujärve detailplaneeringu nahkhiirte eksperthinnang (OÜ Elustik MSc Rauno Kalda, MSc Oliver Kalda, 2018)
- Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Karujärve planeeringuala ei jää looduskaitsealale, kuid planeeringuala piirneb vahetult Karujärve hoiualaga (KLO2000209).

Karujärve piirkonda ja osaliselt ka Karujärve detailplaneeringualale jäävad II kaitsekategooria kaitsealuste käsitiivaliste kattuvad elupaigad. Põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*) elupaigaga kattuvad ka tiigilendlase (*Myotis dasycneme*) ja veelendlase (*Myotis daubentonii*) elupaigad. Nahkhiirte elupaik hõlmab kogu Karujärve ja selle kalda-alad kokku pea 5 km² suurusel territooriumil.

Detailplaneeringualale jääb elupaigast ca 15 ha, kavandatava hoonestuse ja teede alla veel oluliselt vähem. Täpsemalt kirjeldatud keskkonnamõjude eelhinnangus.

Detailplaneeringu alale jäävad mitmete looduskaitse III kaitsekategooria kaitsealused taimeliikide kasvukohad. Lodumetsa maaüksuse põhjaosas asuvad kahkjaspunase sõrmkäpa (*Dactylorhiza incarnata*) ja vööthuul-sõrmkäpa (*Dactylorhiza fuchsii*) kasvukohad. Nii Mudajärveäärsetel soistel aladel, kui ka Karujärve Karulõuka soistel aladel kasvab harilik porss (*Myrica gale*). Mudajärve alal ja selle ümbruses asuvad valge vesiroosi (*Nymphaea alba*) ja lääne-mõõkrohu (*Cladium mariscus*) kasvukohad.

Detailplaneeringuala piirneb põhjast Kihelkonna metskond 11 (kü 30101:004:0666) maatulundusmaaga, idast Järvemetsa-Jaani (kü 30101:004:0207) maatulundusmaaga, lõunast Kihelkonna metskond 143 veekogude maaga (Karujärv), Tamme (kü 30101:004:0567) maatulundusmaaga, Mardi (kü 30101:001:0638) maatulundusmaaga ja läänest Kihelkonna metskond 10 (kü 30101:004:0263) maatulundusmaaga.

Planeeringuala keskelt jookseb läbi Kärla – Karujärve riigi kõrvalmaantee (tee nr 21117), mis jagab detailplaneeringuala kaheks. Planeeringuala põhjaosa läbib kruuskattega sõidutee, lisaks läbivad ala mitmed pinnasteed.

Elektriliitumised ning vee- ja kanalisatsiooniühendused puuduvad.

Käesoleva töö koostamise ajal on Kärla – Karujärve maanteest põhja poole jäävad maaüksused (Karu, Metsatee, Lodumetsa, Samblametsa, Mäda järve ja Koeraoja) elamumaa sihtotstarbega ja kõigil nimetatud maaüksustel (va Karu maaüksus) on olemas üks hoone. Samuti on 7 hoonet Järve kinnistu maantee pooses servas. Kruuntidel olemas olevad hooned on valdavalt maha jäetud ja lagunened. Ülejäänud ala on valdavalt metsamaa.

Ehitisregistri andmetel on planeeringualal järgmised ehitised:

Kinnistu nimetus	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Esmane kasutus	Ehitisealune pind m ²
Järve 30101:004:0512	120281293	elamu	1955	148,1
	120281228	saun	1955	327
	120281225	elamu	1955	49,2
	120281317	elamu	1955	148,1
	120281258	elamu	1955	148,1
	120281300	elamu	1955	148,1
	120281318	elamu	1955	148,1
Karu 30101:004:0542	120281261	elamu	1955	148,1
	120281282	elamu	1955	148,1

	120281202	kauplus	1955	439,4
Lodumetsa 30101:004:0544	120281331	elamu	1955	148,1
Mäda järve 30101:004:0546	120281277	elamu	1955	148,1

Tegelikkuses Karu maaüksusel ühtegi hoonet ei ole, hooned on Metsatee (120281202), Samblametsa ja Koeraoja maaüksustel.

Planeeringuala maapinna absoluutkõrgus on põhjaosas 42 m ja planeeringuala lõunaosas, Karu järve kaldal, ca 33-34 m. Planeeringualal on tegemist valdavalt metsamaaga, lagedad alad jäävad valdavalt olemasoleva hoonestuse vahetusse lähedusse. Puurindes domineerib mänd, aga leidub ka kaske, tamme ja haaba. Kärla – Karu järve tee äärsetel aladel, kus asuvad üksikud hooned (valdavalt lagunenud), on üldiselt lagedam, esineb puurindes ka mitmeid kultuurpuid (kirsipuud, õunapuud). Lagedamad alad jäävad Karu maaüksusele, aga ka Järve maaüksuse alale, Karu järve Karulõuka vahetusse lähedusse.

Mullakaardi järgi on kogu planeeringuala mullatüübid varieeruvad. Kõrgematel aladel (Karu, Metsatee, Lodumetsa, Samblametsa ja Koeraoja maaüksuste alal) on välja arenenud valdavalt happelised liivmullad – leostunud (Ko) ja nõrgalt leetunud mullad (Lkl). Ka Järve ja Mäda järve maaüksuste Kärla – Karu järve tee äärsetel aladel levivad valdavalt happelised liivmullad. Madalamatel aladel (Järve maaüksuse Karu järve äärsed alad ning Samblametsa, Mäda järve ja Koeraoja maaüksuste põhjaosas Mäda järve ümbruses) levivad valdavalt liigniisked mullatüübid: leostunud gleimullad (Go), küllastunud turvastunud mullad (Go1), gleistunud leostunud mullad (Kog), väga õhukesed madalsoomullad (M'), õhukesed madalsoomullad (M'') ja sügavad madalsoomullad (M'''). Karulõuka kallastel esinevad sügavad lammi madalsoomullad (AM''') ja gleistunud lammimullad (Ag), mis viitavad perioodilistele üleujutustele.

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"

Teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ teemakaardi kohaselt jääb Karu järve planeeringuala rohevõrgustiku tugialale ja osaliselt väärtusliku maastiku alale. Karu järve detailplaneeringuala lõunaosa jääb konfliktalale. Konfliktaladena käsitletakse alasid, kus olemasolev ja/või kavandatav tegevus toob kaasa:

- Otseseid vastuolusid, kuna samale territooriumile pretendeerib mitu tegevust;
- Kaudseid vastuolusid, kuna eeldatavalt mõjutavad negatiivselt roheline võrgustiku toimimist.

Üldplaneering

Kihelkonna Vallavalitsuse 22.12.2016 korralduse nr 123 kohaselt algatati käesolev detailplaneering Kihelkonna valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna.

Vastavalt Kihelkonna Vallavolikogu 26.05.2010 määrusega nr 8 kehtestatud Kihelkonna valla üldplaneeringule asub detailplaneeringuala hajaasustuses ja osaliselt detailplaneeringu kohustusega alal. Vastavalt maakasutuse kaardile jääb ala põhjaosa

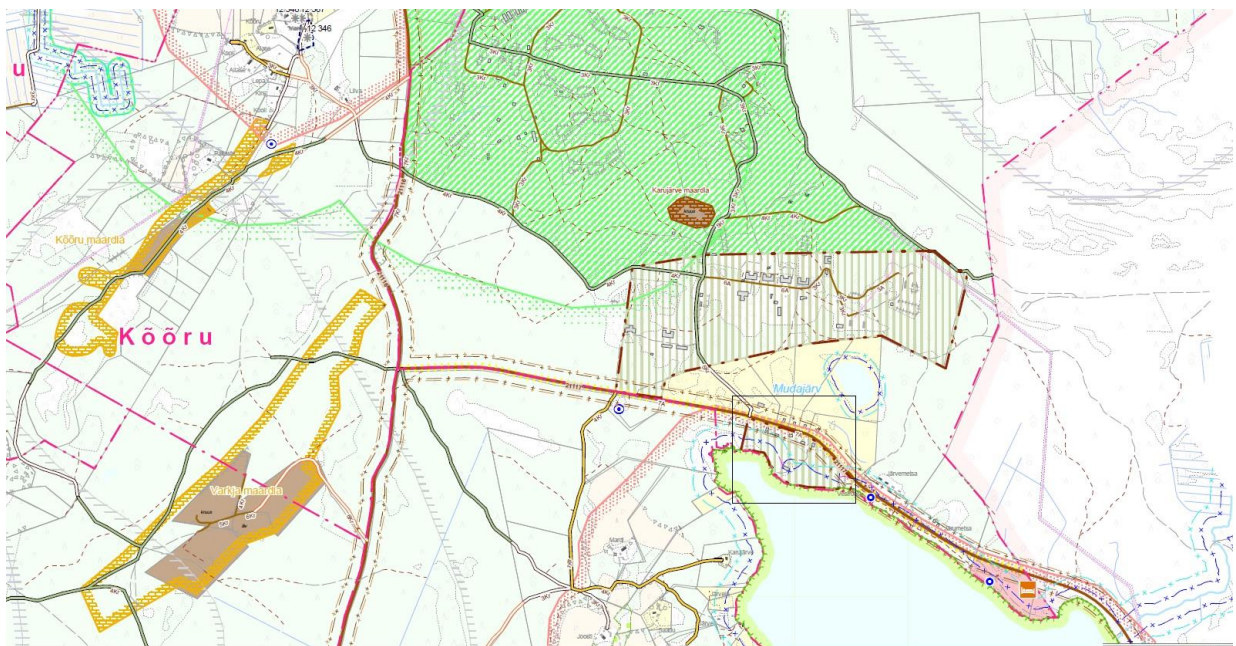
olemasolevale väikeelamumaa juhtotstarbega alale ning planeeringuala lõunaosa asub osaliselt segafunktsiooniga maa ja osaliselt metsamajandusmaa juhtotstarbega alal. Elamumaal võib ühe eluasemekoha rajada katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha ning teede ja liinide rajamisel kasutada eelkõige olemasolevat teedevõrku. Segafunktsiooniga maale võib kavandada elumaa, ärimaa ning puhke- ja virgestusmaa ning maa-alade arendamine toimub detailplaneeringuga. Põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbega aladel tuleb arendustegevusel järgida elamute arendamispõhimõtteid hajaasustuses.

Esialgse planeeringulahenduse kohaselt oli maa-ala kavandatud jagada 31 elumaa krundiks.

Võttes aluseks Saaremaal Kihelkonna vallas Karujärve külas Järve, Karu, Metsatee, Lodumetsa, Samblametsa, Mäda järve ja Koeraoja maaüksuste detailplaneering Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu, Järve, Karu, Metsatee, Lodumetsa, Samblametsa, Mäda järve ja Koeraoja kü puistude hinnangu 1847H12 ning Karujärve detailplaneeringu nahkhiirte eksperthinnangu on planeeringu koostamise käigus vähendatud planeeritavate kruntide arvu kuni 19 krundini. Käesoleva detailplaneeringu järgselt jagatakse olemasolevad katastriüksused 18 ehitusõigusega krundiks ning üheks transpordimaa krundiks. Planeeritud kruntidest 13 krundile määratakse maatulundusmaa katastriüksuse sihtotstarve ja viiele ca 1 ha suurusele krundile määratakse elumaa katastriüksuse sihtotstarve.

Lähtuvalt eelkirjeldatust ja väljakujunenud planeeringulahendusest on Karujärve küla Järve, Karu, Metsatee, Lodumetsa, Samblametsa, Mäda järve ja Koeraoja detailplaneering kooskõlas Kihelkonna valla üldplaneeringuga ja sellega seatud tingimustega.

Väljavõte Kihelkonna valla üldplaneeringu maakasutuseplaanist



1.5 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Planeeritavate kinnistute andmed

Asustus-üksus	Kinnistu omanik seisuga 01.11.2016	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registrios
Järve	Toomas Linamäe	26,92 ha	Maatulundusmaa 100%	30101:004:0512	3361134
Karu	Osaühing Gracile Projekt (registrikood 10679530)	5,02 ha	Elamumaa 100%	30101:004:0542	3257034
Metsatee	Osaühing Gracile Projekt (registrikood 10679530)	4,56 ha	Elamumaa 100%	30101:004:0543	3356334
Lodu-metsa	Osaühing Gracile Projekt (registrikood 10679530)	4,42 ha	Elamumaa 100%	30101:004:0544	3356434
Sambla-metsa	Osaühing Gracile Projekt (registrikood 10679530)	5,40 ha	Elamumaa 100%	30101:004:0545	3356534
Mäda-järve	Osaühing Gracile Projekt (registrikood 10679530)	9,79 ha	Elamumaa 100%	30101:004:0546	3356634/
Koera-oja	Osaühing Gracile Projekt (registrikood 10679530)	5,99 ha	Elamumaa 100%	30101:004:0547	33567347

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik	Teekaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 30 meetrit	Maanteeamet	Planeeringualal on Kärla-Karujärve tee 21117 teekaitsevöönd
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Kallasrada 4 m kaldast	Saaremaa vald	Planeeringualal on Karujärve avaliku kasutusega kallasrada
Veeseadus	Veekaitsevöönd Karujärvel 10 m tavalisest veepiirist	Saaremaa vald	Planeeringualal on Karujärve ja Mäda-järve veekaitsevöönd

Looduskaitse seadus Kihelkonna valla üldplaneering	Ehituskeeluvöönd Karujärvel 50 m tavalisest veepiirist, metsaalal 100 m, osaliselt vastavalt Kihelkonna valla üldplaneeringule Mäda järvel 50 m metsaalal Koeraojal 25 m kaldast	Saaremaa vald	Planeeringualal on Karujärve, Mäda järve ja Koeraoja ehituskeeluvöönd
Looduskaitse seadus	Kalda piiranguvöönd Karujärvel 100 m Mäda järvel 50 m	Saaremaa vald	Planeeringualal on Karujärve ja Mäda järve kalda piiranguvöönd

1.6 Kontaktvööndi analüüs

Planeeritavad krundid asuvad Karujärve külas. Planeeringuala piirneb lõunast Karujärvega ning ala läbib Kärla – Karujärve tee

Planeeringuala asub Kuressaare linnast ca 30 km kaugusel ja Kärla alevikust ca 9 km.

Kärla alevikus asuvad lasteaed, kool, muusikakool, spordihall, kauplus, rahvamaja.

Kärla – Karujärve maanteest põhja poole jäävad maaüksused (Karu, Metsatee, Lodumetsa, Samblametsa, Mäda järve ja Koeraoja) on elamumaa sihtotstarbega ja enamusel nimetatud maaüksustel (va Karu maaüksus) on olemas üks hoone. Samuti on 7 hoonet Järve kinnistu maantee pooses servas. Kruntidel olemas olevad hooned kuulusid nõukogude ajal nõukogude sõjaväe linnaku koosseisu, tänaseks on need valdavalt maha jäetud ja lagunened. Ala on korrastamata ja ohtlik.

Kokkuvõtte puistu iseloomustuse, seisundi, kahjustuste, haljastusliku ja ökoloogilise väärtuse ning vääriselupaikade kohta AB Artes Terrae OÜ koostatud Järve, Karu, Metsatee, Lodumetsa, Samblametsa, Mäda järve ja Koeraoja kü puistude hinnangu seletuskirja punktides 3.1 – 3.4 põhjal

Karujärve kinnistutel olevad metsad kuuluvad laia niiskusrežiimide valikusse sinilille kasvukohatüübist kuni lodu ja siirdesoo kasvukohatüüpideni. Enamuspuuliik on harilik mänd, aru- ja sookask, sanglepp ja kuusk, teisi liike leidub vähem. Puistud on valdavalt loodusliku tekkega ja endiste sõjaväehoonete ümbrused, kus leidub vähesel määral õunapuid, sireleid jt tüüpilisi õueala puittaimeliike. Puuliikide esindatus on rikkalik tänu valdavalt viljakatele muldadele. Metsade omapäraks on väga vanade ja suure läbimõõduga üksikpuude sage esinemine enamikes eraldistes. Vanad puud on jämedad, kuid üldjuhul sama kõrged võrreldes ümbritseva metsaga. Põhilised puuliigid, mis on jõudnud märkimisväärse vanuseni ja diameetrini on tammed, männid ja kuused. Vanadel puudel esineb sageli seenkahjustusest põhjustatud tüvede õõnsusi ja harude murdumisest põhjustatud mõjusid (kooreta puidu alad vigastuskohal). Paljude vanade puude tervislik seisund ja püsti püsimisvõime on tüves olevate seentekkeliste õõnsuste tõttu oluliselt nõrgenenud. Nende puude puhul tuleb arvestada, et mingil ajal lähitulevikus need tüve edasisel nõrgenemisel murduvad.

Haljastusliku väärtuse meetodikast lähtuvalt u poole puistust moodustavad IV väärtusklassi puistud: I rinde remmelga osalusega võsastunud heinamaadest tekkinud puistud ja madal-ning siirdesooalad Mäda järve ääres. Põhimõtteliselt on tegemist Saaremaa mõistes suurima järve-äärse alaga, mille mets liitub naabruskonna

metsaga moodustades ökoloogiliselt toimiva tervikliku massiivi. Alasse jääb ka Mäda järve, mille soostunud kaldaalad ja sellelt üleminekualad moodustavad kasvukohatüübid (madalsoo, siirdesoo, lodu, mustika-kõdusoo, jänesekapsa-kõdusoo), mis oma rekreatiivsetelt omadustelt ei pruugi olla atraktiivsed, kuid on rikkaliku elustikuga ja seetõttu väga olulised piirkonna loodusliku puhverdusvõime ning liigirikkuse tagamiseks. Ka on need piirkonnad olulised liigikaitse tagamiseks. Valdavalt just niiskemate puistutena evivad need alad taimestikku, mille koormustaluvus tallamisele on väike ja mis on eriti tundlikud ehitustegevusega kaasneva piirkondliku niiskuse režiimi muutumisele (kuivendusefekt).

Juba okupatsiooniarmee käsutuses olnuna, ei tegeldud metsa hooldusega, mistõttu vähem ligipääsetavad alad Mäda järve ümber on saanud pea 80 aastat areneda olulise inimsekkumiseta, mistõttu uuringuala kirdeosa võib teatud mõõndustega pidada ka ürgmetsa tunnustega puistuks. Ökoloogiliselt neutraalsemateks aladeks on endiste sõjaväehoonestusaladega seotud naadi ja sinilille kasvukohatüübiga puistuosad, mis on vähem tundlikud ehitustegevusele.

Uuringualal leiti 8 eraldises võimalike VEP tunnustega puistuid. Valdavalt oli tegemist vanade nn põliste puistuosade, vanade puude või puudegruppidega, mis võivad olla üheks vääriselupaiga tunnuseks.

Täiendav info puistu kohta Järve, Karu, Metsatee, Lodumetsa, Samblametsa, Mäda järve ja Koeraoja kü puistude hinnangus (vt. planeeringulahenduse Lisades).

Kuna planeeringuala on osaliselt kasutusel olnud elamualana ning seal asuvad lagunenenud hooned, siis on uute elamute rajamine ja territooriumi korrastamine piirkonnale sobilik. Hoonestusalade planeerimisel on lähtutud eelnevalt nimetatud puistude hinnangust, ehitusaladena on välistatud väärtuslikud, soostunud ja liigniisked alad, ehitustegevus on kavandatud olemasolevate hoonete kohale ja looduslikult väheväärtuslikele aladele.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeringuala on jagatud 18 elamumaa krundiks ning üheks teemaa krundiks. Elamukruntide suurused on erinevad, ca 1-10 ha. Suuremad krundid on moodustatud põhiliselt Mäda järve ümbruses ja Karu järvest läänepoolsel maa-alal. Kruntide ja hoonestusalade määramisel on aluseks võetud Saaremaal Kihelkonna vallas Karu järve külas Järve, Karu, Metsatee, Lodumetsa, Samblametsa, Mäda järve ja Koeraoja maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, koostaja Hendrikson & Ko, töö nr 2574/16 ning Järve, Karu, Metsatee, Lodumetsa, Samblametsa, Mäda järve ja Koeraoja kü puistude hinnang 1847H12 koostaja AB Artes Terrae OÜ.

Olemasolev hoonestus on amortiseerunud ja suures osas lagunenenud ning on lubatud lammutada.

Ehitusaladena on välistatud väärtuslikud, soostunud ja liigniisked alad. Hoonestusalad on valitud olemasolevate hoone ümbrusesse ning hooneteta aladel võimalikult lagedamatele ja vähem väärtuslikumatele aladele.

Juurdepääsuteed on osaliselt kavandatud olemasolevate pinnasteede kohale, osaliselt on planeeritud uued teed. Lähtuvalt EVS 843:2016 Linnatänavad Tabel 6.7 on juurdepääsuteede (kvartalisine tänav eramute arvuga 11-20) minimaalne laius 3,5 m.

Planeeringuala läbib RMK maadele viiv tee. Teed kasutatakse aktiivselt ja teele on moodustatud eraldi krunt sihtotstarbega tee ja tänava maa-ala. Kruntide juurdepääsuteede eraldi krunte moodustatud ei ole. Maanteest lõunapoole jääva kruntide juurdepääsutee on mõeldud 9-le krundile. 9 krundile teeservituutide lepingu seadmine on keeruline, seepärast on kirjeldatud juurdepääsutee kavandatud avaliku kasutusega erateeks. Samuti kasutatakse kavandatavat teed osaliselt avalikult kasutatavale kallasrajale juurdepääsuks. Selleks tuleb sõlmida kohalikul omavalitsusel vastavad lepingud maaomanikega. Kruntide 1-5 juurdepääsutee kasutamiseks sõlmida krundiomanikel teeservituudilepingud.

Krundile 18 on määratud juurdepääs Kihelkonna metaskond 10 koosseisus olevalt teelt.

2.1 Krundijaotus

Planeeringualal on kavandatud 18 elamukrunti ja 1 tee ja tänava maa-ala krunt.

Planeeringujärgsed krundid			
Krundi aadress	Pindala	Planeeringujärgne sihtotstarve	Soovituslik kü. sihtotstarve
Krunt 1	8,23 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa	Maatulundusmaa
Krunt 2	7,55 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa	Maatulundusmaa
Krunt 3	5,41 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa	Maatulundusmaa
Krunt 4	3,60 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa	Maatulundusmaa
Krunt 5	3,28 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa	Maatulundusmaa
Krunt 6	1,84 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa	Maatulundusmaa
Krunt 7	1,92 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa	Maatulundusmaa
Krunt 8	2,99 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa	Maatulundusmaa
Krunt 9	2,97 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa	Maatulundusmaa
Krunt 10	1,69 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa	Maatulundusmaa
Krunt 11	1,01 ha	Üksikelamu maa, muu looduslik maa	Elamumaa
Krunt 12	1,08 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa	Elamumaa

Krunt 13	1,01 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa	Elamumaa
Krunt 14	1,23 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa	Elamumaa
Krunt 15	1,17 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa	Elamumaa
Krunt 16	1,80 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa	Maatulundusmaa
Krunt 17	10,07 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa	Maatulundusmaa
Krunt 18	4,90 ha	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa	Maatulundusmaa
Krunt 19	0,37 ha	Tee ja tänava maa-ala	Transpordimaa

2.2 Kruuntide ehitusõigus

Planeeringuga on antud hoonestusalad. Hoonestusalad valitud lähtudes olemasolevast hoonestusest, kitsendustest, haljastusest ja mullastiku tüübist. Olemasolev hoonestus on maateest minimaalselt 14 m, uue hoonestuse kauguse määramisel on lähtutud maantee külgnähtavusala (Maantee projekterimisnormid 2015 tabel 2.14).

Ehitusõigusesse on arvestatud 20-60 m² ehitisaluse pinnaga hooned, kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitisi võib rajada väljaspool ehitusõigust.

2.2.1 Kruuntide 1-18 ehitusõigus

Lubatud hoonete maks. arv krundil:	elamu + 3 abihoonet
Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu 7,5 m ja abihoonet 5 m
Harjajoon:	vaba
Katusekalle:	37-45 °
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

2.2.2 Krunt 19 ehitusõigus:

Krundi pindala:	0,37 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa-ala Katastri sihtotstarve Transpordimaa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

2.3 Juurdepääs ja parkimine

Planeeringuala läbib 21117 Kärla – Karujärve kõrvalmaantee. Lubatud sõidukiirus planeeritava alaga piirnevas lõigus on 90 km/h ning liiklussagedus 2017 a. loendusandmete järgi on 355 sõidukit ööpäevas, nendest sõidu ja pakiautod 99%, veoautod ja autobussid 1 %. Tegemist on V klassi maanteega.

Planeeringualale juurdepääsutee on planeeritud olemasolevate mahasõitude kohale. Riigiteede ristumiskohtade lahendamiseks koostada teeprojektid.

Juurdepääsuteed on osaliselt kavandatud olemasolevate pinnasteede kohale, osaliselt on planeeritud uued teed. Lähtuvalt EVS 843:2016 Linnatänavad Tabel 6.7 on juurdepääsuteede (kvartalisine tänav eramute arvuga kuni 10) minimaalne laius 3,5 m.

Planeeringuala läbib RMK maadele viiv tee. Teed kasutatakse aktiivselt ja teele on moodustatud eraldi krunt sihtotstarbega tee ja tänava maa-ala. Kruntide juurdepääsuteedele eraldi krunte moodustatud. Maanteest lõunapoolse jääva kruntide juurdepääsutee on mõeldud 9-le krundile ja 9 krundile teeservituutide lepingu seadmine on keeruline, siis on kirjeldatud juurdepääsutee kavandatud avaliku kasutusega erateeks. Selleks tuleb sõlmida kohalikul omavalitsusel vastavad lepingud maaomanikega. Kruntide 1-5 juurdepääsutee kasutamiseks sõlmida krundiomanikel teeservituudilepingud.

Karujärve poolne juurdepääsutee on osaliselt kavandatud Karujärve ehituskeeluvööndisse. Kuna juurdepääsuteed on kavandatud avalikult kasutatavateks erateedeks, siis vastavalt Looduskaitse seaduse § 38 lg 5 p10 ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele.

Krundile 18 on määratud juurdepääs Kihelkonna metskond 10 koosseisus olevalt teelt, selleks tuleb maaomanikul sõlmida teeservituudileping.

Alale on kavandatud 18 eramukrunti. Kõikide kruntide väljaehitamise korral on prognoositav autode arv 1,5 autot pere kohta ehk 27 autot. Võttes aluseks, et ühe autoga sõidetakse päeva jooksul 2 korda (näiteks keskusesse tööle ja tagasi), siis liiklussageduse tõus maanteel on ca 54 autot ööpäevas. Lähtuvalt sellest ei teki Kärla – Karujärve tee olulist liiklussageduse kasvu ning maantee klassi muutust.

Võttes aluseks Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Teede projekteerimise normid“ Lisa „Maanteede projekteerimismäärused“ p 5.2.7 Nähtavuskaugused on planeeringu Põhijoonisele (leht 3) markeeritud nähtavuskolmnurgad. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtegi nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid. Põõsaste kõrgus ei tohi ületada 0,4 m ja puude võrad tuleb kärpida nii, et need ei takistaks nähtavust. Sõiduautojuhi silma arvutuslik kõrgus on 1,1 m sõidutee pinnast ja bussijuhi silma arvutuslik kõrgus on 2,05 m sõidutee pinnast.

Parkimiskohad lahendada vastavalt vajadusele hoonestatava ala piires koos hoonete arhitektuurse projektiga

2.4 Piirdeid

Piirdeid on lubatud rajada ainult hoonestatava ala piirides. Ülejäänud osas võib piirdeid rajada üksnes karjatamise eesmärgil. Piirete maksimaalne kõrgus 1,2 m.

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaid piirdeid.

Piiretena eelistada kivi-, hirs-, latt- ja lipikaedu

Piirete lahendus anda koos hoonete arhitektuurse projektiga.

2.5 Haljastus

Väljaspool hoonestatavaid alasid kõrghaljastus säilitada senisel kujul. Õuealadel tuleb säilitada joonisel markeeritud väärtuslikud üksikpuud.

Hoonestusalade kavandamisel on lähtutud AB Artes Terrae OÜ poolt koostatud Järve, Karu, Metsatee, Lodumetsa, Samblametsa, Mäda järve ja Koeraoja kü puistude hinnangus määratud III ja II väärtusklassi puistutega, nendele aladele hoonestusalasid planeeritud ei ole.

Planeeringuga on ette nähtud säilitada väärtuslikud üksikpuud ja VEP tunnustega puistud.

Raiete tegemisel lähtuda Järve, Karu, Metsatee, Lodumetsa, Samblametsa, Mäda järve ja Koeraoja kü puistude hinnangust (vt Lisas)

Väärtuslike üksikpuude alt ja ümbert eemaldada võradesse kasvavad nooremad puud.

Ligikaudu pooles puistus on soovitatav eemaldada (vähemalt osaliselt kuivemates eraldistes) lamapuit. Jalal kuivavad puud on soovitatav eemaldada eraldistes, mis jäävad otseselt hoonestusaladele. Perifeersetes osades, kuhu ehitustegevust ei planeerita, ei ole lamapuidu ja surnud puude eemaldamine vajalik, vastupidi, ürgse ilmega metsaosades on surnud puidu olemasolu üheks elurikkuse suurendamise võimaluseks.

Metsa hooldustööde korral on soovitatav planeerida maastiku mitmekesisuse säilitamine. Näiteks ei ole soovitatav alusmetsa puu- ja põõsaliikide täielik väljaraie, vaid jätta tuleks nii avatud kui suletud alad. Täielikul alusmetsa raiel hakkaks mets alt täielikult läbi paistma ning kaotaks palju visuaalselt. Soovitatav on maastikukujunduslikult säilitada ka ilmekamaid lamapuiduga alasid, mis annavad metsale kohati ürgmetsa ilme ning muudavad maastiku vaheldusrikkamaks. Avatud alade planeerimisel metsa tuleks võimalusel planeerida ka paigutist otsese päikesevalguse langemist maapinnani. Soovitatav on metsa kujundamine puhke-maastikuks eraldi hoolikalt planeerida vastavalt tulevaste ehitusalade paiknemisele. Selleks on soovitatav tellida eraldi täpsem maastikukujundusprojekt, mis võtab arvesse iga kinnistu iseärasusi suurema detailsusega.

2.6 Vertikaalplaneerimine

Katuse ja teede sademeveed suunata maapinna kalletega maapinda või olemasolevatesse kraavidesse.

Sademevee suunamine naaberkinnistutele ei ole lubatud.

Täpsed lahendused antakse konkreetse hoone või rajatise ehitusprojektiga.

Sademevee suubla projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr 99 29.11.2012 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹⁴“.

3 TEHNOVÕRGUD

3.1 Veevarustus

Eelhinnang soovitab olmevee lahendamiseks rajada 2 ühiskasutatavat puurkaevu. Eelhinnang on koostatud planeeringu eskiisile, kus esialgu oli kavandatud 31 elamukrunti, mis olid väiksema pindalaga. Lahenduse koostamise käigus on kruntide arv vähenenud 18 elamukrundile ja kruntide pindalad suurenenud ning seega veetarbimise hulk vähenenud. Kahe puurkaevu rajamine tähendaks pikki veetorustikke. Ei ole teada, kas kruntidele rajatavaid elamuid hakatakse kasutama hooajaliselt või aastaringiselt, samuti ei ole planeeringustaadiumis teada konkreetseid vee kasutamise kogused. Lähtuvalt ebakorrapärasest kasutamisest võib vesi torustikes roiskuma minna ja muutuda joogikõlbmatuks. Seepärast on igale elamukrundile on olmevee tarbeks kavandatud individuaalne puurkaev. Võimalusel võivad krundiomanikud kokku leppida ja rajada ühise puurkaevu koos pumplaga. Sel juhul on seadusjärgne puukaevu ja imbsüsteemi vaheline kuja 100 m (50 m + 50 m). Vastavalt Veeseadusele on võimalik puurkaevu sanitaarkaitse ala vähendada kuni 10 m puurkaevust. Vähendamise tingimused on loetletud Veeseaduses. Täpne puurkaevu asukoht määratakse ehitusprojektiga.

Orienteeruv veetarbimine krundi kohta on 0,4 m³/ööpäevas. Vastavalt Veeseaduse § 28 lg 3 ei ole planeeritavale puurkaevule sanitaarkaitseala moodustatud. Lähtudes Keskkonnaministri 16.12.1996 määrusest nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“ on moodustatud kavandatud puurkaevule hooldusala, mis tähendab, et ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

3.2 Kanalisatsioon:

Planeeringuala asub Eesti Geoloogiakeskuse Põhjaveekaitstuse kaardi järgi keskmiselt kaitstud põhjavee alal (reostusohhtlikkuse tase on keskmine).

Vabariigi Valitsuse määruse nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 järgi on lubatud heitvett juhtida pinnasesse:

- kuni 5 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist
- kuni 50 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist

Neljaliiklemise pere orienteeruv vee tarbimise kogus on ca 0,4 m³/ööpäevas.

Planeeringuga on kavandatud igale krundile omapuhasti ja imbsüsteem.

Soovituslikult kasutada biopuhasteid või eraldada hallvesi ja mustvesi. Mustvesi koguda kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt või kasutada kuivkäimlaid. Hallvesi immutada läbi omapuhasti pinnasesse. Reovee

immutamisel pinnasesse lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹“. Soovituslikult leppida krundiomanikel kokku ja rajada ühised imbsüsteemid.

Kui omapuhasti suublaks on pinnas, peab omapuhasti kavandamisel arvesse võtma alljärgnevat tingimusi: imbsüsteemi kuja (50m) ei kattuks ühegi ümbruskonnas paikneva puurkaevu hooldusalaga (10m) või sanitaarkaitsealaga (10-200m), arvesse tuleb võtta kõik naabruskonnas asuvad kaevud. Kui reoveekäitlussüsteemi või selle osa kuja ulatub naabermaaüksusele, on vajalik naabermaaüksuse omaniku poolne kirjalik kooskõlastus reoveekäitlussüsteemi ehitusprojektile (imbsüsteemi 50m kuja seab kitsenduse naabermaaüksusele puurkaevu/puuraugu rajamise või asukoha suhtes). Määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavalitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik, kui reovee immutussügavuse ja põhjavee kõrgeima taseme vahele jääb aastaringselt üle 1,2 m. Imbsüsteemi kavandamisel eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteem (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbkaev).

Läheduses olevate puukaevude passiandmete põhjal on piirkonnas pinnaseks põhiliselt liiv ja moreen ning maapinna lang on suures osas alla 5%, Karujärve ääres osaliselt üle 5%. Samade andmete põhjal on staatiline veetase ca 17 m.

Juhul kui immutamiseks vajalikud tingimused ei ole täidetud paigaldada krundile kehtivatele nõuetele vastav reoveekogumise kaev.

Puhastatud heitvee juhtimisel veekogusse või pinnasesse tuleb kinni pidada Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“

3.3 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ saarte regioon väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 253571. Tehnilised tingimused väljastati 04.07.2017 ja kehtivad kuni 04.07.2019.

Elamukrundi orienteeruvad peakaitsme on 3x25 A.

Järve detailplaneeringuala varustamiseks elektrienergiaga on planeeritud uus alajaam olemasoleva kruusatee äärde teemaale. Alajaamale on tagatud ööpäevaringne juurdepääs. Planeeritava alajaama toide on kavandatud Karu 10kV, Järvesilma alajaama lähedalt 10kV maakaabliga paralleelselt Kärja – Karujärve teega. 10 kV maakaabli täpne asukoht täpsustatakse elektriprojektiga.

Kruntide elektritoide saadakse uue alajaama baasil 0,4 kV maakaablitega. Maakaablid ning liitumis- ja jaotuskapid on planeeritud juurdepääsuteede ja kinnistu piiride äärde. Maakaablitele ning jaotus- ja liitumiskilpidele on määratud servituudivajaduse ala. Täpne kaablite ja elektrikappide paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus.

Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kruntide müüki.

3.4 Soojavarustus

Hoonete kütmiseks võib kasutada lokaalseid kütteseadmeid (ahjud, kaminad, lokaalne katlamaja) või elektrikütet (erinevad soojuspumbad). Samuti on lubatud päikesepaneelid.

3.5 Side

Sideteenusega liitumiseks küsida pakkumised erinevatelt mobiili- ja raadiosidet pakkumatelt sideettevõtetelt.

4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku servituudilepingu seadmisel. Servituudi ala määramisel lähtutud Asjaõigusseadusest, Ehitusseadustik1, Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, Keskkonnaministri määrusest nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunn 1	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 10 kV kaabel, madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Krundid 2-5	teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee kruntidele	Teeala laius 6 m
Krunn 2	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 10 kV kaabel, madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Krundid 1, 3-5	teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee kruntidele	Teeala laius 6 m
Krunn 3	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 10 kV kaabel, madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Krundid 1-2, 4-5	teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee kruntidele	Teeala laius 6 m
Krunn 4	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 10 kV kaabel, madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Krundid 1-3, 5	teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee kruntidele	Teeala laius 6 m
Krunn 5	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 10 kV kaabel, madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist

	Krundid 1-4	teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee kruntidele	Teeala laius 6 m
Krunt 6	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Krunt 7	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Krunt 8	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Krunt 9	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Krunt 10	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Krunt 11	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Kohalik omavalitsus	Avaliku kasutusega eratee	Planeeritud juurdepääsutee kruntidele	Teeala laius 6 m
	Veetorustiku ja veevõtukoha valdaja	Reaalservituut	Planeeritud tuletõrjevee torustik ja veevõtukoht	2 m mõlemal pool tuletõrjeveerajatist
Krunt 12	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Kohalik omavalitsus	Avaliku kasutusega eratee	Planeeritud juurdepääsutee kruntidele	Teeala laius 6 m
Krunt 13	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Kohalik omavalitsus	Avaliku kasutusega eratee	Planeeritud juurdepääsutee kruntidele	Teeala laius 6 m
	Veetorustiku ja veevõtukoha valdaja	Reaalservituut	Planeeritud tuletõrjevee torustik ja veevõtukoht	2 m mõlemal pool tuletõrjeveerajatist
Krunt 14	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Kohalik omavalitsus	Avaliku kasutusega eratee	Planeeritud juurdepääsutee kruntidele	Teeala laius 6 m
Krunt 15	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Kohalik omavalitsus	Avaliku kasutusega eratee	Planeeritud juurdepääsutee kruntidele	Teeala laius 6 m

	Veetorustiku ja veevõtukoha valdaja	Reaalservituut	Planeeritud tuletõrjervee torustik ja veevõtukoh	2 m mõlemal pool tuletõrjerveerajatist
Krunn 16	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Kohalik omavalitsus	Avaliku kasutusega eratee	Planeeritud juurdepääsutee kruntidele	Teeala laius 6 m
Krunn 17	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Krunn 18	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Krunn 19	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud alajaam, 10 kV kaabel, madalpingekaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Kohalik omavalitsus	Avaliku kasutusega tee	Planeeritud juurdepääsutee kruntidele	Teeala laius 6 m
Kihelkonna metskond 10 30101:004:0263	Krunn 18	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee Krunnile 18	Olemasolev tee
21117 Kärja-Karujärve tee 30101:004:0484	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud elektrimaakaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist

5 PLANEERINGUJÄRGSED KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik	Teekaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Maanteeamet	Planeeringuala piirneb Kärja-Karujärve tee 21117
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Kallasrada 4 m kaldast	Saaremaa vald	Krunnidel 9-10, 12-17 on Karujärve avaliku kasutusega kallasrada
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Kallasrada 4 m kaldast	Saaremaa vald	Planeeringuala piirneb avaliku kasutusega Karujärvega
Veeseadus	Veekaitsevöönd Karujärvel 10 m tavalisest veepiirist	Saaremaa vald	Planeeringuala piirneb Karujärvega ja planeeringualal paikneb Mäda järve

Looduskaitse seadus Kihelkonna valla üldplaneering	Ehituskeeluvöönd Karujärvel 50 m tavalisest veepiirist, metsaalal 100 m, osaliselt vastavalt Kihelkonna valla üldplaneeringule Mäda järvel 50 m metsaalal Koeraojal 25 m kaldast	Saaremaa vald	Planeeringuala piirneb Karujärvega ja planeeringualal paikneb Mäda järv ja Koeraoja
Looduskaitse seadus	Kalda piiranguvöönd Karujärvel 100 m Mäda järvel 50 m	Saaremaa vald	Planeeringuala piirneb Karujärvega ja planeeringualal paikneb Mäda järv
Veeseadus Keskkonnaministri määrus nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“ p 4	10 m kaevust	Saaremaa vald	Planeeringualale planeeritud puurkaevude hooldusala
Vabariigi valitsuse määrus nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“	50 m imbväljakust	Saaremaa vald	Planeeritud imbsüsteemi kuja puurkaevust

6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonnakaitse lised tingimused

Detailplaneeringu eskiisile on koostatud 2016 a. keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, töö nr 2574/16. Koostajateks keskkonnaspetsialist Tõnn Tuvikene ja Riin Kutsar KMH litsents KMH 0131. Toetudes nimetatud eelhindangule otsustas Kihelkonna Vallavalitsus 22.12.2016 a korraldusega nr 123 mitte alata käesoleva detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Lisaks on planeeringualale koostatud AB Artes Terrae OÜ poolt Järve, Karu, Metsatee, Lodumetsa, Samblametsa, Mäda järve ja Koeraoja kü puistude hinnang (vt Lisas) ning OÜ Elustik poolt koostatud Karujärve detailplaneeringu nahkhiirte eksperthinnang

- Planeeringuala jääb Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kaardi alusel rohevõrgustiku tugialale ja Kihelkonna valla üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku alale.

Planeeringuala Karujärve poolne alale jääb osaliselt ÜP järgne väärtuslik maastik.

Teede, tehnovõrkude, hoonete ja õuealad planeerimisega killustatakse paratamatult täna üsna terviklikku metsamassiivi, kuid hajaasustuses säilib piisavalt metsaala, mistõttu elupaik ja rohevõrgustik jääb toimima. Arendusega toimub osaline elupaiga ja roheala killustumine, kuid planeeritavad ehitised ja rajatised ei piira olulisel määral loomade liikumist. Kinnistute juurdepääsuteid ei tohi projekteerida kõrgete teetammidega ega sügavate sademeveekraavidega, mis võiksid saada takistuseks väiksemate loomade liikumisel.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012 määrusest nr 68 „Energiaühenduse miinimumnõuded“. 27.03.2015
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnoahtlikke materjale ega aineid.
- Liiklussagedus planeeritavat ala läbival Kärla – Karujärve tee teelõigul on 2017 aasta loenduse tulemuste järgi 355 sõidukit ööpäevas, millest sõidu- ja pakiautod on 99% ning veoautod ja autobussid 1%. Planeeritav hoonestus jääb riigimaanteest minimaalselt 20 m kaugusele, olemasolev hoonestus on minimaalselt 14 m kaugusel. Hoonestuse asukoha valikul on ühe kriteeriumina lähtutud olemasolevate hoonete paiknemisest ja külgnähtavusalast.

Tolm tekib põhiliselt kruuskattega teedel ja kuival ajal. Planeeringuala piirnev riigitee on tolmuva kattega. Maantee ja hoonestuse vahele jääb kõrghaljastusega haljasribad, mis piiravad tolmu ja saaste levikut ning osaliselt summutab müra. Lähtuvalt suhteliselt väikesest liiklussagedusest ja eelkirjeldatud situatsioonist ei ole vajadust planeerida leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks.

- Metsa hooldamisel ja raiete tegemisel lähtuda AB Artes Terrae OÜ poolt koostatud Järve, Karu, Metsatee, Lodumetsa, Samblametsa, Mäda järve ja Koeraoja kü puistude hinnangust (vt Lisas)
- Viia hoonete lammutamine läbi ajavahemikul oktoobrist- mai alguseni. Nii on võimalik suure tõenäosusega vältida hoonetes varjuvate üksikute nahkhiirte hukkumist.
- Haljastuses säilitada võimalikult palju suure rinnasdiameetriga puid, kuna neis võib leiduda nahkhiirtele sobivaid õõnsuseid. Kui osutub vajalikuks selliste puude langetamine, viia see läbi ajavahemikul oktoobrist- mai alguseni.
- Vältida veekogu servade valgustamist tehisvalguse abil.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni väliterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, 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.

- Hoonete kütmiseks võib kasutada lokaalseid kütteseadmeid (ahjud, kaminad, lokaalne katlamaja) või elektrikütet
- Kruntidele on planeeritud individuaalne puurkaev ja lokaalne omapuhasti koos imbsüsteemiga.
- Katuse ja teede sademeveed suunata maapinna kalletega pinnasesse või olemasolevatesse kraavidesse.
- Igale krundile paigaldada prügikonteinerid. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ § 38 järgi on Karujärve äärne kallasraja laius 4 m ning kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada. Avaliku kasutusega kallasrajale juurdepääs on mööda olemasolevat ja planeeritud avaliku kasutusega erateed ning mööda olemasolevaid looduslikke jalgradasid. Võõral maatükil asuva tee ja raja kasutamine vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ § 33, mille järgi võib avalikult kasutatavaid teid ja erateid kasutada igaüks seadustes sätestatud ulatuses, teid, mis ei ole rajatised, võib kasutada jalgsi, jalgrattaga või muul sellesarnasel viisil liikumiseks, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti ning omanik ei või keelata eratee ega raja kasutamist jalgsi, jalgrattaga ega muul sellesarnasel viisil liikumiseks, kui kasutus põhineb väljakujunenud taval ega ole talle koormav. Eratee või raja kasutamise liigset koormavust eeldatakse õuemaal asuva eratee või raja korral, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

6.2 Tuleohutus

Planeeritud elamud kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud ehitiste vahelised minimaalsed tuleohutuskujad ja tulekustutustehnika pääs krundile.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Krundid, kus hoonestusalade vahelised kaugused on alla 40 m, jäävad Kärla – Karujärve tee äärde. Ülejäänud kruntidel on hoonete vahelised kaugused planeeritud üle 40 m. Tuletõrje veevõtukohtade planeeritud 3 veevõtukohta Kärla – Karujärve tee äärde, veevõtukohtade omavahelised kaugused on ca 150 m. Veevõtukohtade saavad vee Karujärvest.

Krundile 17 juurdepääsutee lõppu on planeeritud päästeauto manööverdusala mõõtudega 18,5x18,5 m.

Kustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Projekteerimisel lähtuda EVS 812-6:2012 + A1 2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu. Samuti tuleb tagada aastaringne veevõtu võimalus.

6.3 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 eksploatatsioonil tuleb tagada:

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

6.4 Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud

Täna on kunagised planeeringualale jäävad eluhooned valdavalt maha jäätud ja lagunened, tegemist on jäätmaaga. Ala korrastamine muudab piirkonna atraktiivsemaks ja meelitab valda uusi elanikke, mis omakorda loob tingimused piirkonna kiiremaks majanduslikuks arenguks, maksujõulise elanikkonna kasvuga suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks.

Ala väljaarendamine võib teatud juhtudel muuta piirkonna liikluskorraldust ja põhjustada liiklustiheiduse kasvu, muuta inimeste väljakujunenud harjumuste (sh kasutatavate radade, rohealade kasutamise) mustrit ja teatud juhtudel mõjutada kinnisvara hindasid turul. Karujärve detailplaneeringu elluviimisel võib vähesel määral suurened piirkonna sõiduautode liikluskormust, kuid arvestades tänast madalat koormust, ei ole muutus suur ja sellega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju.

Kogu arendusel on alale sotsiaalmajanduslikult pigem positiivne mõju, kuna sihtotstarbeliselt kasutuses väljas olev jäätmaale luuakse kõrge potentsiaaliga elamumaa väärtus.

Lähimad kultuurimälestised jäävad planeeringualast enam, kui 2 km kaugusele ja seega ei ohusta planeeringuga kavandatud tegevused piirkonna kultuuriväärtuste kaitse-eesmärkide saavutamist.

7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel.
- Planeeringujärgsete ühiste tehnorajatiste ja kvartalisese tee projekteerimine ja ehitamine vastavalt taotletud ehituslubadele. Juurdepääsuteed sh mahasõidud ja

ühised tehnorajatised rajab piirkonna arendaja. Ühised tehnorajatised käesolevas planeeringus on kõik planeeritud elektri kaablid koos liitumiskappidega ja kõik tuletõrjevee rajatised (torustikud, veevõtukohtad).

Tehnovõrgud rajada enne teedele tolmuvaakatte rajamist.

Tehnorajatisete ja juurdepääsutee edasise haldamise korraldab piirkonna arendaja.

Juhul kui soovitakse sõiduteed üle anda vallale, tuleb teed arendaja poolt rajada vastavalt Ehitusseadustiku Lisale 1 ja Lisale 2.

- Planeeritavatele hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine, nende püstitamine ning kasutuslubade taotlemine.

Hoonetele ehitusloa väljastamise tingimuseks on, et ehitusluba taotleva ehitise kasutamiseks vajalikud tehnovõrgud ja teed peavad olema nõuetekohaselt välja ehitatud liitumispunktideni või kruntide piirini. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

8 EHTUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

8.1.1 Kruut 1

Krundi pindala:	8,23 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa Katastri sihtotstarve Maatulundusmaa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	elamu + 3 abihoonet
Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu 7,5 m ja abihoone 5 m
Harjajoon:	vaba
Katusekalle:	37-45 °
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

8.1.2 Kruut 2

Krundi pindala:	7,55 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa Katastri sihtotstarve Maatulundusmaa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	elamu + 3 abihoonet
Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu 7,5 m ja abihoone 5 m

Harjajoon:	vaba
Katusekalle:	37-45 °
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

8.1.3 Krunn 3

Krunni pindala:	5,41 ha
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelandu maa, metsamaa, muu looduslik maa Katastri sihtotstarve Maatulundusmaa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	elamu + 3 abihoonet
Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu 7,5 m ja abihoone 5 m
Harjajoon:	vaba
Katusekalle:	37-45 °
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

8.1.4 Krunn 4

Krunni pindala:	3,60 ha
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelandu maa, metsamaa, muu looduslik maa Katastri sihtotstarve Maatulundusmaa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	elamu + 3 abihoonet
Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu 7,5 m ja abihoone 5 m
Harjajoon:	vaba
Katusekalle:	37-45 °
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

8.1.5 Krunn 5

Krunni pindala:	3,28 ha
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelandu maa, metsamaa, muu looduslik maa Katastri sihtotstarve Maatulundusmaa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	elamu + 3 abihoonet

Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu 7,5 m ja abihoone 5 m
Harjajoon:	vaba
Katusekalle:	37-45 °
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

8.1.6 Krunn 6

Krunni pindala:	1,84 ha
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelandu maa, metsamaa, muu looduslik maa Katastri sihtotstarve Maatulundusmaa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	elamu + 3 abihoonet
Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu 7,5 m ja abihoone 5 m
Harjajoon:	vaba
Katusekalle:	37-45 °
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

8.1.7 Krunn 7

Krunni pindala:	1,92 ha
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelandu maa, metsamaa, muu looduslik maa Katastri sihtotstarve Maatulundusmaa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	elamu + 3 abihoonet
Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu 7,5 m ja abihoone 5 m
Harjajoon:	vaba
Katusekalle:	37-45 °
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

8.1.8 Krunn 8

Krunni pindala:	2,99 ha
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelandu maa, metsamaa, muu looduslik maa Katastri sihtotstarve Maatulundusmaa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	elamu + 3 abihoonet
Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu 7,5 m ja abihoone 5 m
Harjajoon:	vaba
Katusekalle:	37-45 °
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

8.1.9 Krunn 9

Krunni pindala:	2,97 ha
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelandu maa, metsamaa, muu looduslik maa Katastri sihtotstarve Maatulundusmaa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	elamu + 3 abihoonet
Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu 7,5 m ja abihoone 5 m
Harjajoon:	vaba
Katusekalle:	37-45 °
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

8.1.10 Krunn 10

Krunni pindala:	1,69 ha
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelandu maa, metsamaa, muu looduslik maa Katastri sihtotstarve Maatulundusmaa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	elamu + 3 abihoonet
Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu 7,5 m ja abihoone 5 m
Harjajoon:	vaba
Katusekalle:	37-45 °

Välisviimistlus materjalid:	Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

8.1.11 Kruut 11

Krundi pindala:	1,04 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa, muu looduslik maa Katastri sihtotstarve Elamumaa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	elamu + 3 abihoonet
Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu 7,5 m ja abihoonet 5 m
Harjajoon:	vaba
Katusekalle:	37-45 °
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

8.1.12 Kruut 12

Krundi pindala:	1,08 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa Katastri sihtotstarve Elamumaa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	elamu + 3 abihoonet
Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu 7,5 m ja abihoonet 5 m
Harjajoon:	vaba
Katusekalle:	37-45 °
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

8.1.13 Kruut 13

Krundi pindala:	1,01 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa Katastri sihtotstarve Elamumaa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	elamu + 3 abihoonet
Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu 7,5 m ja abihoonet 5 m
Harjajoon:	vaba

Katusekalle:	37-45 °
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

8.1.14 Krunn 14

Krunni pindala:	1,23 ha
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelandu maa, metsamaa, muu looduslik maa Katastri sihtotstarve Elamumaa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	elamu + 3 abihoonet
Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu 7,5 m ja abihoonet 5 m
Harjajoon:	vaba
Katusekalle:	37-45 °
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

8.1.15 Krunn 15

Krunni pindala:	1,17 ha
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelandu maa, metsamaa, muu looduslik maa Katastri sihtotstarve Elamumaa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	elamu + 3 abihoonet
Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu 7,5 m ja abihoonet 5 m
Harjajoon:	vaba
Katusekalle:	37-45 °
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

8.1.16 Krunn 16

Krunni pindala:	1,80 ha
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelandu maa, metsamaa, muu looduslik maa Katastri sihtotstarve Maatulundusmaa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	elamu + 3 abihoonet
Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu 7,5 m ja abihoonet 5 m

Harjajoon:	vaba
Katusekalle:	37-45 °
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

8.1.17 Kruut 17

Krundi pindala:	10,07 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa Katastri sihtotstarve Maatulundusmaa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	elamu + 3 abihoonet
Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu 7,5 m ja abihoone 5 m
Harjajoon:	vaba
Katusekalle:	37-45 °
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

8.1.18 Kruut 18

Krundi pindala:	4,90 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa, metsamaa, muu looduslik maa Katastri sihtotstarve Maatulundusmaa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	elamu + 3 abihoonet
Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu 7,5 m ja abihoone 5 m
Harjajoon:	vaba
Katusekalle:	37-45 °
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

8.1.19 Kruut 19 ehitusõigus:

Krundi pindala:	0,37 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa-ala Katastri sihtotstarve Transpordimaa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0