



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Algataja: Orissaare Vallavolikogu
Kuivastu mnt 33, Orissaare alevik
Saaremaa vald, Saaremaa

Huvitatud
isik: Evert Kreek
Sambliku 2-1, Tallinn 10912

Koostaja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

**SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, HINDU KÜLA
RANNAKALDA DETAILPLANEERING HINDU KÜLAS**

TÖÖ NR. 02-18-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	6
2.1. Üldplaneering	6
2.2. Projekteerimispõhimõtted	7
2.3. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja taotluse põhjendused	8
2.4. Juurdepääs ja parkimine	9
2.5. Piirde, haljastus ja heakord	9
2.6. Keskkonnakaitsetingimused.....	9
2.7. Kuritegevuse riskide ennetamine.....	9
2.8. Tuleohutusnõuded	10
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	10
3.1. Elektrivarustus	10
3.2. Sidevarustus.....	11
3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	11
3.4. Sademevesi	12
3.5. Soojavarustus.....	12
4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS	12
5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	13

LISAD

Lisa 1: Väljavõte Saare Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 3852434;

Lisa 2: Elektrilevi OÜ Saarte regiooni 02.03.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr 308625;

Lisa 3: Väljavõte Orissaare valla üldplaneeringust.

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Tugiplaani M1:1000

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

Joonis 4: Eelkokkulepe juurdepääsute kasutamiseks M 1:10000

RANNAKALDA DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus: Rannakalda detailplaneering Hindu külas

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: Evert Kreek

Planeeritava maaüksuse omanik: Egert-Gerret Kreek ning Evert Kreek

Planeeringuala suurus: ca 6,6 ha

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Detailplaneeringu algatamise taotlus;
- Orissaare Vallavolikogu 21.09.2017. a otsus nr 189 „Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 13.02.2018. a korraldus nr 110 “*Hindu küla Rannakalda detailplaneeringu lähteseisukohtade muutmine*”;
- Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Orissaare valla rannaala osaüldplaneering, kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12.05.2005 otsusega nr 141;
- Orissaare valla arengukava;
- Saare maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*;
- Jäätmeseadus;
- Muhu ja Ida-Saaremaa ühine jäätmehoolduseeskiri;
- DP Projektbüroo OÜ poolt teostatud geodeetiline alusplaan 13.12.2017, töö nr 102-17-G
- Planeerimisseadus (PlanS);
- Ehitusseadustik (EhS);
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus (EhSRS);
- Asjaõigusseadus;

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Kinnistu jagamine, kruntidele ehitusõiguse määramine, sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja –rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Detailplaneeringuga soovitakse muuta Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005 otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringut, kus planeeringuala on määratletud metsaalana ja ehituskeeluvööndi ulatuseks 200 m põhikaardi rannajoonest.

1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringualaks on Saare maakonnas Saaremaa vallas Hindu külas asuv Rannakalda katastriüksus (55001:001:0576), pindalaga 5,39 ha. Rannakalda katastriüksus piirneb põhjast Väinamere hoiualaga, idast Oidiku (55001:001:0334) ning Oidike (55001:001:0338), lõunast Oidiki (55001:001:0335) ning läänest Tõllu (55001:001:0575) katastriüksustega.

Planeeritaval alal ehitised puuduvad. Suur osa Rannakalda katastriüksusest on kaetud metsaga. Ala läbib alla 1 kV elektriõhuliin.

Juurdepääs planeeritavate alale on tagatud 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala teelt mööda Vana-Oidika (55001:001:0340), Männiku (55001:001:0438), Vana-Oidika (55001:001:0339) ning Oidike (55001:001:0338) katastriüksuseid läbivalt teelt.



Joonis 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.
Rannakalda	Egert-Gerret Kreek Evert Kreek	5,39 ha	Maatulundusmaa 100%	55001:001:0576	3852434

Alal olevad kitsendused:

1. Alla 1 kV elektriõhuliin (2 m mõlemale poole liini telge);
2. Läänemere ranna ehituskeeluvöönd (200 m) ning piiranguvöönd (200 m). Kaitsevööndite laiuse arvestamise lähtejoon on 1 m samakõrgusjoon;
3. Ranna või kalda veekaitsevöönd 20 m (1 m samakõrgusjoonest);

4. Veekogu kallasrada 10m ;
5. Uuetoa (hävinenud) ning Oidika kadaka piiranguvöönd.

Tulenevalt Looduskaitseaduse §-st 37 lg 2 sätestatust on ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui kaks hektarit, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel. Ranna ja kalda piiranguvööndis valik- ja turberaie tegemisel tuleb arvestada käesoleva seaduse lisas sätestatud tingimustega.

Tulenevalt Looduskaitseaduse §-st 38 on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeld ei laiene:

1) hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse;

1¹) tiheasustusalala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;

2) kalda kindlustusrajatisele;

3) supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele;

4) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;

5) olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;

6) piirdeaedadele;

7) piirivalve rajatisele;

8) maakaabelliinile;

9) olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja -rajatisele.

Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Antud planeerimislahendus näeb ette olemasoleva kinnistu jagamise kolmeks krundiks. Määratakse sihtotstarbed, tingimused elamumaa kruntide hoonestamiseks ning leitakse tehnoorkude ja juurdepääsude lahendused.

2.1. Üld- ja teemaplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

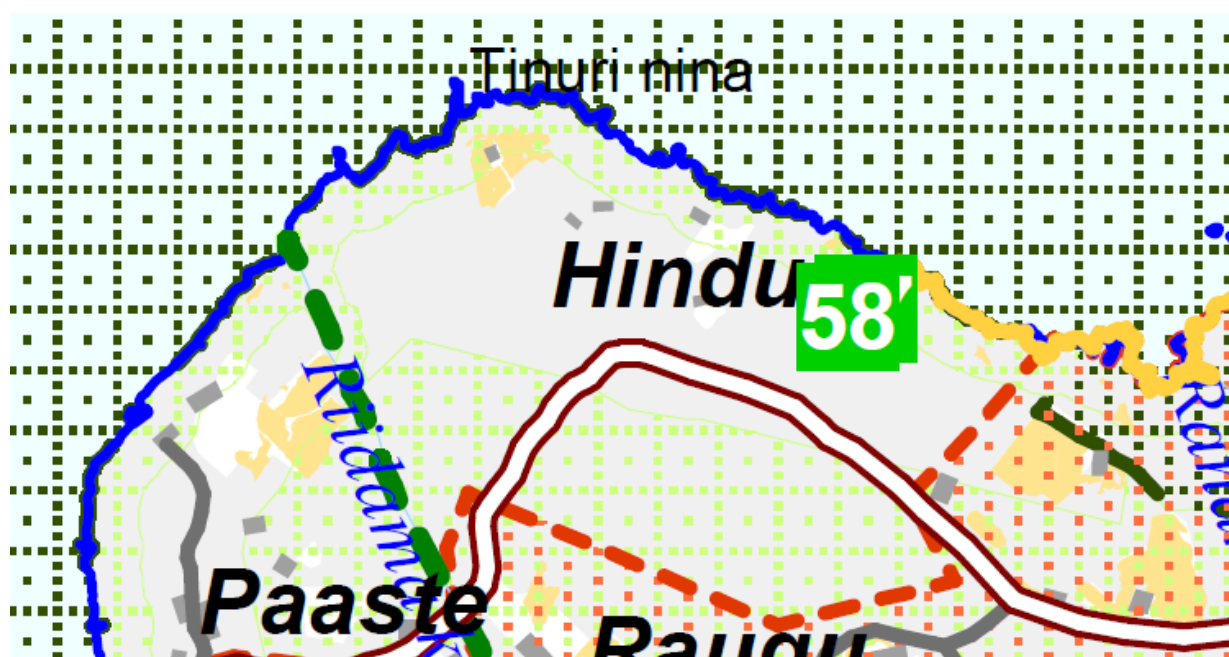
Orissaare rannaala osaüldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala metsaalal ning planeeritav ala jääb osaliselt ehituskeeluvööndisse.

Detailplaneeringu lahenduses tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluala. Orissaare rannaala üldplaneeringu kohaselt on elamualadel lubatud ehitada maksimaalselt 3 hoonet ühele krundile, maksimaalse ehitisealuse pinnaga 250 m². Käesolevas detailplaneeringus planeeritakse elamukruntidele samuti kolm hoonet (1 põhihoone + 2 abihoonet), maksimaalse ehitisealuse pinnaga 250 m². **Tulenevalt ehituskeeluvööndi vähendamisest on käesolev detailplaneering Orissaare rannaala osaüldplaneeringut muutev.**



Joonis 2: Väljavõte Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringust.

Vastavalt Saare maakonna teemaplaneeringule *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* jääb Rannakalda kinnistu osaliselt rohevõrgustiku koridori ja astmelaud alasse. Planeeringu lahendusega ei häirita rohevõrgustiku koridoride funktsioneerimist.



Joonis 3: Väljavõte Saare maakonna teemaplaneeringu Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused koondkaardist.

2.2. Projekteerimispehiohiohted

Planeeritavatele elamumaakruntidele on lubatud ehitada üks elamu ning kuni kaks abihoonet. Elamud võib ehitada maksimaalselt kahekorruselised, katuseharja kõrgusega maapinnast 8,0 m. Abihooned rajatakse ühekordsetena, katuseharja suurim lubatud kõrgus 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. Piirdeaiaid rajada vajadusel, peavad sobituma ümbritseva keskkonnaga ning võivad olla kuni 1,5 m kõrged. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP3. Elamumaa kruntidele (pos 1 ja 2) rajatakse puurkaevud ning imbsüsteemid või kogumismahutid.

Krundi ehitusõigus:

Pos 1 ja 2

- maksimaalne ehitisealune pind krundil- 250 m²
- põhihoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 8,0 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 6,0 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 abihoonet
- krundi sihtotstarve – 100 % elamumaa

Pos 3

- maksimaalne ehitisealune pind krundil- puudub
- hoone maksimaalne kõrgus maapinnast- puudub
- hoonete arv krundil- puudub
- krundi sihtotstarve – 100 % maatulundusmaa

Arhitektuursed piirangud:

- Katuse põhiosa tüüp on viilkatus, kaldenurk 15-45 kraadi, väiksemad hooneosad ja abihoone katus võib olla madalama kaldega;
- hoone suurim lubatud korruselisus krundil pos 1 ja 2: põhihoone korruselisus kuni 2, abihoonete korruselisus 1;
- hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
- soovitatav piirete kõrgus kuni 1,5 m;
- fassaadikatte materjalina tohib kasutada laudist, tellist, looduslikku kivi ja krohvipinda, sokliosa betoon või looduslik kivi.

2.3. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja taotluse põhjendused

Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringus on fikseeritud ehituskeeluvööndi laiuks 200 m merepiirist. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest, mis LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel 200 m. Kuna Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringuga ei ole määratud korduvalt üleujutatud ala piiri, siis LKS § 35 lg 3¹ kohaselt on selleks ühe meetri samakõrgusjoon. Piirkonna mereranna puhul on tegu üleujutatava alaga, sest rannik on rannaniiduilmeline.

Detailplaneeringuga soovitakse ranna ehituskeeluvööndit vähendada planeeritava krundi pos 1 hoonestusala ning juurdepääsutee lõigu ulatuses.

Lähtuvalt looduskaitseaduse §-st 34 on ranna 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.

Planeeritava elamumaa hoonestusalal on raie tegemise vajadus minimaalne, kuna tegemist on endise karjamaaga, kuhu on isetekkeliselt kasvanud männi- ja kadakatihnik. Elamumaa ja seda ümbritsev maa-ala on soovitatav võimalusel lasta lammastel hooldada. Kuna ehituskeeluvööndi vähendamise piir jääb kiviaiast sisemaa poole, ei mõjuta ehituskeeluvööndi vähendamine oluliselt looduskooslusi ega nende säilimist. Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju on seotud valdavalt teatava inimkoormuse suurenemisega antud piirkonnas. Samas on kavandatav tegevus mahult väike ja seetõttu on ka mõjud väheolulised.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek järgib ka olemasolevat asustust, nimelt on mitmel katastriüksusel (nt. Ranna, Tõnu, Tinuri ja Oidiku) iseloomulik hoonestuse paiknemine merele oluliselt lähemal kui 200 m.

Krundile pos 3 planeeritakse lautrikoht.

Planeeritava hoonestusega ei kahjustata kellegi huvisid, pigem planeeritav ala korrastatakse.

Kavandatav tegevus ei mõjuta negatiivselt vaba liikumist ja juurdepääsu rannaalale. Planeeritakse pääs kallasrajale.

Arvestades eeltoodut tehakse ettepanek taotleda Keskkonnaametilt luba ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks vastavalt Lisa 1 üldplaneeringu väljavõttel esitatud planeeritava krundi pos 1 hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses.

2.4. Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele saab alguse 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala teelt läbi avalikku kasutusse määratud Vana-Oidika (55001:001:0340) ja Männiku (55001:001:0438). Vana-Oidika (55001:001:0339) ja Oidike (55001:001:0338) läbivale teele määratakse servituudi seadmise vajadus. Eelkõikulepped maaomanikega on sõlmitud. Kruntidele pos 1 ja 2 rajatakse uus juurdepääs, millele nähakse ette samuti servituudi seadmise vajadus. Tee rajatakse kõvakattega, laiusega 3,5 m. Autode parkimine lahendada krundisiselt.

2.5. Piirded, haljastus ja heakord

Soovituslik on elamumaa kruntide piirdeaia rajamine võimalikult hoonestuse vahetusse ümbrusesse, piirete kõrgus kuni 1,5 m. Lubatud on rajada kivi-, võrk- ning puit-lattaedasad. Ei ole lubatud vundamendil piirete rajamine metsa sisse.

Kruntide haljastus lahendada ehitusprojektide koostamise käigus. Säilitada maksimaalselt alal olevat kõrghaljastust.

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

Planeeritav maa-ala on suures osas metsaga kaetud. Maapinna reljeef on languga Läänemere poole, krundi absoluutkõrgused on vahemikus 0 – 6,54 m. Igale hoonetele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Sajuveed immutada krundisiselt pinnasesse. Krundi maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valguks naaberkruntidele ning tealale.

2.6. Keskkonnakaitselised tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Detailplaneeringu alal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib oluliselt negatiivselt mõjutada. Puuduvad ka muinsuskaitse all olevad objektid. Alale ulatub Tõllu katastriüksusel asuvate Uuetoa (hävinenud) ja Oidika kadakate piiranguvöönd. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maaüksuse piiride. Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühisele jäätmehoolduseeskirjale.

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.

Sissemurdumise 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

Hooned tuleb ehitada järgides vastavalt Eesti Vabariigi tuleohutuse projekteerimismäärustele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”, Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 a määrusest nr 17. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima selliselt, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, peab piirama tule levikut ehituslike abinõudega. Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ § 22 lg 4 kohaselt võib kuja arvestamisel ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Lahendus esitatakse ehitusprojektides. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ning EVS 812-7:2008 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ esitatud nõuded.

Planeeritavale hoonestusele peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Lähim avalik tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast a` 2,1 km ida pool Rannaküla sadamas. Vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2: hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektis antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta. Naaberkiinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit.

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendusel on arvestatud Elektrilevi OÜ Saarte regioon poolt 02.03.2018. a väljastatud tehniliste tingimustega nr 308625.

Elektrivarustus on ette nähtud Hindu alajaama fiidri F1 Rannakalda kinnistul olevast õhuliini mastist. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on planeeritud maakaablina. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele, hoonestusala lähedusse. Kilpidele juurdepääsuks peab olema tagatud vaba juurdepääs igal ajal. Liitumiskilpide lõplik asukoht valida projekteerimise staadiumis 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. Liitumispunkti edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava liini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Planeeritavatel ehituskruuntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistute müüki.

3.2. Sidevarustus

Telefoni ja internetiühendus lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kruntide pos 1 ja 2 **veevarustus** lahendatakse kruntidele rajatavate puurkaevude baasil. Kinnistute veetarve jääb alla 10 m³ ööpäevas.

Veeseaduse §28 lg 3 kohaselt **ei moodustata puurkaevule sanitaarkaitseala**, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab vastava valdkonna minister.

Keskkonnaministri määrus „*Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks*“ p 4.1 sätestab: „Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).“

Kanalisatsioon. Kruntidele pos 1 ja pos 2 rajatakse biopuhasti-imbsüsteem.

Planeeringualal on **kaitsmata põhjavesi** (kõrge reostusohklikkus). Kaitsmata põhjaveega aladeks loetakse alasid, alvareid, mille pinnakatte paksus on alla 1 m, alasid, mille pinnakate on alla 2m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01-0,5 meetrit ööpäevas, ja alasid, mille pinnakate on alla 20m paksune liiva- või kruusakiht filtratsioonimooduliga 1-5 meetrit ööpäevas.

Kohtades, kus on pinnakatteks alla 2 m 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 esitatud nõudeid.

Omapuhasti parima asukoha leidmisel tuleks jälgida, et:

- kuja (kaitsetsoon) oleks vähemalt 10 m (va pealt kinnine puhasti, millel on 5 m);
- tagatud oleks puurkaevu hooldusala või sanitaarkaitseala piirist 50 meetrine kuja.

Joonisele põhijoonis tehnovõrkudega on tulenevalt Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 a määrusest nr 99 “Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” esitatud omapuhastile ala, kuhu ei tohi veehaaret planeerida.

Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning puurkaevule esitatavatest nõuetest. Lubatud on rajada ka kogumismahuti. **Konkreetse reoveekäitlussüsteemi tüüp/tehniline lahendus määratakse ehitusprojekti.** Paigaldada on lubatud vaid sertifitseeritud/CE märgisega biopuhastit või mahutit. Imbsüsteemi rajamisel eelistada hajutatud pinnasesse immutamist (pigem hajutatud kiired, kui üks imbkaev või -tunnel). Biopuhasti imbsüsteem on

toimiv alalise eluhoone puhul, kuna biopuhasti efektiivse töö tagab üldjuhul ühtlane/pidev kasutus. Suvemaja või ebaühtlase-hooajalise kasutuse korral eelistada pigem kogumismahutit.

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 hoonestusala vahetus läheduses pinnase planeerimistööd.

3.5. Soojavarustus

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

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

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 3	OÜ Elektrilevi	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks OÜ Elektrilevi kasuks.
Pos 1-3	Saaremaa vald	Reaalservituut	Jalakäijate avalik juurdepääs kallasrajale
Tõllu (55001:001:0575)	Pos 1, 2 ja 3	Reaalservituut	Reaalservituut tuletõrje veevõtukohta rajamise ning kasutamise tarbeks
Oidike (55001:001:0338), Vana-Oidika (55001:001:0339; 55001:001:0340); Männiku (55001:001:0438)	Pos 1, 2 ja 3	Reaalservituut	Reaalservituut juurdepääsu tagamiseks

5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Olemasolevatest kinnistutest uute katastriüksuste moodustamine.
2. Servituutide seadmine.
3. Tehnovõrkude ning juurdepääsutee rajamine.
4. Hoonete ehitusprojekti koostamine, ehitusloa taotlus.
5. Hoonete ehitus.

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson