

TELLIJA: Saaremaa Vallavalitsus
OBJEKT: Uuekõrtsi-Tõnsu mü,
Tagaranna küla, Saaremaa vald

T – 2136
A – 388

UUEKÕRTSI-TÕNSU II

DETAILPLANEERING

Projektijuht

K. Keel

Vastutav spetsialist
(kutsetunnistus nr 109260)

K. Keel

Projekteerija

S. Kolk

KURESSAARE
2019



KÖITE KOOSSEIS

1. Menetlusedokumentid

1. Saaremaa Vallavolikogu 26.10.2018 otsus nr 1-3/102 Uuekõrtsi-Tõnsu II detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise koos lisadega.

2. Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:.....	5
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	6
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:.....	7
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:	8
3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus.....	9
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....	10
4.1. Krundijaotus:	10
4.2. Planeeritud ehitusõigus:	10
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	11
4.4. Krundile pääs ja parkimine.....	11
4.5. Haljastus ja heakord	12
4.6. Avalik ruum.....	12
4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused	13
4.8. Keskkonnakaitse	13
4.9. Energiatõhusus	16
4.10. Piirkonna turvalisus.....	16
4.11. Tuleohutusnõuded	16
4.12. Servituutide vajadus.....	17
4.13. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused	17
4.14. Planeeringu elluviimine	18
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	19
5.1. Elektrivarustus.....	19
5.2. Sidevarustus	19
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	19
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž	20
5.5. Soojavarustus	21

3. Joonised

1. Asukoha skeem	DP-1
2. Tugiplaan	DP-2
3. Kruntimise plaan	DP-3
4. Planeeringu lahendus	DP-4
5. Planeeritav elektriühendus	DP-5
6. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	DP-6

4. Kooskõlastused

5. Lisad

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 319765, väljastatud 06.12.2018.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Taotlus Uuekõrtsi-Tõnsu detailplaneeringu algatamiseks (04.05.2018 nr 5-2/2868-1)
- Saaremaa Vallavolikogu 26.10.2018 otsus nr 1-3/102 Uuekõrtsi-Tõnsu II detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise koos lisadega.

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnanõuanded“
- Mustjala valla Ninase poolsaare osa-üldplaneering (kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004 otsusega nr 7)
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Majandus- ja taristuministri 07.04.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Geodeetiline alusplaan: Geodeesiabüroo OÜ töö nr G-45-18, mõõdistatud 26.04.18 ja 03.05.18.

1.4. Detailplaneeringu koostajad:

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ projektijuht Kai Keel – ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (kutsetunnistus nr 109260).

Planeeringu koostaja on planeerija ja keskkonnakorralduse spetsialist Sirje Kolk.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets- arhitekt

Ivi Arop- veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik- kütte- ja ventilatsiooni konsultant

Hindrek Pulk- elektrivarustuse konsultant

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Planeeringu eesmärgiks on elamute planeerimine, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine ning ehituskeeluvööndi vähendamine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala hõlmab **Uuekõrtsi-Tõnsu** kinnistut, katastritunnusega 48301:001:0120, pindalaga 5,77 ha. Uuekõrtsi-Tõnsu katastriüksus paikneb Saaremaa vallas Ninase poolsaarel Tagaranna külas.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

läänest:

- Ranna (katastritunnus 48301:001:0109) 100% maatulundusmaa;

lõunast:

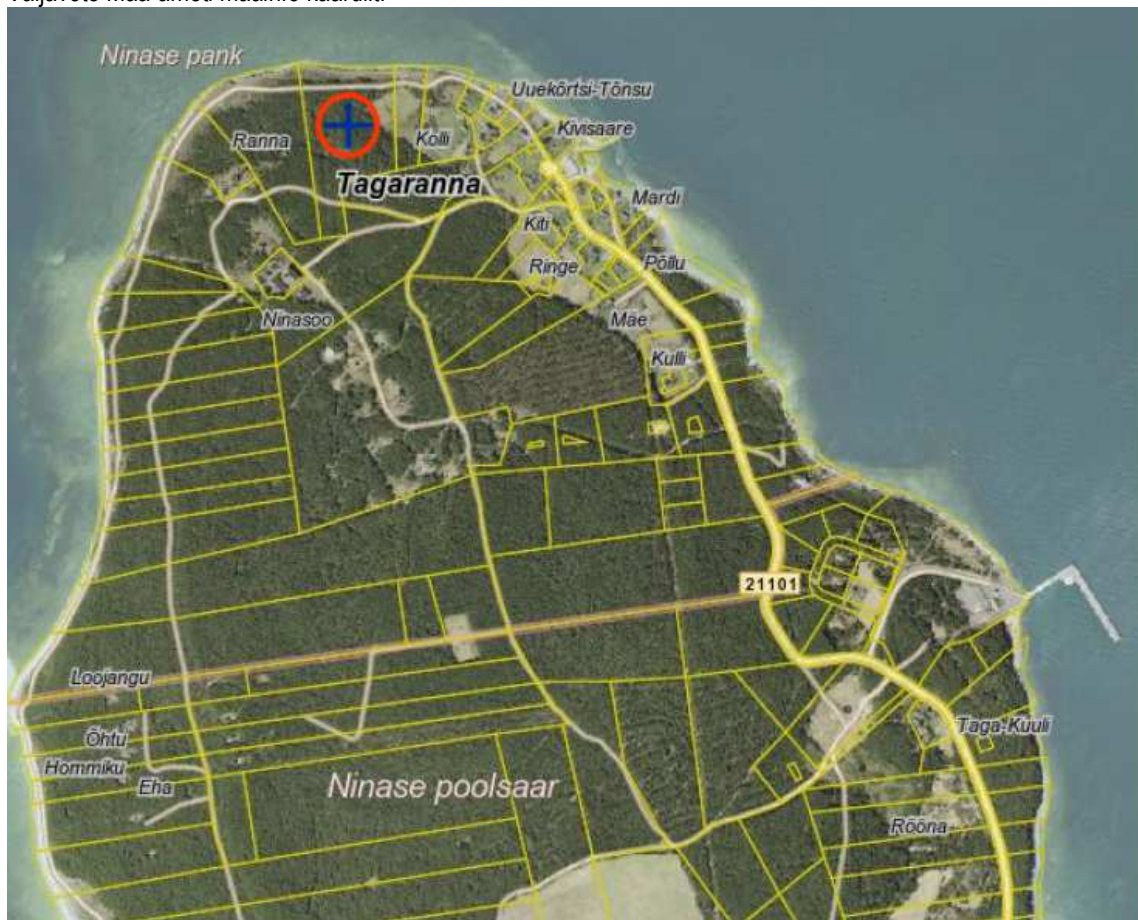
- Ninasoo (katastritunnus 48301:001:0300) 100% maatulundusmaa,
- Kipri (katastritunnus 48301:001:0327) 100% maatulundusmaa;

idast:

- Pärna (katastritunnus 48301:001:0132) 100% maatulundusmaa.

Põhjast piirneb kinnistu Läänemerega.

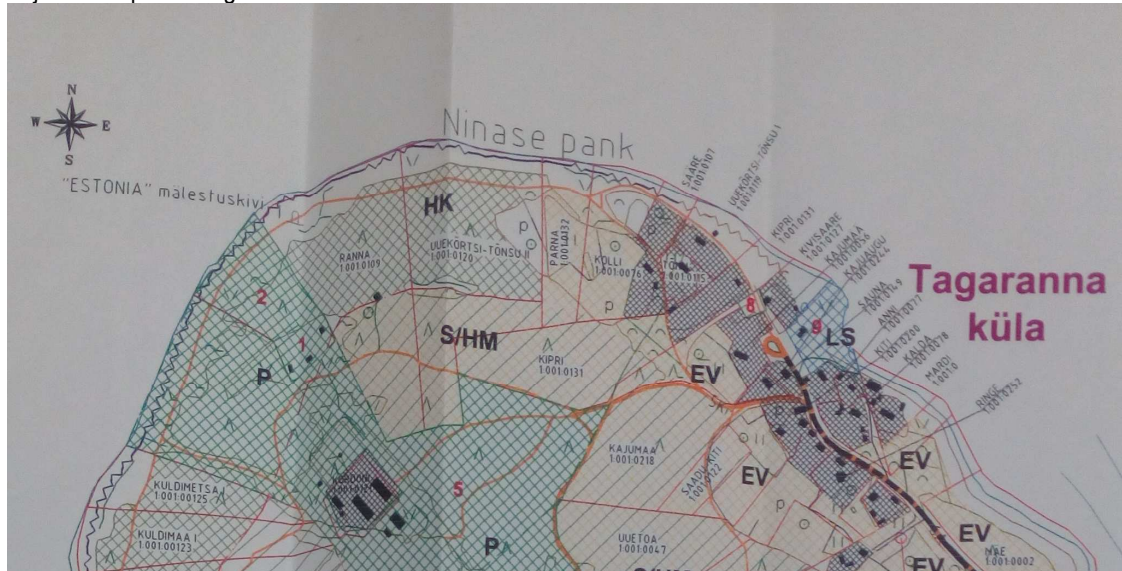
Väljavõte Maa-ameti maainfo kaardilt:



3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Alal kehtib Mustjala valla Ninase poolsaare osa-üldplaneering, kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004 otsusega nr 7.

Väljavõte üldplaneeringust:



Üldplaneeringu kohaselt paikneb Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistu kaitsehaljastuse ja suvilate/ puhkehaljasmaa alal ning detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Tagaranna küla tiheasustuse tunnustega asustuspiirkonnas on tehtud ettepanek ehituskeeluvööndit vähendada kohati kuni 20 meetrini (lähtudes olemasolevast hoonestusest), põhiliselt 50 meetrini alates Pärna maaüksusest kuni Saaremaa sadama maa-alani. Planeeritav kinnistul ei ole üldplaneeringuga ehituskeeluvööndit vähendatud. Kinnistu paikneb osaliselt kaitsemetsa alal, mille majandamise piirangud kehtisid Metsaseaduse § 80 lg 1 kohaselt 1. jaanuarini 2008.

Poolsaare üks arengusuundi on puhke- ja suvituspiirkonna rajamine, suvilatele on ette nähtud ehitusalad S/HM, mis jäävad poolsaare läänekaldal ehituskeeluvööndi ja põllumaade vahele ning ka metsaaladele.

Elamumaade arendamisel kehtivad järgmised maakasutus- ja ehitustingimused:

- Ehitusõigust taotleva krundi suurus peab olema vähemalt 5000 m².
- Merega piirneva kinnistu jagamisel peab krundi kaldaosa pikkus olema vähemalt 60 m.
- Suvilate ja väikeelamute korruselisus maksimaalselt 1,5.
- Hooned võivad olla kuni kahepereelamud.
- Suvila või elamu ehituseks võib lageraiet teostada maksimaalselt 30x30 meetri suurusel alal.
- Raieliikideks ülejäänud alal võib olla: valikraie - maks. 10% tagavarast, harvendusraie - maks. 15% tagavarast või sanitaarraie.
- Tuleohu vältimiseks puhastada metsaalune risust, puud laasida, okaspuude vahele kultiveerida lehtpuud.
- Ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale:
 - 1) pilliroog, sindel ja katusekivid katustel;
 - 2) puit ja palk ning looduslik kivi välisseintes;
 - 3) sokliosa looduslikust kivist või betoonist;
 - 4) aknaraamid ja ukсед puidust.

Ehitusalad on mõeldud väikeelamute ja suvilate rajamiseks. Ehitusalad koos loodusliku puhkehaljasmaaga kujundatakse raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusena looduslikuks õuemaaks. Raided ei tohi ületada 30 % krundi piirides kasvava metsa mahust.

Kaitsemetsa alad ranna ja maantee vahelisel alal, samuti poolsaare keskosas tuleb säilitada, lubades ainult sanitaarraiet. Põllumaade sihtotstarve jääb samaks, looduslikud haljasmaad säilitatakse pändkoosluste, niitude ja puisniitude maaks.

Kohalikud juurdesõiduteed ehitusaladeni ja väikeelamute õuedeni rajatakse üldjuhul piki krundipiire maaomanike poolt. Soovitatav on teede rajamisel järgida reljeefi ja haljastust, st. mitte teha neid sirgetena. Teede asukoht täpsustatakse ja servituudid kehtestatakse detailplaneeringute alusel, järgides käesolevat planeeringut ja omanikevahelisi kokkuleppeid vastavalt Asjaõigusseadusele.

Väikeelamud ja suvilad kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mistõttu tuleb ehitised detailplaneeringu alusel püstitada kinnistu piiridest vähemalt 5 m kaugusele. Raided ei tohi ületada 30 % krundi piirides kasvava metsa mahust.

Suvilatele ja väikeelamutele rajatakse salvkaevud või individuaalpuurkaevud, millest võetakse vett ühe kinnistu tarbeks alla 10 m³/ööpäevas, rajatavate puurkaevude täpsed asukohad, veehaarde ulatused ja sanitaarkaitsetsoonid täpsustatakse detailplaneerimise käigus. Ninase poolsaarel organiseeritud reoveekäitlus puudub. Nõrga reostuskaitsega alal on välistatud heitvee pinnasesse immutamine, suvilates on kohustuslik kompostkuivkäimlate ehitamine. Suvemajade majapidamisvesi (hallvesi) tuleb puhastada septikus ja sellele järgnevas pinnasfiltris, mis on aluspinnast eraldatud vettpidava kilega. Filterväljakud tuleb ehitada lähestikku asuvatele suvilagruppidele ühised. Puhastatud heitvesi juhitakse rajatavatesse kuivenduskraavidesse või merre. Aastaringse kasutusega uute elamute fekaalvesi (mustvesi) juhitakse kogumiskaevudesse.

Rannikualal tuleb rangelt jälgida heitvete käitlemise nõudeid. Rannaga vahetult piirnev kaitsemets ja ehitusalasid eraldavad puudesalud ning metsatukad tuleb kaitseks meretuulte eest säilitada vaatamata ehitustegevusele. Kaitsemetsade säilitamine ja korrastamine täpsustatakse detailplaneeringutega. Koos ehitustegevusega tuleb tagada väärtuslike maastikute ja looduskoosluste säilimine, rand ja teerajad vajavad korrastamist.

Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, kuna planeeritav ala paikneb suures ulatuses ehituskeeluvööndis ning kaitsehaljastuse alal.

3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Teadaolevalt ei ole planeeritaval maa-alal kehtivaid detailplaneeringuid.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Krundijaotus:

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksus 7 elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks. Elamukrundi minimaalseks suuruseks on üldplaneeringu kohaselt 5000 m². Vt lahendust detailplaneeringu joonisel DP-3 „Kruntimise plaan“.

Planeeringu järgsed moodustatavad katastriüksused:

Pos	Katastriüksuse nime ettepanek	Planeeringu järgne pindala, m ²	Maa planeeritav kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
1	Lepatriinu	13570	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
2	Männa	9180	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
3	Kadaka	10679	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
4	Maikellukese	7696	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
5	Sinilille	6687	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
6	Nurmenuku	5111	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
7	Pihlaka	5080	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%

Elamumaa (E-001) on Vabariigi Valitsuse määrusega nr 155 vastu võetud „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ kohaselt – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiama ja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa.

4.2. Planeeritud ehitusõigus:

Detailplaneeringuga on näidatud lubatud hoonestusalad planeeritavatele kruntidele koos ehitusõigusega, vt joonist DP-4 „Planeeringu lahendus“.

Hoonestusalade kujundamisel on lähtutud üldplaneeringus esitatud tingimustest. Üldplaneeringu kohaselt võib suvila või elamu ehituseks lageraiet teostada maksimaalselt 30x30 m suurusel alal. Kuna tegemist on ranna piiranguvööndiga, **on lubatud raadata vaid vahetu ehitusala ehk hoonete alla jääv ala**. Lubatud hoonestusalad on paigutatud kruntidele arvestades hajaasustuse tuleohutuskujasid- naaberkruntide hoonetevaheline kaugus on vähemalt 40 m- ning järgides ajaloolist asustusmustrit Tagaranna külas (õuealad paiknevad külatee läheduses). Hoonestusala suurus on metsamaaga kruntidel pos nr 2-7 900 m². Krundil pos nr 1 on suures osas tegemist rohumaaga ning üldplaneeringu kohaselt ei ole tegemist kaitsehaljastuse alaga, seetõttu on lubatud hoonestusala suurem (arvestab ka alal oleva kiviaiaga), vt DP-4 Planeeringu lahendus.

Detailplaneeringus näidatud hooned on tinglikud ja tegelik hoonestus paigutatakse kruntidele konkreetsete ehitusprojektide käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.

Planeeritud ehitusõigus krundil positsiooni numbriga 1

Krundi kasutamise otstarve

Pereelamumaa-EP-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

4 (üks elamu + kolm abihoonet),

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

150 m² elamul, kokku 350 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus

elamul: maksimaalselt 8 m, korruseid 1,5

abihoonel: kuni 6,5 m maapinnast, korruseid 1

Planeeritud ehitusõigus kruntidel positsiooni numbriga 2-7

Krundi kasutamise otstarve	Pereelamumaa-EP-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3 (üks elamu + kaks abihoonet),
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	150 m² elamul, kokku 250 m²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamul: maksimaalselt 8 m, 1,5 korrust abihoonel: kuni 6,5 m maapinnast, 1 korrus

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga konkreetseid arhitektuurseid nõudmisi ei esitata. Välisilme kujundamisel arvestada sobivust Tagaranna ajaloolise kalurikülaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. **Enne ehitusprojekti koostamist kooskõlastada hoonestuse eskiis omavalitsusega.** Vajadusel on omavalitsusel õigus esitada täiendavalt projekteerimistingimused. Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Hoonete lubatud suurim kõrgus on 8 m maapinnast.

Ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale:

- 1) pilliroog, sindel ja katusekivid katustel;
- 2) puit ja palk ning looduslik kivi välisseintes;
- 3) sokliosa looduslikust kivist või betoonist;
- 4) aknaraamid ja ukсед puidust.

Katused:

Elamud ja kõrvalhooned (va garaažid ja kuurid) peavad olema viilkatusega, katusekaldega 37 kuni 45 kraadi.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid:

Ühel krundil kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitektuurse tervikkuse printsiibist. Arvestada naabruses paikneva hoonestusega. Eelistada naturaalseid materjale, kivi, puit jms. Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi tagasihoidlik (pastelne), kasutada võib naturaalseid toone.

Piirded:

Piiretena eelistada kivi-, latt- ja lippaedu. Piirdeaedade joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada vallaga. Säilitada ja hooldada vanu piirdeid, uute aedade rajamisel lähtuda kohalikest ehitustavade ja –materjalidest. Piirete kõrgus kuni 1,6 m maapinnast. Rajatavate ja taastatavate traditsiooniliste kiviaedade suurimaks lubatud kõrguseks on 1,4 m maapinnast. **Piirded on lubatud rajada planeeringus määratud hoonestusalade ehk õuealade piiramiseks.**

Maa-alale kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

- Kõrvalhoonete ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning elamu ja kõrvalhooned peavad olema ühtses stiilis.
- Hoonete ± 0.00 on vähemalt 0,4 m planeeritud maapinnast.
- Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.
- Sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda.

4.4. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb riigi kõrvalmaanteelt nr 21101 Tõlli - Mustjala - Tagaranna ning sealt edasi kohalikult teelt nr 4830159 Tagaranna - Jaha – Merise või kohalikult teelt nr 4830351 Ninase panga tee. Nimetatud teed on valdavalt erateed ning läbivad Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistut. Ninase panga tee on on halvas seisukorras ja sõiduautoga läbitav vaid kuival ajal. Ninase panga tee ja Tagaranna-Jaha-Merise tee renoveeritakse nõuetekohaseks. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek määrata mõlemad teed avalikuks kasutamiseks (Saaremaa Vallavolikogu 24.05.2018 määrus nr 27 Erateede avalikuks kasutamiseks määramise ja erateedel tasuta lumetõrje teostamise kord). Sellega tagatakse juurdepääs naaberkiinistutele (nt Ranna, Vaatlustorni jt läänepoolsed kiinistud) ning „Estonia“ mälestusmärgile ja Ninase pangale, mis on avaliku huviga objektid. Tagaranna – Jaha – Merise tee on juurdepääsuks paljudele kiinistutele Tagaranna küla kesk- ja lääneosas,

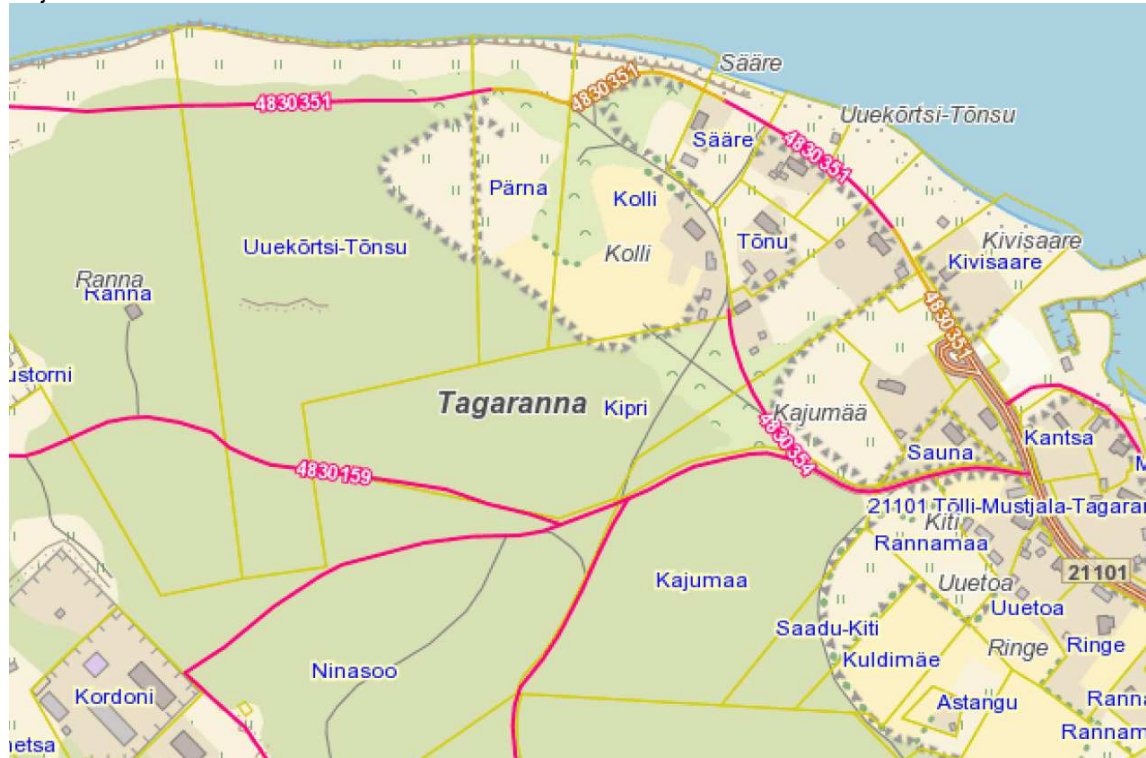
seetõttu on vajalik selle kasutamise seadustamine läbi servituutide seadmise või tee avalikuks kasutamiseks määramisega.

Juurdepääsuteed kruntidele rajatakse vastavalt kehtivatele normidele- vähemalt 3,5 m laiused. Kruntidele pos nr 5 ja 6 pääseb krundile pos nr 4 rajatavat erateed mööda, millele seatakse tasuta ja tähtajatu sõiduteeservituut kinnistute igakordsete omanike kasuks. Juurdepääsuteed rajada olemasolevatele raiesmikele ja lagedamatele aladele, säilitades maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Joonisel DP-4 on näidatud juurdepääsuteede võimalik asukoht. Teede katendkihtide valik ja täpne asukoht lahendatakse ehitusprojektiga.

Parkimine lahendatakse iga krundi piires, arvestatud on 2 parkimiskohta krundile.

Joonisel näidatud juurdepääsuteede asukohad on tinglikud ning täpsustatakse projekteerimise käigus.

Väljavõte Maa-ameti maanteeameti kaardist:



4.5. Haljastus ja heakord

Maaüksusel on olemasolev kõrghaljastus, mis säilitatakse maksimaalselt. Ninase panga tee ja mere vahel olev mets säilitatakse. Lageraie ehitamiseks on lubatud vaid hoonete alla jääval alal. Raieliikideks ülejäänud alal võib olla: valikraie - maks. 10% tagavarast, harvendusraie - maks. 15% tagavarast või sanitaarraie. Raided ei tohi ületada 30% krundi piires kasvava metsa mahust. Tuleohu vältimiseks puhastada metsaalune risust, puud laasida, okaspuude vahele kultiveerida lehtpuid. Ehitusalad koos loodusliku puhkehaljasmaaga kujundatakse raiete ja metsaaluse koristamise tulemusena looduslikuks õuemaaks. Võimalik uushaljastus lahendatakse hoonete projektidega.

Piirdeaedade kavandamisel järgida ptk 4.3 esitatud tingimusi. Jäätmete sorteeritud kogumine kruntidel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

4.6. Avalik ruum

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Tõlli - Mustjala - Tagaranna kõrvalmaantee nr 21101 ääres (Tagaranna bussipeatus, kaugus ca 700 m planeeritavast maa-alast). Lähim suurem toidupood, kool

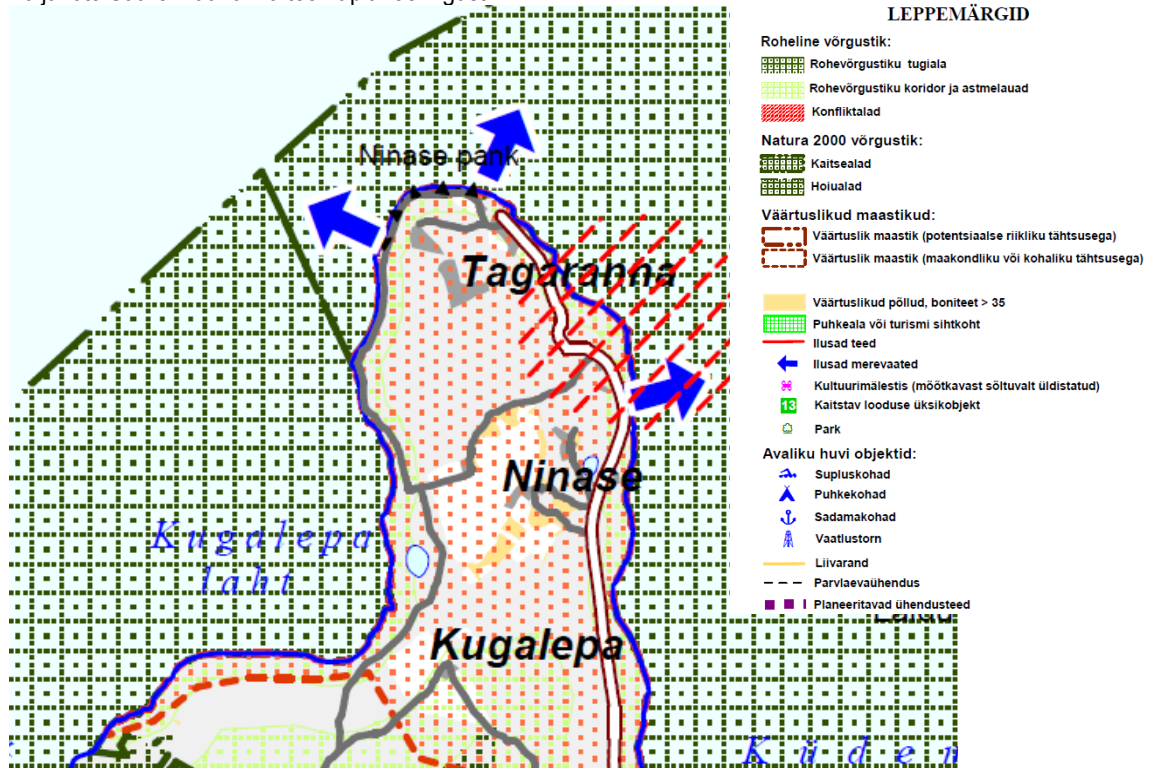
ja lasteaed asuvad Mustjala (ca 10 km kaugusel). Tagaranna küla on ajalooline kaluriküla. Planeeritava ala läheduses paiknevad Rannaagu sadam, Ninase pank, loodusvaatlustorn ning „Estonia“ mälestuskivi. Planeeritavad elamud sobivad Tagaranna küla miljöosse ning toetavad Ninase poolsaare arengut.

4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused”, kehtestatud maavanema 28.04.2008 a korraldusega nr 474, kohaselt paikneb planeeritav ala Ninase väärtusliku maastiku alal, kus tuleb arvestada kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastike ja esteetilise ja puhkeväärtusega maastike maakasutustingimustega. Teemaplaneeringust tulenevad maakasutustingimused planeeringualale:

- Säilitada põllumajanduslike alade avatust ja vaateid maastikuelementidele, eriti avalikult kasutatavate teede ääres.
- Säilitada looduslikke ja pool-looduslikke alasid ning vaateid neile.
- Maastiku esteetilist ja puhkeväärtust potentsiaalselt kahjustavaid olulise ruumilise mõjuga objekte ja kõrgehitisi nagu mastid, tuulegeneraatorid jms üldjuhul ei kavandata.
- Merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus üldjuhul ei tohi kõrghaljastuse olemasolul seda ületada.
- Võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms).
- Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitustega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku.

Väljavõte Saare maakonna teemaplaneeringust:



4.8. Keskkonnakaitse

Planeeritav ala asub osaliselt **Küdema lahe hoiualal** (keskkonnaregistri kood KLO2000318), mis kuulub Natura 2000 võrgustikku **Küdema lahe linnu- ja loodusala**. Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksusel on hoiualasse jääval alal kaitstavatest elupaigatüüpidest inventeeritud elupaigatüübid loopealne (6280*), merele avatud pankrannad (1230)

ja esmased rannavallid (1210). Lähtuvalt LKS § 4 lg-st 3 on hoiuala elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused. LKS § 32 lg 2 alusel on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. **Hoiualal käesoleva planeeringuga tegevusi ei kavandata.**

Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ (vastu võetud 22.02.2005, viimati muudetud 01.01.2018) § 6-le „Olulise keskkonnamõjuga tegevus“, arendaja ei kavanda antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Keskkonnakaitseks abinõud planeeritaval alal on :

- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;
- ehitamise ajal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus, st ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.

Detailplaneeringu algatamise taotlusele on antud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, koostatud 01.08.2018. Koostajaks Saaremaa valla keskkonnaosakonna juhataja Bert Holm. Toetudes nimetatud eelhindangule otsustas Saaremaa Vallavolikogu oma 26.10.2018 otsusega nr 1-3/102 mitte algatada käesoleva detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Vastavalt eelhindangule ei ületa kavandatav tegevus tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit, vara ega mõjuta oluliselt Küdema lahe hoiuala kaitseväärtusi.

Kuna planeeringuga ei kavandata tegevust hoiualal, siis ei kahjusta selle elluviimine kaitstava ala ning liikide soodsat seisundit. Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

4.9. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesolev detailplaneering on Mustjala valla Ninase poolsaare osa-üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringu kohaselt on ehituskeeluvöönd planeeringualal 200 m põhikaardi rannajoonest ning määratud juhtotstarve on osaliselt kaitsehaljastuse ala, mis on ehituskeeluala, ning osaliselt suvilate ja puhkehaljastama. Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit Ninase panga teeni ning muuta maa juhtotstarve Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistu Ninase panga teest lõunapoolsel osal väikeelamute maaks, vt DP-6 Üldplaneeringu muutmise ettepaneku skeem.

4.10. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ehituskeeluvööndi ulatust Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistul (vt joonised DP-6 ja DP-4). Planeeritav maaüksus asub suures ulatuses ehituskeeluvööndis. LKS § 38 kohaselt on ehituskeeluvööndi laiuseks 200 m. Üldplaneeringuga on tehtud ettepanek vähendada Tagaranna küla tiheasustuse tunnustega asustuspõirkonnas ehituskeeluvööndit kohati kuni 20 meetrini (lähtudes olemasolevast hoonestusest), põhiliselt 50 meetrini alates Pärna maaüksusest kuni Saaremaa sadama maa-alani. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistul ehituskeeluvööndit Ninase panga teeni, mis on ühtlasi Küdema lahe hoiuala piir (maksimaalselt 40 meetrini põhikaardijärgsest rannajoonest). Vastavalt LKS § 40 lg 1 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. LKS § 34 kohaselt on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse üle otsustab Keskkonnaamet. Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksusel on võimalik ehitada väljaspoole ehituskeeluvööndit, kuid maaüksuse astanguline reljeef ning endised kaevikud ja kaitsekraav piiravad selle kasutamist. Kinnistul on tegemist istutatud metsaga, mis ei ole suure loodusväärtusega. Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksusest ida- ja läänepool asuvad maaüksused on hoonestatud. Seetõttu on Saaremaa Vallavalitsus leidnud, et elamute planeerimine olemasolevate hoone vahele ning maa juhtotstarbe muutmine

väikeelamumaaks planeeritaval alal on sobilik. Ehituskeeluvööndi vähendamine Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksusel ja seeläbi Mustjala valla Ninase poolsaare osaüldplaneeringu muutmine võimaldab kinnistu kasutamist pea kogu ulatuses ning toetab Ninase poolsaare osaüldplaneeringukohast arengusuunda.

Taimestik ja looduskooslused

Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksus paikneb osaliselt Küdema lahe hoiualal. Hoiualale jääval osal on inventeeritud kaitstavad elupaigatüübid loopealne (6280*), merele avatud pankrannad (1230) ja esmased rannavallid (1210). Kaitsealuste taimeliikide kasvukohti Keskkonnaregistri andmetel maaüksusel ei esine. Kinnistu paikneb Mustjala valla Ninase poolsaare osaüldplaneeringu kohaselt kaitsemetsa alal. Selle metsa eesmärgiks ei ole majandamine, vaid keskkonna- ja sanitaarkaitse. Metsaportaali andmetel kasvab kinnistul valdavalt 40-50 aastane männipuistu, mis üldplaneeringu kohaselt on istutatud 1950-ndate lõpus. Seega on tegemist suhteliselt liigivaese ja ühevanuselise metsaga, mis ei ole suure loodusväärtusega. Loometsad kuulusid osaüldplaneeringu kehtestamise ajal metsaseaduse alusel kaitsemetsa kategooriasse. Kehtiva Metsaseaduse § 80 lõige 1 kohaselt lõppesid kaitsemetsa kategooriasse kuulunud metsa majandamise piirangud 2008. aasta 1. jaanuaril. Praegu kehtiv seadusandlus kaitsemetsa ei defineeri. Üldplaneeringu kohaselt tuleb rannaga vahetult piirnev kaitsemets ja ehitusalasid eraldavad puudesalud ning metsatukad kaitseks meretuulte eest säilitada vaatamata ehitustegevusele. Kaitsemetsade säilitamine ja korrastamine täpsustatakse detailplaneeringutega. Kinnistu idaosas on kadakaga kinnikasvanud rohumaa, mis piirneb kiviaiaga.

Planeeringuga jagatakse maaüksus seitsmeks elamumaa krundiks. Hoonestus on kavandatud väljaspoole hoiuala- Ninase panga teest lõuna poole. Uue hoonestuse kavandamisel säilitatakse kõrghaljastus maksimaalselt, lageraie on lubatud elamu rajamiseks hoonete alla jääval alal. Hoonestusalad on kompaktsed ning paigutatud kruntidele nii, et säiliks võimalikult palju metsa. Juurdepääsuteede rajamisel arvestatakse olemasolevate raiekoridoride ja lagedamate aladega. Ninase panga tee ja mere vahelisel alal mets säilitatakse. Hoiualal tegevusi ei kavandata, kuid elamute rajamisega võib maaomanikel tekkida soov loopealselt võsa eemaldada ning ala korrastada. Teistele kaitstavatele elupaigatüüpidele puudub ligipääs, kuna need paiknevad pangaastangu ja veepiiri vahel ja seega planeeringuga kavandatu neid ei mõjuta.

Lähtuvalt eeltoodust ja asjaolust, et ehitustegevus on lubatud vaid piiratud aladel (hoonestusala piires) ei mõjuta ehituskeeluvööndi vähendamine Ninase panga teeni oluliselt ranna taimestikku ning võib pigem aidata kaasa poolloodusliku koosluse säilitamisele ja hooldamisele.

Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Jäätmete käitlemiseks on ettenähtud kruntidele paigaldada konteinerid olmejäätmete kogumiseks ning sõlmida vastav leping jäätmeluba omava ettevõttega. Rajatavate hoonete küte on planeeritud lokaalsena. Reovee käitluseks on kavandatud biopuhastiga imbväljakud või kogumismahutite paigaldamine. Alal on olemasolevad teed, mis kulgevad läbi Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistu. Olemasolevad teed renoveeritakse nõuetekohaseks ning määratakse avalik kasutus. Planeeringuga kavandatu elluviimine ei too kaasa olulist liikluskooormuse kasvu. Lähtuvalt eeltoodust ei kaasne planeeringuga kavandatu elluviimisel olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist rannale.

Väljakujunenud asustus

Planeeritav kinnistu paikneb ajaloolises Tagaranna kalurikülas. Kavandatavad elamud rajatakse sisuliselt olemasolevate hoonete vahele ning sellega laiendatakse olemasolevat küla. Planeeritavast alast lääne pool paiknevad Ranna ja Vaatlustorni maaüksused on hoonestatud. Ida pool asuvast Pärna maaüksusest alates on osaüldplaneeringuga ehituskeeluvööndit vähendatud (Pärna maaüksusel Ninase panga teeni) ning sealt edasi kulgeb Tagaranna tiheasustuse tunnustega külatänav. Olemasolev ehitusjoon kulgeb mööda Ninase panga teed ja sealt edasi mööda Tõlli-Mustjala-Tagaranna kõrvalmaanteed. Elamud paiknevad mõlemal pool teed külatänaava ääres. Seega võib öelda, et planeering järgib väljakujunenud ehitusjoont ja asustusmustrit. Kavandatavate hoonete kõrgused ei ületa olemasolevate naabruses paiknevate hoonete kõrguseid, lubatud on kuni 1,5-korruselised hooned. Kavandatav hoonestus sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Lähtuvalt eeltoodust ei ole vastuolu ranna eripära arvestava asutuse suunamisega. Planeeringu elluviimisel arvestatakse väljakujunenud asustusega.

Juurdepääs ja vaba liikumine kallasrajal

Ehituskeeluvööndi vähendamine Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksusel ei piira ligipääsu ega liikumist kallasrajal. Juurdepääs randa on mööda olemasolevat teed, mis renoveeritakse nõuetekohaseks ning määratakse avalik kasutus. Ninase panga teest mere pool tegevusi ei kavandata.

Reljeef

Planeeringuala reljeef on astanguline mere suunas langev. Kinnistul asuvad endised kaevikud ning paekivimüüritisega kaitsekraav. Hoonestusaladel jäävad maapinna kõrgused vahemikku 14,5- 7,0 meetrit. Üleujutusohu planeeringualal ei esine.

Olemasolev teede- ja tehnovõrk

Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksusele pääseb olemasolevatelt teedelt. Uued juurdepääsuteed elamualadele on kavandatud mööda krundipiire olemasolevatele raiesmikele ja lagedamatele aladele. Elamumaadel on lubatud vaid maa-alused tehnovõrgud. Tehnovõrkude rajamisel on eeldatavalt lühiajaline mõju, kuna taimestik taastub. Tehnovõrkude ja juurdepääsuteede rajamine ei oma olulist mõju ranna kaitse eesmärkidele.

Arvestades väljakujunenud ehitusjoont, taimestikku, kõlviku ja kinnisasjade piire ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine vastuolus ranna kaitse eesmärkidega. Samuti ei kahjustata Küdema lahe hoiuala ega Natura 2000 alade soodsat seisundit.

4.11. Energiatõhusus

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Olemasolevate hoonete renoveerimisel juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusest nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

4.12. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid: *Korrashoid* on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

4.13. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Majandus- ja taristuministri 07.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid). Kustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Üldplaneeringu järgi on tegemist hajaasustusalaga. Standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 kohaselt ei nähta hajaasustusega piirkonna (naaberkinnistute hoonete kaugus peab olema suurem kui 40 m) üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojekti antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta. Lubatud hoonestusalad on kavandatud nii, et hoonestusalade minimaalne omavaheline kaugus on 40 m ning hoonestusalade kaugus planeeringuala välispiirist on vähemalt 5 m. Lähimad hoonestatud kinnistud on Ranna ja Kordoni. Nendel paiknevad hooned asuvad planeeritavatest hoonestusaladest enam kui 50 m kaugusel. Krundile pos nr 5 rajatakse päästeauto tarbeks

nõuetekohane ümberpööramise plats (12x12 m). Kinnistu omanikud peavad juurdesõiduteed hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu.

4.14. Servituutide vajadus

Reaalservituut koormab Asjaõigusseaduse §172 lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks sellisel, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Eeldatavad servituutivajadusega alad on näidatud joonisel DP-4 Planeeringu lahendus, **alade suurus ja asukoht on ligikaudne ning täpsustatakse projekteerimise käigus.**

Käesoleva detailplaneeringu elluviimiseks seatakse alale järgnevad servituudid:

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	Krunt pos 4 Krunt pos 5	Krunt pos 5 Krunt pos 6	tagada juurdepääs avalikult kasutatavale teele	3,5 m laiune juurdepääsutee ja 12x12 m ümberpööramise plats.
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Ninasoo (48301:001:0300) Krunt pos 2 Krunt pos 3 Krunt pos 4 Krunt pos 5 Krunt pos 7	Elektrilevi OÜ	tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	1 m mõlemale poole madalpingekaablit;
	Krunt pos 2 Krunt pos 4 Krunt pos 5	Krunt pos 3; Krunt pos 5, Krunt pos 6 Krunt pos 6	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse- eeskirjadest ja võimaldada tehno- võrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.	2 m mõlemale poole kanalisatsioonitorustiku telgjoont ja 2 m imbväljakust ning septikust.

4.15. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused

Kruntidel pos nr 1, 2 ja 3 jäävad kehtima kõik ptk 3.2 toodud kitsendused:

- paiknevad osaliselt **ranna ehituskeeluvööndis, veekaitsevööndis ja Küdema lahe hoiualal ning täielikult ranna piiranguvööndis;**
- kruntidel on **kallasrada.**

Kruntid pos nr 4, 5 ja 6 paiknevad osaliselt **ranna piiranguvööndis.**

Kruntid pos nr 7 looduskaitsealased kitsendused puuduvad.

4.16. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Kinnistu kruntimine ja servituutide seadmine;
2. Olemasolevate teede renoveerimine ning avalikuks kasutamiseks määramine;
3. Uute juurdepääsuteede rajamine vastavalt detailplaneeringule ja nendele servituudi seadmine;
4. Vajalike kommunikatsioonide rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
5. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba).

Iga eraldiseisva krundi ehitusõigus on seotud juurdepääsutee ja reoveesüsteemide rajamisega. Planeeritavale alale on kavandatud lähtuvalt maapinna kõrgusmärkidest (puhasti peab asuma joogiveekaevu ja põhjavee liikumissuuna suhtes allanõlva) ja nõutavatest kujadest 4 reoveepuhastussüsteemi kruntidele pos nr 1, 3, 4 ja 7. Nimetatud reoveepuhastussüsteemid on kavandatud 2 kuni 3 krundi teenindamiseks (vt DP-4). Ühiste reoveepuhastussüsteemide (biopuhasti+imbväljak) kavandamine tuleneb asjaolust, et planeeritavale alale ei ole lähtuvalt maapinna kõrgusmärkidest ning nõutavatest kujadest võimalik mahutada igale krundile eraldi imbväljakut. Lubatud on ka kogumismahutiite paigaldamine.

Elamu ehitusloa saamiseks peab olema tagatud igale kinnistule seadusjärgne juurdepääs ja elektriühendus. Elamu ehitusprojekti koosseisus peab olema lahendatud veevarustus ning reovee käitlemine vastavalt koostatud detailplaneeringu tingimustele.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 319765, väljastatud 06.12.2018, planeeritava krundi elektriliitumiseks, nähakse tarbija varustamine elektrienergiaga ette Kordoni alajaamast 0,4 kV maakaabliga. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalisena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Detailplaneerimise projektiga on määratud ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad (vt. detailplaneeringu joonist DP-5 „Planeeritav elektriühendus“). Planeeritavatele OÜ Jaotusvõrgule kuuluvatele madalpingekaablile kehtib kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole liini (majandus- ja taristuministri 5.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“).

5.2. Sidevarustus

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

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kavandatavate elamute joogivesi on lahendatud lokaalselt rajatavate puurkaevude baasil, millest võetakse vett ühe kinnistu tarbeks alla 5 m³/ööpäevas (keskmine ühepere veetarbimine on maksimaalselt 10 m³ kuus, see on 0,3 m³/ööpäevas). Ühe krundi tarbeks rajatud kaevule kehtib 10 meetrine kaevu hooldusala. Vastavalt keskkonnaministri 16.12.1996 määrusele nr 61: „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks“, punktile 4.1. peab ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhooldlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m). Seega tuleb uue planeeritava hoonestuse projekteerimisel arvestada, et WC ja saun ei paikneks kaevu hooldusalas. Käesoleva maa-ala põhjaveekaitstuse määramiseks on kasutatud lähimate olemasolevate puurkaevude läbilõikeid. Lähimad puurkaevud: Sääre kinnistul PRK0020275, kus põhjaveekihil lasub klibu 1 m ja dolomiit 17 m ning Kolli kinnistul PRK0051198, kus põhjaveekihil on klibu 1 m ja lubjakivi 24 m. Vastavalt Veeseaduse § 26¹³ Põhjavee kaitstus lõige 3 järgi loetakse nõrgalt kaitstud põhjaveega alaks ala, kus põhjaveekihil lasub 2–10 meetri paksune moreenikiht või kuni kahe meetri paksune savivõi liivsaviikiht või 20–40 meetri paksune liiva- või kruusakiht ning kaitsmata põhjaveega alaks loetakse karstialad ja alvarid ning ala, kus põhjaveekihil lasub kuni kahe meetri paksune moreenikiht või kuni 20 meetri paksune liiva- või kruusakiht. Seega asub planeeritav kinnistu põhjaveekaitstuse seisukohalt kaitsmata alal.

Võimalusel võivad krundiomanikud kokku leppida ja rajada ühise puurkaevu koos pumplaga. Sel juhul tuleb jälgida, et oleks tagatud kõik nõutud kujad ning eelpool nimetatud tingimused. Kaevudele ning veetrassidele määratakse vastavad tasuta servituudid kinnistute igakordsete omanike kasuks ning tehakse vajadusel Keskkonnaametile taotlus sanitaarkaitseala vähendamiseks.

Vastavalt Veeseaduse § 28 lg 2 on veehaarde sanitaarkaitseala ulatus 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi ühe puurkaevuga. Veeseaduse § 28 lg 4 p 1 kohaselt võib Keskkonnaamet määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks. Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks on määratud keskkonnaministri 16.12.1996 määruses nr 61: „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“. Sanitaarkaitseala ulatuse, majandustegevuse kitsendused või veevõtukoha hooldusnõuded lepatakse kokku maaomanikuga (kui veehaarde valdaja ei ole maaomanik) ning kooskõlastatakse Keskkonnaametiga ja kohaliku omavalitsusega.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piimäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 lõike 5 punktile 4 võib kaitmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist heit- ja sademevett pinnasesse juhtida kuni 10 m³ ööpäevas.

Planeeritud kruntidel tekkiv reovesi juhitakse pärast omapuhasti läbimist pinnasesse immutamise teel (joonisele on kantud puurkaevude ja reoveepuhastussüsteemide tinglikud asukohad, täpne asukoht selgub projekteerimise käigus, vt. detailplaneeringu joonist DP-4 „Planeeringu lahendus“). Planeeritavale alale on kavandatud lähtuvalt maapinna kõrgusmärkidest (puhasti peab asuma joogiveekaevu ja põhjavee liikumissuuna suhtes allanõlva) ja nõutavatest kujadest 4 reoveepuhastussüsteemi kruntidele pos nr 1, 3, 4 ja 7. Nimetatud reoveepuhastussüsteemid on kavandatud 2 kuni 3 krundi teenindamiseks. Planeeringu lahenduse joonisel on näidatud süsteem septik – filterväljak - imbväljak, et anda edasi maksimaalne ruumivajadus. Soovitav on kompaktsemate biopuhastite kasutamine, mis vajavad vähem ruumi ning võimaldavad säilitada suuremas mahus kõrghaljastust. Ühiste reoveepuhastussüsteemide (septik + biopuhasti + imbväljak) kavandamine tuleneb asjaolust, et planeeritavale alale ei ole lähtuvalt maapinna kõrgusmärkidest ning nõutavatest kujadest võimalik mahutada igale krundile eraldi süsteeme. Juhul, kui projekteerimise käigus selgub, et biopuhastiga reoveepuhastussüsteemi rajamine ei ole otstarbekas (tegemist on paese pinnasega, kus pikkade torustike paigaldamine on raskendatud), paigaldatakse krundile nõuetekohane kogumismahuti.

Kõrge pinnasevee taseme puhul paigaldatakse septiku ja filterväljaku vahele vahekaev koos pumbaga. Heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Kui põhjavee tase on lubatust kõrgem, tuleb rajada tõstetud filtersüsteem, kus torustikud asuvad maapealse filterkuhilas. Filterväljak tuleb isoleerida ümbritsevast pinnasest veetiheda geotekstiiliga.

Vastavalt nimetatud määruse § 7 lg 1 ei ole heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust. Vastav 50 m ala on kantud joonisele DP-4 „Planeeringu lahendus“.

Omapuhasti rajamisel tuleb jälgida, et

- puhasti paikneks kohas, mida ei ohusta üleujutused;
- arvestataks maa-ala ehitus- ja hüdrogeoloogilisi tingimusi;
- reovesi ei ohustaks puhasti avarii korral põhjavett;
- puhasti jääks joogiveekaevu ja põhjavee liikumissuuna suhtes allanõlva;
- puhasti jääks elamust vähemalt 10 m kaugusele;
- septik oleks elamust vähemalt 5 m kaugusel

Planeeringu joonisel on tehnovõrkude asukohad ja suurused tinglikud. Konkreetne puurkaevu asukoht ja reoveelahendus esitatakse hoone projekti mahus, mille käigus võetakse vajalikud kooskõlastused naabritelt. Lubatud on ka kogumiskaevu paigaldamine, mida tuleb sel juhul nõuetekohaselt tühjendada. Lähim purgla asub Mustjalas.

5.4. Sademeveekanaliseerimine ja dreenaž

Tegemist on piisavalt suure maa-alaga, kus võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonestusest kaugemale haljasalale. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Tingimuseks on nõue, et planeeritava ala vertikaallahend ei kahjustaks naaberkrunte saju- ja pinnaseveega.

5.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumbad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise. Kõrghaljastuse maksimaalseks säilitamiseks on alal lubatud rajada maaküte vaid soojuspuuraukudena.