



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

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

Tellijaja: Mereva OÜ
Nõmmeliiva, Tehumardi küla
Salme vald Saaremaa 93222

Koostaja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

**SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, MURATSI KÜLA
VIIUMÄE DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR. 02-17-DP

Koostajad: Janika Jürgenson
Alar Oll

Esitatud: august 2018

KURESSAARE 2018

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. Detailplaneeringu vastavus Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule	5
2.2. Projekteerimispehõhimõtted	7
2.3. Juurdepääs ja parkimine	8
2.4. Piirded, haljastus ja heakord	8
2.5. Vertikaalplaneerimine	9
2.6. Keskkonnakaitsetingimused	9
2.7. Kuritegevuse riskide ennetamine	9
2.8. Tuleohutusnõuded	10
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	11
3.1. Elektrivarustus	11
3.2. Sidevarustus	11
3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	11
3.4. Sademevesi	12
3.5. Soojavarustus	12
4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS	13
5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	13

LISAD

Lisa 1: Väljavõte Pärnu Maakohtu Saare kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 2423034;

Lisa 2: Elektrilevi OÜ Saarte regioon poolt 05.07.2017 a väljastatud tehnilised tingimused nr 300080.

JOONISED

Joonis 1: Asendiskeem

Joonis 2: Tugiplaani M1:1000

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

VIIUMÄE DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus: Viiumäe detailplaneering

Tellijä: Mereva OÜ

Planeeritava maaüksuse omanik: Mereva OÜ

Planeeringuala suurus: ca 3,5 ha

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Detailplaneeringu algatamise taotlus;
- Lääne-Saare Vallavalitsuse 30.05.2017 a korraldus nr 2-3/17/206 „Muratsi külas Viiumäe detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise mittealgatamine“.
- Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Saare maakonnaplaneering;
- Lääne-Saare Vallavolikogu 17.02.2016 määrusega nr 4 kinnitatud „Lääne-Saaremaa jäätmehoolduseeskiri“;
- Lääne-Saare Vallavolikogu 17.02.2016 määrusega nr 5 kinnitatud „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“;
- Saare maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*;
- Lääne-Saare valla arengukava;
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi üldplaneering ja selle käigus koostatud uuringud;
- Muratsi küla Salumäe I maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 24.09.2008 Kaarma Vallavolikogu otsusega nr 79);
- DP Projektbüroo OÜ poolt teostatud geodeetiline alusplaan 09.06.2017, töö nr 48-17-G;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Asjaõigusseadus.

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Kinnistu jagamine kolmeks elamumaa krundiks ning üheks transpordimaa krundiks;
- Maakasutuse sihtotstarbe muutmine;
- Ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks;
- Teede ning liikluskorralduse planeerimine, tehnovõrkude- ja rajatiste paigutuse määramine;
- Servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine;

1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

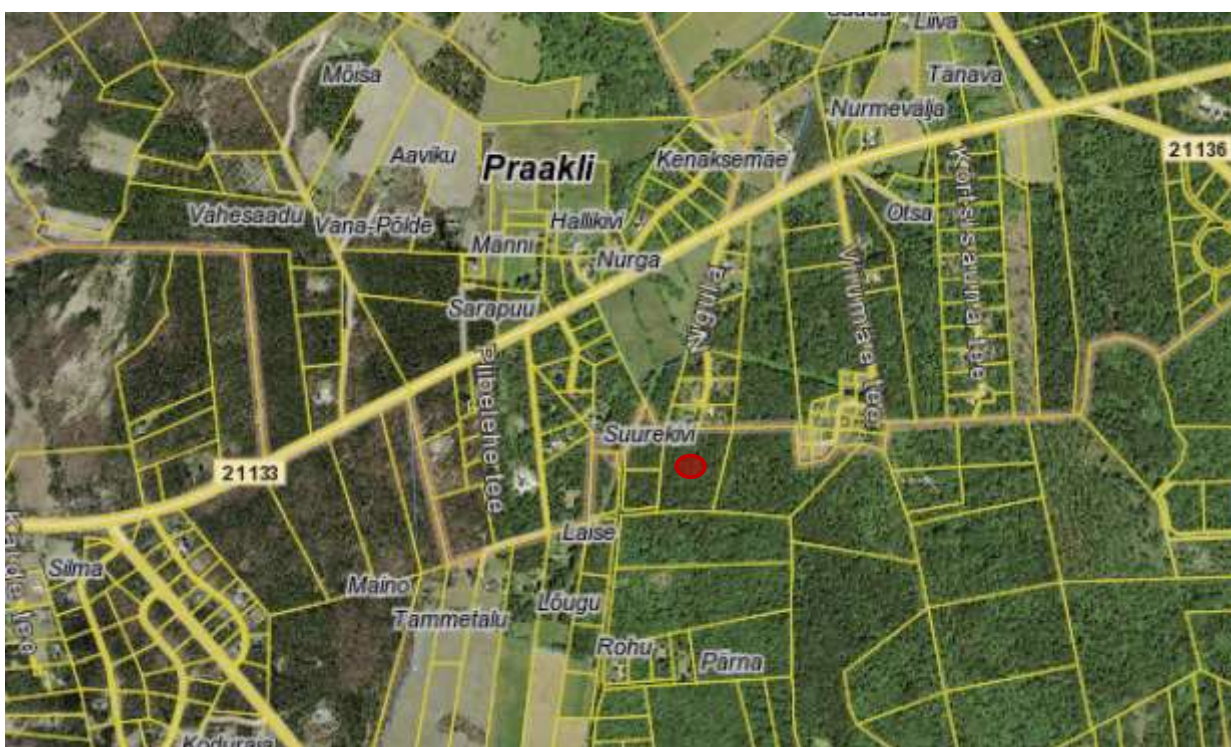
Planeeringualaks on Saare maakonnas Saaremaa vallas Muratsi külas olev Viiumäe katastriüksus pindalaga 3,02 ha (27003:003:1025).

Planeeritav ala piirneb lõunast Saarekivi (27003:003:0657), edelast Salumäe tee (27003:003:0981), läänest Salumäe tee 3 (27003:003:0984) ja Salumäe tee 1 (27003:003:0982), loodest Eliste (27003:003:0459), põhjast Nigula põik 5 (27003:003:0789) ning Nigula põik 6

(27003:003:0790), kirdest Vana-Nigula (27003:003:0244) ja idast Põrga (27003:003:1026) maaüksustega.

Olemasolevad ehitised ja rajatised alal puuduvad. Vastavalt kehtivale Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal (ühisplaneeringu mõistes hajaasustusala). Katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100 %. Planeeringualale ulatub põhjapoolses osas rohekoridor. Teisi kaitse- ega hoiualasid, looduskaitsealuseid üksikobjekte ja muinsuskaitse all olevaid objekte alal ei ole.

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud 21133 Kuressaare-Püha-Masa teelt läbi 2700042 Laise talutee (27003:003:0994), Salumäe tee (27003:003:0981) ja Salumäe tee T1 katastriüksuse (71401:001:0248).



Skeem 1: Planeeringuala asendiskeem

● - Planeeritava ala asukoht

1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr.
Viiumäe	Mereva OÜ	3,02 ha	Maatulundusmaa 100%	27003:003:1025	2423034

Alal olevad kitsendused:

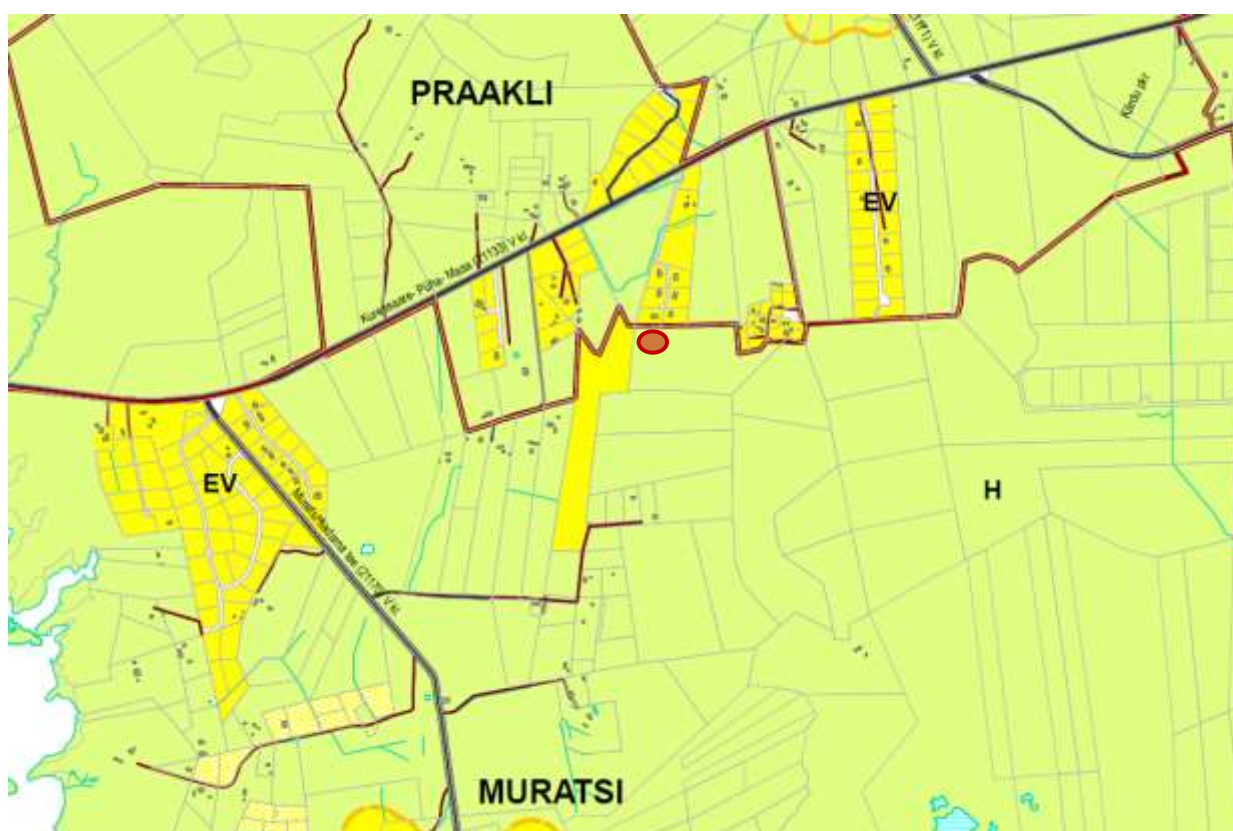
Planeeringuala põhjaosale ulatub väikeses osas Praakli küla Nigula põik 5 asuva puurkaevu nr PRK0022716 veehaarde sanitaarkaitseala (50 m) ning rohevõrgustik.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesolev planeerimislahendus näeb ette olemasoleva kinnistu jagamise kolmeks elamumaa krundiks ning üheks transpordimaa krundiks. Määratakse sihtotstarbed, tingimused elamumaa kruntide hoonestamiseks ning leitakse tehnovõrkude ja juurdepääsude lahendused.

2.1. Detailplaneeringu vastavus Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule

Planeeritava ala juhtotstarve ühisplaneeringu kohaselt on haljasmaa, mis on määratud nii aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil. Planeeritavast alast ida-, lääne- ja põhjaosas on kinnistute juhtotstarbeks määratud elamumaa (skeemil 2 kollase tooniga tähistatud ala).



Skeem 2: Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuskaardist.

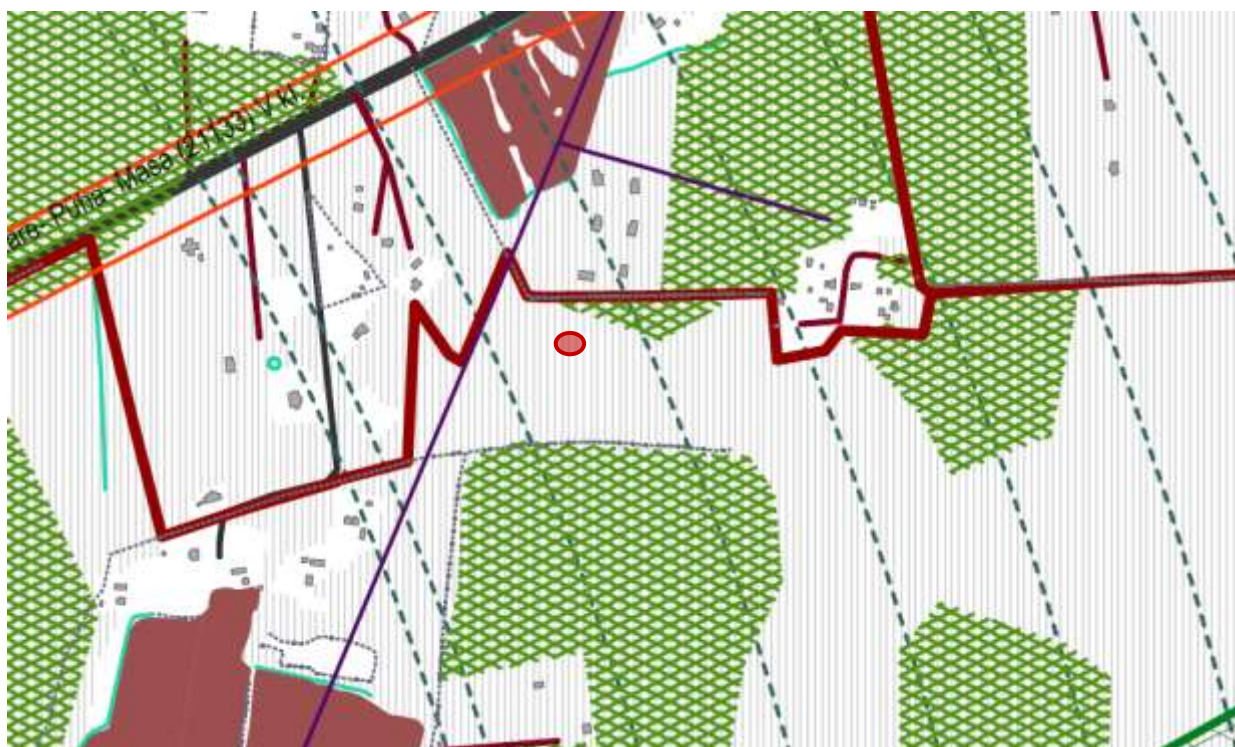
Ühisplaneeringus määratud haljasala maakasutus ja ehitustingimustest tulenevalt on kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksema kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Lähipiirkonnas on kujunenud elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste grupid. Katastriüksuste suurused jäävad valdavalt alla 1 ha. Arvestades tänast piirkonna arengut, on Viiumäe kinnistu hoonestamine kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega ning koostatav detailplaneering ei ole vastuolus piirkonna arengusuundadega.



Skeem 3: Katastriüksuste suurused lähipiirkonnas.

Planeeritava ala põhjapoolsele osale ulatub rohevõrgustiku ala (vt skeem 3), kuhu ei ole planeeritud hoonestust ning muid rajatisi.



Skeem 3: Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu piirangute kaardist.

● - Planeeritava ala asukoht

2.2. Projekteerimis põhimõtted

Planeeritavatele elamumaakruntidele on lubatud ehitada üks elamu ja kuni kaks abihoonet. Elamud rajatakse kuni 2 korruselisena, katuseharja suurim lubatud kõrgus planeeritud maapinnast kuni 9 m. Abihooned rajatakse ühekordsetena, katuseharja suurim lubatud kõrgus planeeritud maapinnast võib olla kuni 7 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 ümber õueala, need peavad sobima ümbritseva keskkonnaga ning võivad olla kuni 1,2 m kõrged. Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

Krundi ehitusõigus:

Pos 1

- maksimaalne hoonete alune pind krundil- 500 m²
- põhihoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 9 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 7 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 majapidamishoonet
- krundi sihtotstarve – 100 % elumumaa

Pos 2; 3

- maksimaalne hoonete alune pind krundil- 460 m²

- põhihoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 9 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 7 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 majapidamishoonet
- krundi sihtotstarve – 100 % elamumaa

Arhitektuursed piirangud :

- katuse kaldenurk 25-45 kraadi, väiksemad hooneosad ja abihoone katus võivad olla madalama kaldega;
- põhihoone korruselisus- kuni 2, abihoonete korruselisus 1;
- hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal, täpsustub ehitusprojektis;
- 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 maksimaalselt 5%.

2.3. Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud 21133 Kuressaare-Püha-Masa teelt läbi 2700042 Laise talutee, Salumäe teelt ning Salumäe tee T1 katastriüksuselt (71401:001:0248). Planeeritav teemaa (pos 4), laiusega 14,5 m, määratakse kohalikuks teeks ja antakse üle Saaremaa vallale vastavalt Ehitusseadustiku §92-le. Tee ehitamisel järgida Ehitusseadustiku lisas 1 esitatud nõudeid.

Salumäe tee ehitatakse välja koostöös Salumäe tee, Viiumäe ja Saarekivi kinnistute omanike vahel enne ehitustegevuse alustamist hoonestusaladel. Olemasolev tee on pinnastee, tulevikus rajatakse tolmuva kōvakattega tee.

Krundile pos 1 tagatakse juurdepääs läbi kruntide pos 2 ja 3 rajatava tee, millele nähakse ette servituudi seadmise vajadus. Planeeritava sõidutee laius on minimaalselt 3,5 m.

Planeeritaval alal lahendatakse parkimine iga kinnistu piires eraldi. Lähtuda Eesti standardist: Linnatänavad (EVS 843:2016). Standardi tabelist 9.2 tulenevalt on eramu juures vajalik 2-3 parkimiskohta.

2.4. Piirded, haljastus ja heakord

Piirdeaed rajada õueala ümbrusesse, piirete kõrgus kuni 1,2 m. Lubatud on rajada kivi-, võrk- ning puit-lattaedaid. Ei ole lubatud vundamendil piirete rajamine metsa sisse.

Alal on valdavalt männid, kased ja sarapuud. Võsa likvideeritakse ning väärtuslik kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Kruntide haljastuse planeerimisel on soovituslik krundi omanikel tellida eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda. Olemasolevat kõrghaljastust säilitada maksimaalselt.

Jäätmekäitluseks paigaldatakse planeeritava platsi serva (vt.põhijoonis) konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks. Jäätmed koguda konteineritesse 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 6,25-8,3m. Igale hoonetele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Elamukruntide sajuveed immutada krundisisest pinnasesse. Krundi maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valgugu naaberkruntidele ning tealale.

2.5 Vertikaalplaneerimine

Elamukruntide sajuveed immutada krundisisest pinnasesse. Planeeritavad maapinna kõrgused on esitatud põhijoonisel tehnoorkudega. Kõrgused täpsustuvad hoonete projekteerimise käigus. Hoone +/-0.00 planeeritavast maapinnast kuni 0,4 m kõrgemal. Ehitusprojektis maapinna kõrguste määramisel arvestada, et kõrghaljastus säiliks maksimaalselt.

2.6. Keskkonkatselised tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Planeeritava ala põhjapiiril, kirdenurgale ulatub rohevõrgustik. Teisi kaitsealuseid loodusobjekte, muinsuskaitsealuseid objekte ning kultuurimälestisi alal ei ole. Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga.

Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõpevad enamasti hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maaüksuse piiride. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Jäätmete sorteeritud kogumine kinnistul peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses toodud nõuetele. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures. Kavandatav tegevus ei oma eeldatavalt jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale.

Planeeringuala ellurakendamine ei mõjuta lindude populatsiooni, pesitsemist ega rännet. Detailplaneeringualal ei asu Natura 2000 võrgustiku alasid.

2.7. 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.

Sissemurdmiste riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine.

Ala korrashoid suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu.

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

2.8. Tuleohutusnõuded

Eramute projekteerimise käigus tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 a määrusest nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*. Planeeritavate hoonete tuleohutusklass on TP-3 ja kasutusviis I (elamud ja eluruumid). Kruuntidele peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused. Planeeritava sõidutee laius on minimaalselt 3,5 m. Tupiktee otsas peab olema tugevdatud põhjaga plats päästetehnikaga manööverdamiseks.

Kuna läheduses puudub tuletõrje veevõtukoht, planeeritakse alale veevõtumahuti.

Tuletõrjevee vajalik vooluhulk on 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m³. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 võib kinniste anumadena lahendatud veevõtukohtade puhul vähendada tulekahju kestvust ühe tunnini (kui on täidetud standardi punkti 7.2 ja lisa G nõuded), mis antud juhul teeb arvutuslikuks koguseks 36 m³. Tuletõrje veevarustuse lahendus täpsustub projekteerimise käigus. Planeeritavale alale krundile pos 3 on ette nähtud võimalus 36m³ suuruse mahuti rajamiseks. Mahutile juurdepääsu tagamiseks tekib servituudi määramise vajadus.

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

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendusel on arvestatud Elektrilevi OÜ Saarte regioon poolt 05.07.2017 a väljastatud tehnilisi tingimusi nr 300080.

Elektrivarustus nähakse ette Lõugu alajaamast maakaabliga. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiride ning mahasõidu lähedusse. Kilpidele juurdepääsuks peab olema tagatud vaba juurdepääs igal ajal. Projekteerimisel valida liitumiskilbi lõplik asukoht selliselt, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1m). Liitumiskilbi asukoht ei tohi segada jalakäijate ega transpordi liiklust. 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

Telefoni- ja internetiühendus lahendatakse kas WiFi või mobiilse interneti kaudu.

3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Eramute **veevarustus** lahendatakse planeeritava ühispuurkaevu baasil, mis kavandatakse krundile pos 3. Kinnistute veetarve jääb alla 10 m³ ööpäevas.

Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga. Tulenevalt Veeseaduse §28 lg 4, võib Keskkonnaamet määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks.

Keskkonnaamet on rajatava ühispuurkaevu sanitaarkaitsevööndi vähendamise osas (10-le meetrile) andnud nõusoleku 22. mai 2018 korraldusega nr 1-3/18/1425.

Kanalisatsiooni lahendusena nähakse ette võimalus rajada igale krundile oma biopuhasti. Arvestama peab asjaoluga, et planeeringualal on nõrgalt kaitstud põhjavesi (kõrge reostusohhtlikkus). Nõrgalt kaitstud põhjaveega aladeks loetakse alasid, mille pinnakate on 2–10 m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01–0,5 m ööp, alasid, mille pinnakate on alla 2 m paksune savi- või liivsavikiht filtratsioonimooduliga 0,0001–0,005 m ööp ja alasid, mille pinnakate on 20–40 m paksune liiva- või kruusakiht filtratsiooni-mooduliga 1–5 meetrit ööpäevas. Kohtades, kus on pinnakatteks alla 2m paksune savi- või liivsavikiht või on alla 10 m paksune moreenikiht või on alla 40 m paksune liiva- või kruusakiht (teisisõnu, kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel) võib kohapeal pinnasesse immutada vaid vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett.

Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

Imbsüsteemi rajamine on lubatud, kui järgitakse neile esitatud nõudeid. Imbsüsteemi asukohaks

tuleb planeerida ala, kus imbväljak oleks 10 meetrise sanitaarkaitse- või hooldusala joogiveekaevudest vähemalt 60 m kaugusel. Kui puurkaevu sanitaarkaitseala on suurem, ei tohi see kattuda imbsüsteemi kujaga (50 m).

Septiku kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m, imbväljaku kaugus hoonetest vähemalt 10 m.

Eramajapidamise heitvee pinnasesse juhtimiseks ei ole vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama veeseaduse §24 lõike 2 alusel kehtestatud määruses „*Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed*“ esitatud nõuetele. Biopuhastite ühine rajamine naabritevahelise kokkuleppe alusel on lubatud.

Juhul kui biopuhasti ning imbsüsteemi rajamisel ei ole võimalik neile esitatud tingimusi täita, tuleb rajada kogumismahutid.

Biopuhastite, imbväljakute ning puurkaevude täpsed asukohad selguvad projektide koostamise käigus. Projekteerimisel peab kinni pidama biopuhastile ning puurkaevudele esitatavatest nõuetest.

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.

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

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 2-4	OÜ Elektrilevi	Tehnovõrgu või rajatise seadmiseks	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks OÜ Elektrilevi kasuks.
Pos 3	Pos 1 ja 2	Tehnovõrgu või rajatise seadmiseks	Reaalservituut ühise veetrassi, puurkaevu ja tuletõrje veemahuti tarbeks
Pos 2	Pos 1 ja 3	Juurdepääsu tagamiseks	Reaalservituut juurdepääsu ning päästetehnikaga manööverdamise tagamiseks
Pos 3	Pos 1 ja 2	Juurdepääsu tagamiseks	Reaalservituut juurdepääsu ning päästetehnikaga manööverdamise tagamiseks

5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Olemasolevast kinnistust uute katastriüksuste moodustamine peale detailplaneeringu kehtestamist. Töö teostamise kulud kannab arendaja.
2. Tehnovõrkude ning juurdepääsutee projekteerimine ja rajamine (peab toimuma enne ehitusloa taotlemist esimesele hoonele). Arendaja kohustus. Rajatakse koostöös naaberkiinnistute (Salumäe tee ja Saaremetsa) omanikega.
3. Elamute ja abihoonete ehitusprojektide koostamine, ehituslubade taotlused.
4. Teemaale (pos 4) kasutusloa taotlemine ja üleandmine Saaremaa vallale.
5. Elamute ja abihoonete ehitus, kasutuslubade taotlused.

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson