



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Algataja: Lääne-Saare Vallavalitsus
Marientali tee 27, Kuressaare 93820

Tellijaja: Saarte Metsamajanduse OÜ
Ringtee 14, Kuressaare 93815

Koostaja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, LÄÄNE-SAARE VALD, MÄNDJALA KÜLA
VANA-VÄRAVA DETAILPLANEERING

TÖÖ NR. 01-16-DP

Koostajad: Janika Jürgenson
Alar Oll

Esitatud: detsember 2017

KURESSAARE 2016

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI	3
1. LÄHTESITUATSIOON.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid.....	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus	3
1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	4
2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM	5
2.1. Projekteerimispehõhimõtted.....	6
2.2. Juurdepääs ja parkimine	8
2.3. Piirded, haljastus ja heakord	8
2.4. Keskkonnakaitselised tingimused.....	9
2.5. Kuritegevuse riskide ennetamine.....	9
2.6. Tuleohutusnõuded	9
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	8
3.1. Elektrivarustus	10
3.2. Sidevarustus.....	10
3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	10
3.4. Sademevesi	10
3.5. Soojavarustus.....	11
4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS	11
5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	12

LISAD

Lisa 1: Väljavõte Saare Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 649834

Lisa 2: Elektrilevi OÜ Saarte regioon poolt 14.03.2016 a väljastatud tehnilised tingimused nr 238956

Lisa 3: Telia Eesti AS poolt 30.03.2016 a koostatud tehnilise tingimused nr 26193470

Lisa 4: AS Kuressaare Veevärk poolt 02.05.2016 a koostatud liitumistingimused nr 2371 ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks

Lisa 5: Põllumajandusameti 08.01.2016 a väljastatud lähteseisukohad kirjaga nr 14-18/12-1

JOONISED

Joonis 1: Asendiskeem

Joonis 2: Tugiplaan M1:1000

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

VANA-VÄRAVA DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus: Vana-Värava detailplaneering

Tellijä: Saarte Metsamajanduse OÜ

Planeeritava maaüksuse omanik: Saarte Metsamajanduse OÜ

Planeeringuala suurus: ca 6,5 ha

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Detailplaneeringu algatamise taotlus.
- Lääne-Saare Vallavalitsuse 26.01.2016 a korraldus nr 2-3/16/33 „Mändjala külas Vana-Värava detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise mittealgatamine“.
- Detailplaneeringu lähteseisukohad
- Saare maakonnaplaneering;
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering
- Saare maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused*;
- Kuressaare linna, Lääne-Saare valla ja Pihtla valla ühine jäätmekava 2015-2020
- Lääne-Saaremaa jäätmehoolduseeskiri
- Lääne-Saare valla arengukava
- DP Projektbüroo OÜ poolt teostatud geodeetiline alusplaan 14.03.2016, töö nr 12-16-G
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Asjaõigusseadus.

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Kinnistu jagamine üheteistkümneks elamumaa krundiks ning üheks ühiskondlike ehitiste maa krundiks.
- Maakasutuse sihtotstarbe muutmine.
- Ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks.
- Liikluskorralduse, tehnovõrkude- ja rajatiste, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendamine.
- Keskkonnaningimuste seadmine planeeringus kavandatu elluviimiseks ning seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatuse määramine.

1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringualaks on Saare maakonnas Lääne-Saare vallas Mändjala külas olev Vana-Värava katastriüksus pindalaga 6,21 ha (34801:008:0421).

Vana-Värava katastriüksusest põhja poole jäävad Holgeri (34801:008:0422), Armanni (34801:008:0351), Männivälja tee (34801:008:0551) ja Tiitsumetsa (34801:008:0326) katastriüksused, lõuna poole Leebemetsa tee (34801:008:0568) ja Kullinurga (34801:008:0313) katastriüksused, ida poole Kuressaare metskond 911 (43301:001:0347) katastriüksus, lääne poole Sepa (34801:008:0014) ja Kingumetsa (34801:008:0318) katastriüksused.

Olemasolevad ehitised puuduvad. Olemasolevatest rajatistest asuvad planeeringualal OÜ Elektrilevile kuuluvad 0,4 kV õhuliin, madal- ja keskpinge kaabel ja Telia Eesti AS'ile kuuluv sidekaabel.

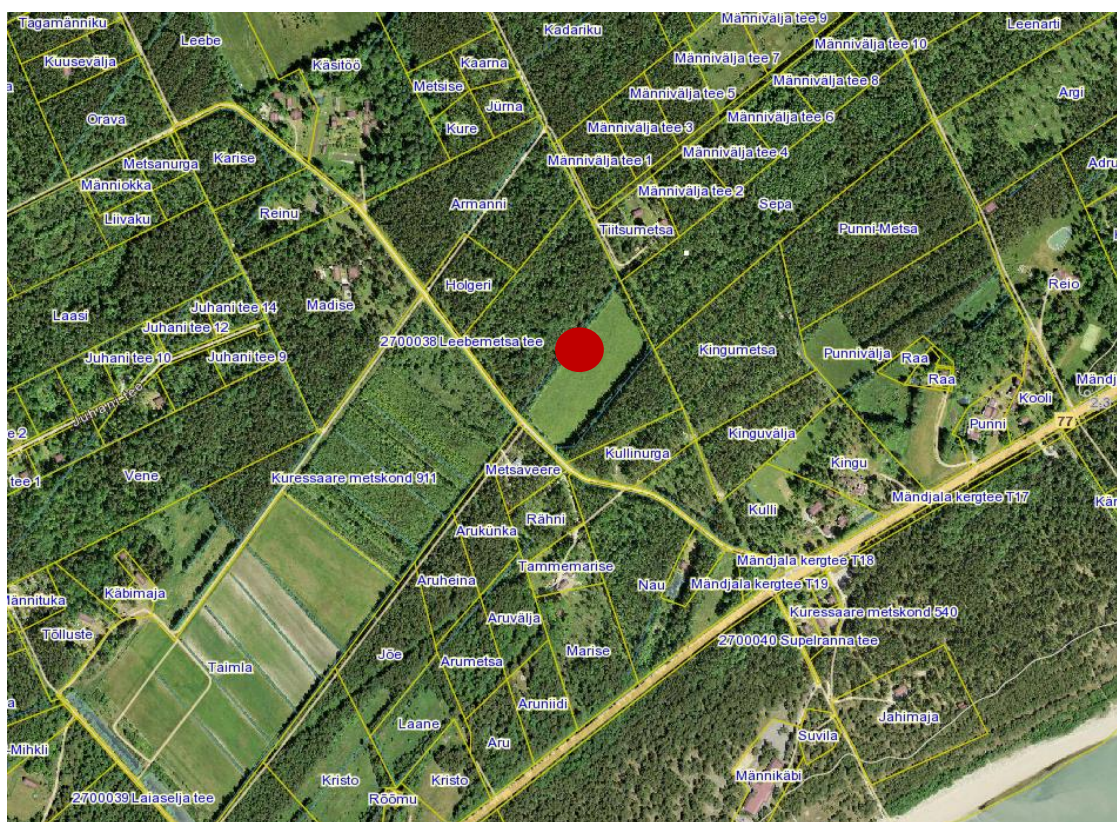
Vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse kitsenduste kaardile asub Vana-Värava maaüksus 100% maaparandussüsteemi reguleerivas võrgus, objekti nimetus MÄNDJALA.

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtfunktsiooniga alal.

Katastriüksuste sihtotstarve on maatulundusmaa 100 %.

Planeeringualal ei ole kaitse- ega hoiualasid, puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid.

Juurdepääs planeeritavate alale on tagatud 2700038 Leebemetsa teelt.



Skeem 1: **Planeeringuala asendiskeem**

1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr.
Vana-Värava	Saarte Metsamajanduse OÜ	6,21 ha	Maatulundusmaa 100%	34801:008:0421	649834

Alal olevad kitsendused:

1. 0,4 kV madalpinge õhuliin (2 m mõlemale poole liini telge)
2. madal- ja keskpinge kaabel (1 m mõlemale poole liini telge)
3. sidekaabel (2 m mõlemale poole liini telge)
4. kohaliku tee kaitsevöönd (20 m äärmise sõiduraja välimisest servast)
5. MÄNDJALA maaparandussüsteem.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeerimislahenduse eesmärgiks on uue suvitus või väikeelamute piirkonna rajamine, milleks olemasolev kinnistu jagatakse üheteistkümneks elamumaa krundiks ja üheks ühiskondlike ehitiste maa krundiks. Määratakse sihtotstarbed, tingimused elamumaa kruntide hoonestamiseks ning leitakse tehnovõrkude ja juurdepääsude lahendused. Maaomanikele antakse pereelamute ehitusvõimalus, mis on sobiv sellele maastikule ega mõjuta oluliselt piirkonna looduse kooslust.

Lähipiirkonda iseloomustavad elamute ja suvilatega hoonestatud väikesed krundid, keskmine suurus 0,4-1,0 ha. Planeeringualast põhja poole jääb tiheasustatud Männivälja elamurajoon, ida ja lääne pool asuvad valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, põhja pool asub elamumaade katastriüksusteks moodustatud maa-ala. Arvestatud on lähialal asuva Mändjala küla Jürna detailplaneeringu lahendusega (DP06-005), milles on elamukruntide suuruseks määratud 4901-5013 m² ning Mändjala küla Juhani detailplaneeringuga (DP 04-094), milles on määratud kümne elamukrundi suurused vahemikus 4968-5082 m² ning ühe elamukrundi pindala on 9936 m². Sarnaselt lähipiirkonna arengule, on käesolevas planeeringus määratud keskmiseks elamukrundi suuruseks 0,5 ha.

Kruntide suuruste planeerimisel on arvestatud ka perspektiivsete krundiomanike võimaluste ja vajadustega. Ligikaudu 0,5 ha suuruse krundi hooldamine on optimaalne, mida suudetakse heakorastada. Olemasolev taristu lähipiirkonnas loob eeldused planeeritud arendustegevuseks Vana-Värava kinnistul.

2.1. Planeeringu vastavus Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule ja Saare maakonna teemaplaneeringu asustust ja maakasutust suunavatele keskkonnatingimustele

Vana-Värava detailplaneeringus järgitakse Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus (edaspidi nimetatud ühisplaneering) seatud maakasutuse ja üldisi ehitamise tingimusi. Vastavalt ühisplaneeringule projekteeritakse esteetiliselt sobivaid arhitektuursel tasemel hooneid ja rajatisi; hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku ja muude ruumielementidega ning projekteerimisel arvestatakse maastikuliste võimalustega.

Ühisplaneeringu järgi on Vana-Värava kinnistu haljasmaa juhtotstarbega. Haljasmaa juhtotstarve on ühisplaneeringus antud nii aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil. Eeldatud on, et alade kasutamine põhineb väljakujunenud väärtustel - põllumaad haritakse põllumaana, metsamaadel majandatakse metsa, rannakarjamaad ja niidud on elementaarse hoolduse all ka edaspidi, võimaldades igameheõiguse kohaselt avalikku kasutust. Looduslik haljasmaa väljaspool linna administratiivpiire on ühisplaneeringu mõistes hajaasustusmaa. Hajaasustusmaal asuvate

kinnistute hoonestamine toimub maakatastriseadus § 18 tinigmustel. Hajaasustuses antakse ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõrbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Vana-Värava kinnistu ei paikne eelpool nimetatud väärtuslikel aladel, seega on võimalik detailplaneeringu alusel kinnistu jagamine kruntideks ning hoonestamine. Planeerimislahenduse juures on arvestatud loodusliku keskkonnaga.

Ühisplaneeringu järgi on kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse üldjuhul vähemalt 2 ha, kuid erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Vana-Värava kinnistu jagamisel tekkivate uute maaüksuste suurused on ca 0,5ha, kuid arvestades läheduses asuvate Juhani tee äärsete kruntide (suurused ca 0,5ha) ja Männivälja teeäärsete kruntide suurusega (0,7-0,9 ha), on väiksemad krundid kui 2ha piirkonna maakasutusega kooskõlas.

Saare maakonna teemaplaneeringu asustust ja maakasutust suunavate keskkonnatingimuste kohaselt asub Vana-Värava detailplaneeringuala rohevõrgustiku koridori ja astmelaua alal. Maa-ala katastriüksusteks jagamine elamuehituse eesmärgil võib toimuda maakatastriseaduse § 18 lg 7 ja 8 alusel. Maakasutuse kavandamisel planeeringutes ja ehitustingimuste määramisel tuleb säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavaid ja kompenseerivaid meetmeid. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore ning õhuliinidele eelistada maakaabelliine. Leevendava meetmena elamualade planeerimisel tuleb võimalikult suures osas säilitada looduslikke ja poollooduslikke kooslusi, nagu puuderivid, hekid, kiviaiad ja kraavid. Leevendavaks meetmeks võib olla ka rajatav haljastus. Lisaks ökoloogilisele funktsioonile täidab mitmesugust liiki haljastus ka muid funktsioone – avalikud puhkealad, piiratud kasutusega puhkealad (eramute eesaiad), esteetilised ja kujunduslikud elemendid jms.

2.2. Projekteerimispõhimõtted

Planeeritavatele elamumaakruntidele on lubatud ehitada üks elamu ja kuni kaks abihoonet. Elamud rajatakse kuni 2 korruselisena, katuseharja absoluutkõrgus maapinnast 9 m. Abihooned rajatakse ühekordsetena, katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast võib olla kuni 6 m. Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega - kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Piirdeaiad rajada vajadusel, peavad sobima ümbritseva keskkonnaga, võivad olla kuni 1,2 m kõrged ning minimaalne rajamise kaugus planeeritavast teest on 2,5 m. Planeeritavate teede laius täpsustub teede projekteerimise käigus, soovituslik teekatte laius on 4,2 m ning tolmuvaaba kattega. Teid hooldab arendaja, Saarte Metsamajanduse OÜ. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Ühiskondlike ehitiste maa krundile rajatakse ühispuurkaev, tiik ja atraktsioonid sportimiseks ning vaba aja veetmiseks. Ühiskondlik maa on mõeldud kogukonna ühisüritusteks, näit. jaanituled, kontserdid, talvised tegevused lumel ja tiigil. Igalt krundilt on võimalik platsile jalgsi jõuda mööda teid 5-10 minutiga.

Krundi ehitusõigus:

Pos 1

- maksimaalne ehitistevalune pind krundil- 275 m²
- põhihoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 9 m

- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 6 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 majapidamishoonet
- krundi sihtotstarve – 100 % elamumaa

Pos 2; 5

- maksimaalne ehitistalune pind krundil- 265 m²
- põhihoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 9 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 6 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 majapidamishoonet
- krundi sihtotstarve – 100 % elamumaa

Pos 3

- maksimaalne ehitistalune pind krundil- 240 m²
- põhihoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 9 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 6 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 majapidamishoonet
- krundi sihtotstarve – 100 % elamumaa

Pos 4

- maksimaalne ehitistalune pind krundil- 280 m²
- põhihoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 9 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 6 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 majapidamishoonet
- krundi sihtotstarve – 100 % elamumaa

Pos 6-9

- maksimaalne ehitistalune pind krundil- 250 m²
- põhihoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 9 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 6 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 majapidamishoonet
- krundi sihtotstarve – 100 % elamumaa

Pos 11, 12

- maksimaalne ehitistalune pind krundil- 240 m²
- põhihoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 9 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 6 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 majapidamishoonet
- krundi sihtotstarve – 100 % elamumaa

Arhitektuursed piirangud :

- katuse kaldenurk 15-45 kraadi, väiksemad hooneosad ja abihoone katus võib olla madalama kaldega
- põhihoone korruselisus- kuni 2, abihoonete korruselisus 1
- hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal
- soovitatav piirete kõrgus kuni 1,2 m.
- fassaadikatte materjalina tohib kasutada laudist, tellist, looduslikku kivi ja korohvipinda, sokliosa betoon või looduslik kivi
- kruntide lubatud täisehitus on max 5%

2.3. Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele saab alguse Kuressaare-Sääre riigimaanteelt läbi avalikult kasutatava Leebemetsa tee. Kruntidele 1 kuni 6 rajatakse uus juurdepääs Leebemetsa teelt läbi planeeritavate pos 4, 5 ja 6 kruntide. Kruntidele 7 kuni 12 rajatakse uus juurdepääs Leebemetsa teelt läbi planeeritavate kruntide pos 7, 8 ja 9. Planeeritavad teed määratakse avalikult kasutatavateks teedeks. Selleks on vajalik koostada teeprojekt ning lähtuvalt Ehitusseadustiku lisast 1 peab enne tee ehitamist taotlema ehitusloa. Planeeritavate teede laius täpsustub teede projekteerimise käigus, soovituslik teekatte laius on 4,2 m. Saarte Metsamajanduse OÜ on nõus osalema Leebemetsa tee rekonstrueerimises proportsionaalsuse põhimõttel kuni arendaja omandis olevate planeeringujärgsete teedeni. Planeeritavad teed peavad olema tolmuva kattega. Mahasõidud planeeritavale alale peavad olema Leebemetsa teega risti. Leebemetsa tee on tolmuva kattega. Mahasõidud Leebemetsa teelt peavad olema samuti vähemalt 10 meetri ulatuses sama kattega. Leebemetsa teele on planeeritud ohutuse tagamiseks möödasõidukoht, mis jääb krundile pos 7. Teed ehitab välja ja hooldab arendaja - Saarte Metsamajanduse OÜ. Lähtuvalt Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“, on normatiivne parkimiskohtade arv äärelinna elamukrundil 2-3 autot. Planeeritav parkimiskohtade arv ühel elamukrundil on 3. Autode parkimine lahendada krundisisiselt.

2.4. Piirded, haljastus ja heakord

Soovituslik on piirdeaia rajamine võimalikult hoonestuse vahetusse ümbrusesse, piirete kõrgus kuni 1,2 m ning minimaalne rajamise kaugus planeeritavast teest on 2,5 m. Lubatud on rajada kivi-, võrk- ning puit-lattaedasad. Ei ole lubatud vundamendil piirete rajamine metsa sisse.

Alale on planeeritud viis tiiki. Nende täpne suurus ja kuju määratakse edaspidise projekteerimise käigus. Planeeritavate tiikide korrashoiu tagab arendaja. Aastaringselt teostatakse tiikide puhastamist mudast ja vetikatest. Tiikide nõlvad hooldatakse trimmerdamise ja niitmise teel. Kraav, mis läbib planeeritavat tiiki, on sügavusega 0,2-0,4 m ja osaliselt täis kasvanud. Nimetatud kraav tuleb korrastada ja süvendada, et suurvete korral oleks tagatud läbivool. Kraavide ja tiikide puhastamise kohustus perspektiivis lahendatakse kasutuskorra servituudiga.

Kruntide haljastuse planeerimisel tuleb koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.

Juurdepääsutee lähedusse paigutatakse igale krundile prügikonteiner. Jäätmed koguda konteinerisse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.

Käesoleval hetkel on maa-ala osaliselt lage ja osaliselt kaetud metsaga. Maapinna reljeef on tasane, krundi absoluutkõrgused on vahemikus 2,95 – 3,17. Igale hoonele koostatava projekti

mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Elamukruntide sajuveed immutada krundisisesele pinnasesse. Krundi maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valgugu naaberkruntidele ning tealale. Olemasolevad kuivenduskraavid säilitatakse ja korrastatakse ning kahjustatud ei tohi saada naaberkinnistute kuivenduse toime. Tee alla jääv kuivenduskraav juhitakse truupi. Planeeringu kehtestamise ja maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks kustutakse detailplaneeringuala maaparandussüsteemide registrist.

2.5. Keskkonnakaitselised tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Kuressaare linna, Lääne-Saare valla ja Pihtla valla ühisele jäätmekavale 2015-2020 ning Lääne-Saaremaa jäätmehoolduseeskirjale.

2.6. Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Sissemurdumise riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmise.

Ala korrashoid suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu.

Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus. Jälgimiseks võib tegeleda ka ukse-, majahoidja või naabrivalve, millele aitab kaasa videovalve.

2.7. Tuleohutusnõuded

Planeeritavate hoonete tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest nr 54, „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Kuna lähiümbruses puudub nõuetekohane veevõtukoht, nähakse krundil pos 10 ette looduslik veevõtukoht planeeritavast tiigist. Rajada aastaringne veevõtuvõimaluse kaev koos vajaliku platsiga (min.12 x 12 m) tulekustutusauto manööverdamiseks. Tee veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Täidetud peavad olema EVS 812:6 „Ehitise tuleohutus“ osa 6: „tuletõrje veevarustus“ 7.1 esitatud nõuded.

Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendusel on arvestatud Elektrilevi OÜ Saarte regioon poolt 14.03.2016 a väljastatud tehnilisi tingimusi nr 238956.

Elektrivarustus nähakse ette Lina alajaamast maakaabliga. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse. Kilpidele juurdepääsuks peab olema tagatud vaba juurdepääs igal ajal. Liitumiskilbi lõplik asukoht valida selliselt, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1 m). Liitumiskilbi asukoht ei tohi segada jalakäijate ega transpordi liiklust. Reeglina peaks liitumiskilp olema teenindatav üldkasutatavalt territooriumilt. Peale planeeringu kehtestamist elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ klienditeenindusse. Liitumispunktid projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ. Liitumispunktist edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava liini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

3.2. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendusel on arvestatud Telia Eesti AS poolt 30.03.2016 a koostatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega nr 26193470.

Planeeringus on ette nähtud rajada jaotuskapist KNN102 Sõrve maantee ääres side põhitrass ja individuaalsed sisendid hoonestusaladeni. Põhitrass kulgeb Leebemetsa tee servas. Sidevõrgu jaotuskapp KNN102 asub Sõrve maantee ääres, bussipeatuse juures.

3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendusel on arvestatud AS Kuressaare Veevõrk poolt 02.05.2016 a koostatud liitumistingimusi nr 2371 ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks.

Eramute **veevarustus** lahendatakse planeeritava ühispuurkaevu baasil, mis kavandatakse ühiskondlike ehitiste maa krundile. Kinnistute veetarve jääb alla 10 m³ ööpäevas.

Kuna puurkaevu tootlikkus jääb alla 10 m³ ööpäevas ning vee tarbijate hulk on alla 50 inimese, **ei ole planeeritaval puurkaevul sanitaarkaitseala.**

Piirkonnas ühisveevärgi väljaehitamisel on perspektiivselt võimalus sellega liitumiseks.

Kanalisatsioon ühendatakse olemasoleva ühiskanalisatsioonivõrguga, mille liitumispunkt asub Mändjala kergtee T13 kinnistul (kat.üksuse nr 34801:008:0639). Liitumistorustik on planeeritud kulgemisega läbi Kullinurga ja Kulli maaüksuste, paralleelselt Leebemetsa teega. Projekteerimistöode käigus tuleb välja selgitada individuaalpuula rajamise vajadus. Reoveepumpla asukoht on planeeritud krundile pos. 7. Pumplast kuni liitumispunktini on planeeritud survekanalisatsioonitorustik.

3.4. Sademevesi

Õueala ja hoonete katuse sadeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sadevete juhtimine naaberkinnistutele. Vajadusel näha ette

hoonete projekteerimisel maapinna tõstmine. Alale planeeritakse kuivendamise eesmärgil tiigid.

3.5. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoone projekteerimise käigus. Variandid oleksid maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

Elamualal on lubatud vaid maa-alused tehnovõrgud. Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub edasise projekteerimise käigus.

4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS

Servituutide alad on kantud joonisele „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

Tabel 3 Servituutide määramise vajadus

teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	servituut	märkus
Pos 1, 4-10	OÜ Elektrilevi	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks OÜ Elektrilevi kasuks.
Pos 4-9	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Kuressaare Veevärk kasuks (kanalisatsioonitorustik).
Pos 10	Pos 1-9, 11,12	Reaalservituut	Reaalservituut ühise veetrassi tarbeks
Pos 9	Pos 7, 8, 11, 12		
Pos 8	Pos 7, 12		
Pos 6	Pos 1-5		
Pos 5	Pos 1, 2, 4		
Pos 4	Pos 1		
Pos 1	Pos 2	Reaalservituut	Ühise tiigi rajamiseks

Pos 2	Pos 1		
Pos 3	Pos 6		
Pos 6	Pos 3		
Pos 4	Pos 5, 7, 8, 9		
Pos 5	Pos 4, 7, 8, 9		
Pos 7	Pos 4, 5, 8, 9		
Pos 8	Pos 4, 5, 7, 9		
Pos 9	Pos 4, 5, 7, 8		
Pos 11	Pos 12		
Pos 12	Pos 11		
Pos 3	Männivälja detailplaneeringus planeeritud elamukruntidele		Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Kuressaare Veevärk kasuks. Planeeritav kanalisatsioonitrass hakkab teenindama Männivälja planeeringuala, ehitatakse välja Männivälja arendaja poolt peale detailplaneeringu kehtestamist.
Kullinurga ja Kulli katastriüksused	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Kuressaare Veevärk kasuks (survekanalisatsioonitorustik).

5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Olemasolevatest kinnistutest uute katastriüksuste moodustamine.
2. Servituutide seadmine kruntide kinnistamisel kinnistusraamatus.
3. Tehnovõrkude, tiikide ning juurdepääsutee ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule arendaja poolt.
4. Tehnovõrkudele, teedele ja tiikidele kasutusloa taotlemine.
5. Elamu ja abihoonete ehitusprojekti koostamine, ehitusloa taotlus.
6. Elamu ja abihoonete ehitus.
7. Elamu ja abihoonete kasutusloa taotlemine.

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson