



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10, Kuressaare
Saaremaa vald 93819 Saare maakond

Finantseerija: Maili Okas
Sepa talu Loodi küla Viljandi vald
69680 Viljandi maakond

Planeerija: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5 Kuressaare Saare maakond 93819

SAAREMAA VALD JAANI KÜLA
PARANIIDI kinnistu
DETAILPLANEERING
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 07-17-DP
Algatatud 23.03.2017.a korraldusega nr 63

Koostaja: Alar Oll
esitatud: oktoober 2018 a.

KURESSAARE 2018

SISUKORD

I Menetlusdokumendid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus;
2. Orissaare Vallavalitsuse 24. aprilli 2017.a korraldus nr 63 koos lähteülesandega

II Seletuskiri

1.	Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud	3
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
1.3.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja läbiviidud arutelud	3
1.4.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
2.1.	Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	4
2.2.	Olemasoleva ruumi kirjeldus	5
2.2.1.	Üldkirjeldus	5
2.2.2.	Planeeringuala kirjeldus seisuga juuni 2017	6
2.2.3.	planeeringuala kirjeldus seisuga september 2018	7
2.3.	Kehtivate kitsenduste kirjeldus	11
2.4.	Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	11
2.5.	Maa-alal kehtivad detailplaneeringud	11
3.	Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu muutmise ettepanek	11
3.1.	Ehituskeeluvööndi vähendamise ja vähendamatajätmise analüüs, ning tagajärjed	11
4.	Planeeringuga kavandatu	13
4.1.	Planeeritaval alal kruntide moodustamine:	13
4.2.	Planeeringujärgsed krundid:	13
4.3.	Kruntide ehitusõigus	13
4.4.	Hoonestusala arhitektuursed põhimõtted	14
4.4.1.	Hoonestusala arhitektuursed piirangud	14
4.5.	Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine	15
4.6.	Tuleohutusnõuded	16
4.7.	Keskkonnakaitselised tingimused	16
5.	Tehnovõrkude lahendus	16
5.1.	Elektrivarustus	16
5.2.	Sidevarustus	17
5.3.	Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	17
5.4.	Soojavarustus	17
6.	Servituudid	18
7.	Energiatõhusus	18
8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	18
9.	Kehtivad piirangud	18
10.	Planeeringu elluviimine	19

III Joonised

- Asukoha plaan
- Tugiplaan
- Põhijoonis tehnovõrkudega

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Orissaare Vallavalitsuse 24.04.2017.a detailplaneeringu algatamise korraldus nr 63 koos lähteülesandega;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
- Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
- Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
- Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
- Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
- Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
- Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
- Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
- Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232).

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Orissaare valla rannaala osaiüldplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005 otsusega nr 141);
- Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018. a määrus nr 13 "Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri";
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Siseministri 30. märtsi 2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Vabariigi Valitsuse 29. novembri 2012.a määrus nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed";
- Vabariigi Valitsuse 23.oktoobri 2008.a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord";
- Elektrilevi OÜ liitumisleping nr 250401;
- Keskkonnamõju eelhindamine (M. Pikkor, Orissaare 2017)
- Muud kehtivad õigusaktid, projekterimisnormid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne).

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja läbiviidud arutelud.

- Geodeetiline alusplaan, koostatud DP Projektbüroo OÜ poolt 27.06.2017, töö nr 45-17-G.
- Finantseerija esindaja kohtumine Keskkonnaameti Lääne regiooni looduskasutuse spetsialisti Riina Noormägi'ga, keskkonnakorralduse spetsialisti Epp Kikas'ega ja

Keskonnainspektsiooni keskkonnakaitse juhtivinspektori Anneli Liivaga, 19.09.2018 Kuressaares Tallinna tn 22. Kohtumise eesmärk oli anda kinnistu omanikule vahetut tagasisidet paikvaatlusega tuvastatud asjaolude ja detailplaneeringu kitsaskohtade kohta, mis vajaksid täpsustamist ja detailplaneeringus ümbersõnastamist.

1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on ettepaneku tegemine ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritava hoonestusala ulatuses, kuni 70 meetrini tavalisest veepiirist, juurdepääsutee ulatuses, kuni 60 meetrini tavalisest veepiirist. Üksikelamu ja abihoonete ehitusõiguse ning arhitektuursete põhimõtete sätestamine ja lautrikoha määratlemine. Veevarustuse, kanalisatsiooni ja elektrivarustuse põhimõtteline lahendamine. Juurdepääsutee ja liikumisvõimaluse määramine. Lõppeesmärgina soovib Finantseerija oma kinnistule rajada üksikelamu ja kaks abihoonet.

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritavaks alaks on Saare maakonnas Saaremaa vallas Jaani külas asuv Paraniidi (katastriüksuse tunnus: 55001:001:0106, registriosa nr 376234) katastriüksus. Nimetatud maaüksuse pindala on 3,25 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.

Joonis 1. Detailplaneeringu ala asukoht (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver).



Paraniidi katastriüksus paikneb Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaantee ning Väinamere vahelisel alal. Planeeringuala piirneb lõunas Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteega nr 21129 (katastriüksuse tunnus 55001:001:0404, sihtotstarve transpordimaa 100%). Lääne suunal piirneb planeeritav katastriüksus Ranna (katastriüksuse tunnus 55001:001:0132, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistuga. Põhjas piirneb planeeringuala Läänemerega (Väinameri), ning ida suunal Rauna (katastriüksuse tunnus 55001:001:0244, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), katastriüksusega.

Joonis 2. Planeeringuala (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver).

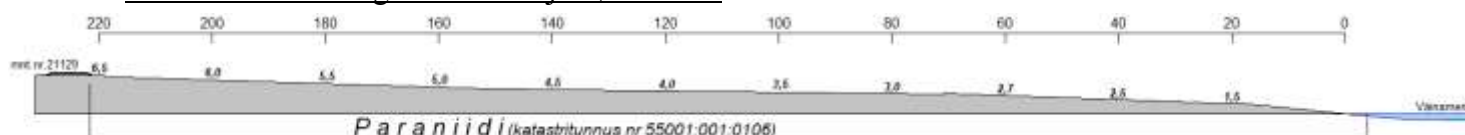


2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

2.2.1. Üldkirjeldus.

Paraniidi katastriüksuse pindala on 3,25 ha, millest 0,39 ha kuulub loodusliku rohumaa koosseisu ning valdav enamus, 2,86 ha metsamaa kõlvikulisse koosseisu. Planeeritaval maa-alal on valdavalt rannaalale omane keskmise kõrgusega segamets (männid, kadakad, kased, sarapuud), kinnistu kesk- ja idaosas on lagedam looduslik rohumaa. Planeeringuala maapind tõuseb alates mererannast suhteliselt järsult üles ja kulgeb tõusvalt riigimaantee suunas, absoluutkõrgused jäävad 0 ja 6,5 meetri vahele.

Joonis 3. Planeeringuala lõikereljeef, M 1:500



Planeeringualale jääb lõunast põhjasuunda voolav oja. Ehitisregistri andmetel Paraniidi kinnistul olemasolevad hooned ja rajatised puuduvad, samuti ei ole maaüksusele väljastatud ehituslube. Vaatamata eeltoodule on kinnistul hulgaliselt varasemast ajast pärit inimtegevuse jälgi, sh merega paralleelselt kaevatud kraav, kraavivallis olevad punkriaugud, puidust kergethitiste jäänused, pinnastee, kiviaed ja koplialiaa fragmendid. Käesoleva planeeringuga kavandatakse Paraniidi kinnistu olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbe muutmist elamumaaks, millele planeeritakse kuni 250 m² suuruse ehitusaluse pinnaga, kuni kolme hoone püstitamiseks ehitusõiguse andmist.

2.2.2 Planeeringuala kirjeldus seisuga juuni 2017 a.

Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteelt nr 21129 on olemas kinnistule mahasõit. Mahasõidust kuni mererannani on kinnistul vana pinnastee, mille maanteepoolset osa on kasutatud intensiivsemalt madalpingeliini Küla rajamisel ja teenindamisel, ning ülejäänud teed vähemal määral, ilmselt mereranda pääsemiseks ja rannaala niitmiseks. Kinnistu omanik on sõlminud Elektrilevi AS-ga liitumislepingu nr 250401, liitumispunkt on liinimastil nr 4. Tarbeelektri väljavõtuks on paigaldatud välikilp pistikutega. Pinnastee keskosa on intensiivsemalt kasutatud 20.saj. teises pooles, kui rohumaad kasutati tõenäoliselt loomade karjatamiseks. Pinnastee kulgeb riigimaanteest sirgjoonelisel Paraniidi kinnistu keskossa, sirgjoonelise teosa idapoolses servas (paremal) on säilinud endise koplialiaa tammepuust postid ja osaliselt okastraataed. Peale sirgjoonelise teosa pöörab pinnastee 30° paremale ja järgib loodusliku rohumaa läänepoolset serva. Pinnastee ületab kinnistul voolavat oja. Ojaületuskohas on rajatud teega samakõrgune hõre maakivilaotis, mis võimaldab veel voolata läbi pinnastee. Peale ojaületuskohta jätkub pinnastee loodusliku rohumaa servas, kulgedes kuni merega paralleelselt kaevatud kraavini, kraavipõhjas on piki kraavi 4m pikkune ja 70cm läbimõõduga metalltoru, mis on kaetud pinnasega (trubikoht). Peale trubikohta kulgeb pinnastee läbi metsaviiru, kuni rannaalani, kus tee jaguneb kaheks (pöörab vasakule ja paremale). Vasak teeharu kulgeb paralleelselt rannajoonega vahetult metsaviiru ees ja lõpeb Paraniidi kinnistu põhjatipus, vahetult enne rannasoppi, mida tõenäoliselt on kasutatud paatide veeskamiseks rannakalurite või kohalike elanike poolt. Parempoolne teeharu kulgeb samuti paralleelselt rannajoonega ja suundub metsaviirgu lõigates kinnistu kaguosas olevale väikesele soisemale lagendikule, kus pinnastee lõpeb.

Varasematel aegadel (19.saj. teine pool ja 20.saj. algus) on rannaäärset maad kasutatud tõenäoliselt ka militaarotstarbel, millest annavad tunnistust rannast 35 m kaugusele paralleelselt kaevatud ja kogu kinnistut põhja-kagu suunal läbiv suur kraav (kraavi väljakaevamine on kuhjatud merepoolsesse külge), kraavi põhjapoolsesse otsa valli sisse on kaevatud punkrid ja kaitsekraavi kagupoolses otsas säilinud maakividest vundamendifragment, mis tõenäoliselt oli kaitsekraavi sisenemise koht. Kaitsekraavi sisenemiskohas on maakivid laotud pealtvaates sik-sak kujuliselt, mis on kaitserajatiste puhul tavaline, kuivõrd kaitseb nii meresuunalt tehtavate otselaskude eest. Vundamenti külgedel on säilinud üksikud peenpalkid, millede otsad on saetud ja tapitud. Kaitsekraavi põhjapoolses otsas, kraavivalli merepoolses küljes on suhteliselt lähestikku kaks punkriauku. Punkrite laed on toetuse mädanemise – ja pinnase raskuse mõjul sisse vajunud, punkrite küljed paistavad olevat vooderdatud horisontaalsete peenpalkidega, mis omakorda on tugevalt sammaldunud. Punkriaukude sügavust tuvastada ei õnnestu, kuivõrd sisselangenud punkrilaed on kaetud pinnase ning lehekõduga. Punkriaukude eest laskub mereranda kivitrepp. Trepi ees olev rannasopp on liivase põhjaga ja sobiv madalama süvisega paatide randumiseks,

seetõttu võib oletada, et punkrid ja kivitrepp rajati tõenäoliselt looduslikult sobivasse kohta meritsi saabuva varustuse vastuvõtuks ja ladustamiseks.

Punkriaukude merepoolses küljes on vana maakividega ääristatud tuletegemiskoht, mille välismõõtmed on 0,8x0,8 m. Tuletegemiskoha kiviääristis on maapinnast 0,2-0,3 m kõrgune, tuleasemes on säilinud puusöed ja tuhk. Tuleaseme kõrval on mõõtmetega 3x4 m kokkuvajunud puidust varjualune, mis on kasutuses olnud ilmselt 20. saj lõpuaastatel või käesoleva sajandi esimesel kümnendil. Varjualust kasutati tõenäoliselt ornitoloogide puhke-, peatus- ja vaatluspaigana. Varjualune on tehtud lihtsa kergehitisena, neli prussi toetavad maapinnal olevatele kividele ja nendele on külgekülje kõrvale risti asetatud puitlauad. Kolmes küljes on näha kokkuvajunud külgeina fragmendid ja kõige peal lihtne laudkatus. Kogu ehitist katab kõdunemisest tekkinud pinnas, taimestik ja sammal, varjualune on tugevalt mädanenud ja oma raskuse all kokku vajunud. Varjualusest kagusuunas 30 m kaugusel asub samas ajajärgus ehitatud puunajale toetuv puidust platvorm, mis on maapinnast umbes 3 meetri kõrgune. Platvormi võidi kasutada merevaatluseks, kuid vähem-tõenäoliselt jahipidamiseks, kuna platvormil puuduvad jahipukile omased piirded ning oleks selleks ka oma mõõtmetelt liiga väike (platvormi mõõtmed on ca 0,5x0,5 m). Puu najal olev platvorm on sarnaselt varjualusele pehkinud ja nõrk pealeminekuks, lõplikust mädanemisest ja kokkukukkumisest on platvormi säästnud maapinnast lahtiolek ja platvormi puitjalaste loomulik tuuldumine.

Kinnistu keskosas, madalpingeliini Küla elektriposti nr 4 kõrval asub endine veevõtukoht, mis on pealtvaates 2-3m läbimõõduga ring, sügavust ei õnnestu tuvastada, kuna augus on lõigatud otstega peenpalgid. Veevõtukohta võidi kasutada loomade jootmiskohana. Elektriliini ehituse käigus on tehnikaga sõidetud veevõtukohta serv osaliselt sisse, kuid selgelt on tuvastatav kaevatud süvend ja selle laudadega ääristatud servad. Süvend on veega täitunud ja sellest voolab välja selgeveeline ojanire, mis ühineb kinnistut läbiva ojaga. Veevõtukohta kõrvalt algab vana madal kiviaed, mis kulgeb pinnaste kõrvalt sirgjooneliselt läbi kinnistu keskosas oleva loodusliku rohumaa, läbi merega paralleelselt asetseva kraavi ja lõpeb mereäärses metsaviirus.

Planeeritaval kinnistul puudub merega paralleelselt kulgeval kraavil väljavool merre, samuti on lõunast põhja suunduv oja Ranna kinnistul ummistunud, eeltoodud tõttu kogunevad sademeveed Paraniidi kinnistu põhja- ja kirdeossa, ning põhjustavad metsaaluse ja loodusliku rohumaa üleujutusi ning liigniiskust. Liigniiskuse tagajärjel on looduslik rohumaa kolletav ja valdavalt tüma, pinnasteel on korduvalt sõidetud, mille tagajärjel on tekkinud sügavad roopad.

2.2.3 Planeeringuala kirjeldus seisuga september 2018 a.

Kinnistu mahasõit ja pinnasteel on osaliselt kaetud uue killustikuga, mis võimaldab sõiduautoga liikuda kuni merega paralleelselt asetseva kraavini ja selles oleva metalltruubini (vt. Joonis 4). Kohas, kus enne asusid oja läbivoolu võimaldavad maakivid, on paigaldatud tee sisse plastikust truubitoru, mis asendab endist maakivilaotist ja võimaldab ojaveel voolata pinnasteest läbi. Riigimaantee teljest 30m kaugusele pinnasteele on risti pinnasteega rajatud puitpostidega puitvärav ja kummalegi poole poste alusmetsa suubuvad lattaiaed. Värav ja lattaied tõkestavad kõrvalistel isikutel omavolilise kinnistule mineku.

Kinnistu keskosas on kaevatud loodusliku rohumaa läänekülge, pinnasteel kõrvale kraav, mis suubub merega paralleelselt asetsevasse kraavi, kraav võimaldab kinnistu keskossa koguneval

nõrgveel paralleelkraavi valguda. Kohas, kus kuivenduskraav lõikab olemasolevat pinnasteed, on paigaldatud tee alla plastikust truubitoru. Võrreldes juuniga 2017 on märgata, et kinnistu keskosa sh looduslik niiduilmeline rohumaa, mis oli kolletav, liigniiskuse käes vaevlev ja kidura taimestikuga on nüüdseks kaetud rohelise taimestikuga ja pinnas on normaalne ning käidav. Omaniku kinnitusel on kuivenduskraavi plaanis paigaldada dreanaažitoru ja kraav kinni ajada. Eelnimetatu on rajatud täitma tehnovõrgu ja –rajatise funktsiooni vastavalt LKS § 38 lg 5 p 8.

Veevõtukohta on paigaldatud kolm 80 cm läbimõõduga kaevuraket ja rakkeümbrus on täidetud killustikuga. Kaevu kogunev vesi on puhas. Kaevust 15 m kirdesse on paigaldatud maasse üks 80 cm läbimõõduga kaevurake, mis olemuselt on tehnoloogiline vahekaev. Vahekaevus asub salvkaevust tulev veetoru, sulgkraan ja filtrikorpus, samuti tehnoloogilised hülsid, mis lähevad vahekaevust läbi pinnaste juhuks, kui planeeritud hoonestusalale rajatakse planeeringuga ettenähtud üksikelamu ja kõrvalhooned. Salvkaevust väljuva toru ja tehnoloogilised hülsid on paigaldatud ojakraavi puhastustööde käigus, et vältida hilisemaid kaevetöid samas kohas. Kaevukoht ja vahekaev on märgitud detailplaneeringu põhijoonisele jäädes planeeritud hoonestusala sisse.

Endiste punkrikraavide asemele on ehitatud maakelder ja maa-alune panipaik. Maakelder on kergplokkidest seintega, pinnaspõrandaga (põrandapind 1,5 x 1,5 m) ja valatud võlvlaega 1,8 m kõrgune ruum, mida katab endisest punkriaugust väljavõetud muldpinnas. Maakeldri fassaad on laotud maakividest, allamineku trepp on paekividest ja keldri uks puidust. Maakeldri eesmärk on looduslikul viisil säilitada kohapeal tarbitavaid toiduaineid. Maa-alune panipaik on kergplokkidest seintega, betoonpõrandaga (põrandapind 2 x 3 m) ja betoonist valatud võlvlaega 1,8 m kõrgune loomuliku ventilatsiooniga hoiuruum, mis on sarnaselt maakeldriga kaetud endisest punkriaugust väljavõetud muldpinnasega. Panipaika sisenemise trepp ja uks on puidust, fassaadi ei ole. Panipaiga eesmärk on hoiustada tööriistu (nt mootorsaag, võsalõikur, kirves, labidad jmt), kalapüügivahendeid (õnged, võrgud, võrguvannid, märklipud jmt) ja muid kinnistu tavapäraseks majandamiseks vajaminevaid tarvikuid. Mõlema ehitise muldkatendil kasvab looduslik taimestik. Muldkatendi kõrgus ümbritsevast maapinnast on keskmiselt 1,5 m.

Endise tuletegemiskoha asemele on rajatud suitsuahi. Suitsuahju aluse mõõtmed on 0,8 x 0,8 m, mis kattuvad endise tuleaseme välismõõtudega. Suitsuahju alumine osa on laotud maa- ja paekividest, suitsutuskast on puidust.

Endise kokkukukkunud puitvarjualuse asemele on püstitatud uus puidust varjualune. Varjualuse aluspind on kaetud hõreda puitlaudisega, mis toetub nelja puitprussiga maapinnale, nelja püstposti kinnitamiseks on torgatud maasse 12 mm läbimõõduga 30 cm pikkused vardad, mille maapealses otsas on posti kinnituskannud. Püstpostide otsa on paigaldatud laudkatus ja viimistletud tumeda tõrvaõliga. Varjualuse laudkatus on kaetud maskeerimisvõrguga.

Puidust varjualuse kõrvale on püstitatud köetav püstkoda, mille kandev puitsõrestik on kinnitatud metallvaiadega maasse ja kaetud presendiga. Omaniku kinnitusel on püstkoda ajutine lahendus kinnistul ööbimiseks ning kavas likvideerida, kui kinnistule rajatakse püsielamu. Püstkoda ei asu veekaitsevööndis.

Kinnistule on paigaldatud maapealne teisaldatav kuivkäimla Biolan. Ilmastiku eest kaitseks on käimla asetatud varjetelki. Telgi põhjamõõdud on 2x2 m, aluseks on puitplatvorm, mille nurkadesse

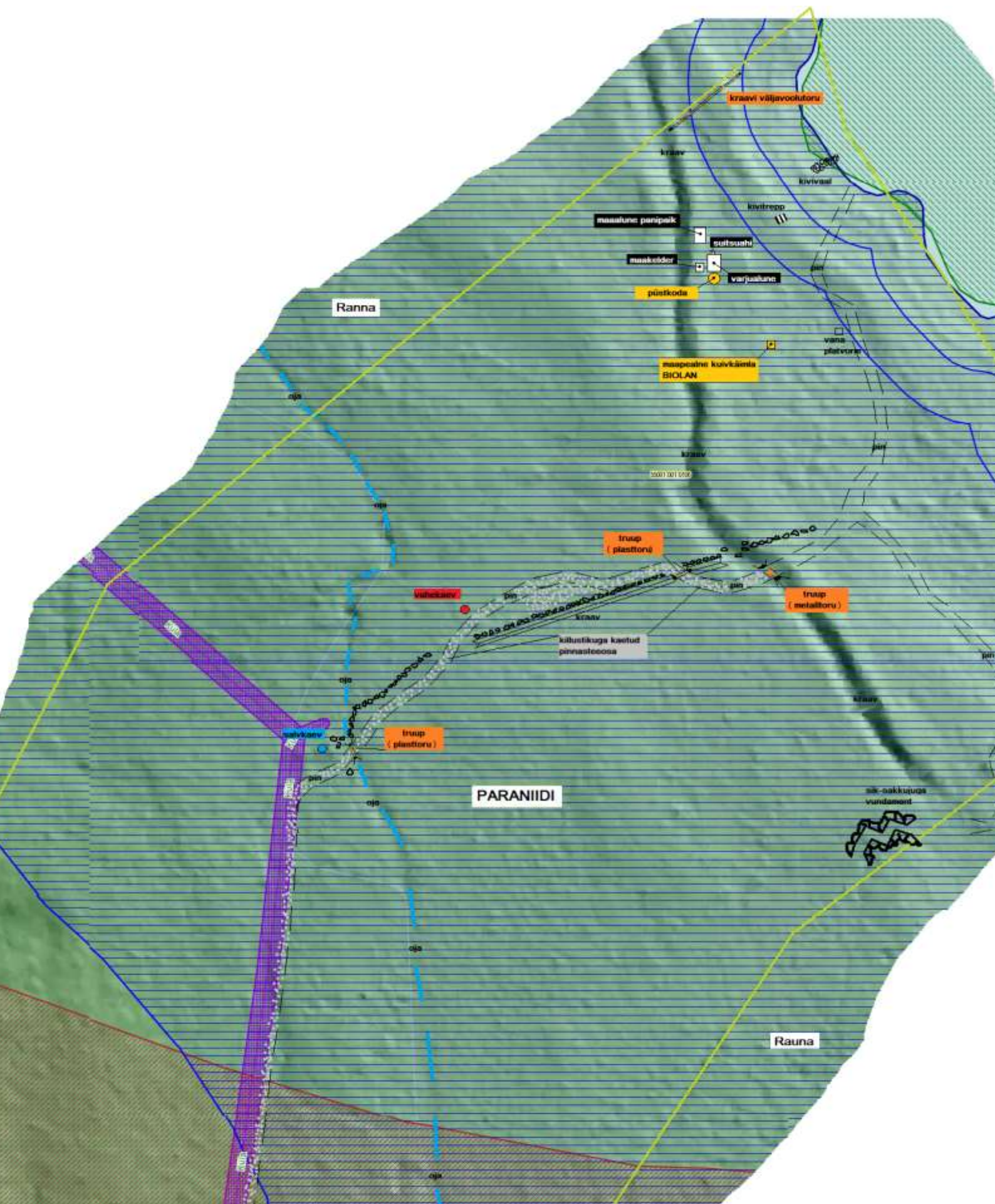
kinnitatud puidust 2,5 m kõrgused püstpostid moodustavad püramiidja kergkonstruktsiooni, mis omakorda on kaetud presendiga. Omaniku sõnutsi on plaanis kuivkäimla likvideerida, kui kinnistule rajatakse püsielamu. Kuivkäimla koos varjetelgiga ei asu veekaitsevööndis.

Merega paralleelselt asetsevast kraavist on rajatud sadevete väljavool merre, mille tarvis on paigaldatud 200mm läbimõõduga Evosan sadeveetoru. Sadeveetoru on rajatud täitma tehnovõrgu ja –rajatise funktsiooni vastavalt LKS § 38 lg 5 p 8.

Lautrikohana määratletud rannasopi keskele on kaldalt mere poole laotud 6 m pikkune, 0,5 m laiune ja 0,3 m kõrgune kivivaal. Omaniku kinnitusel on kivid asetatud vaalu eesmärgil võimaldada paati hoida rannal kivivabamas kohas, et meri ei lõhuks paati vastu kive puruks. Kivivaal asetseb Paraniidi kinnistul ja ei ulatu Väinamere hoiualale.

Alljärgneval Joonisel 4 on jälgitavuse huvides kantud skemaatilisel ja mõõtkava järgides Maa-ameti reljeefkaardile kõik punktis 2.2.3. kirjeldatud ehitised, rajatised ja kirjeldatud asjaolud. Reljeefkaardil on peal Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste piirjooned ja alad, et näidata ehitiste ja rajatiste paiknemist piiranguvööndite suhtes.

Joonis 4. Planeeringuala situatsiooniskeem (Maa-ameti reljeefkaardi väljavõte kitsendustega. Maa-ameti X-Gis kaardiserver)



2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus

Paraniidi katastriüksus piirneb Läänemere suunal Väinamere hoiualaga. Lisaks paikneb planeeritav kinnisasi ranna piiranguvööndis (200 m), ranna ehituskeeluvööndis (200 m 1m samakõrgusjoonest), ranna veekaitsevööndis (20 m) ning Paraniidi katastriüksus on kitsendatud veekogu avaliku kallasrajaga (10 m). Põhjusel, et kinnistu piirneb Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteega nr 21129, on maa-ala koormatud avalikult kasutatava tee kaitsevööndiga (30 m äärmise sõiduraja teljest). Lisaks eelnevale läbib Paraniidi katastriüksust 0,4 kV madalpinge õhuliin „Küla“, millele on määratud kaitsevöönd 2 m õhuliini teljest kummalegi poole.

2.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Alal kehtib Orissaare valla rannaala osaüldplaneering. Osaüldplaneeringuga ei ole määratud maakasutuse juhtotstarvet planeeritavasse hajaasustuse piirkonda. Üldplaneeringu kohaselt tuleb elamukruntide rajamisel metsasele alale krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%. Nimetatud osaüldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala osaliselt 200 m laiuses ranna ehituskeeluvööndis. Minimaalne ehituskrundi üldplaneeringu kohane suurus on 10 000 m² ning minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 meetrit. Hoonete maksimaalne arv krundil on 3 tk, mis on maksimaalselt 1,5 korruselised kõrgusega kuni 8 meetrit maapinnast. Hoonealuse pinna maksimaalne suurus on kuni 250 m².

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritava hoonetusala piires, mis ulatub kuni 70 meetrini tavalisest veepiirist ja juurdepääsutee osas kuni olemasoleva metalltruubini, mis ulatub 65 meetrini tavalisest veepiirist. Tulenevalt eelnevast, **on käesolev detailplaneering Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringut muutev.**

2.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

3. Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringu üheks eesmärgiks on teha ettepanek vähendada Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringus ranna ehituskeeluvööndi ulatust omaniku taotluse alusel, vastavalt p.-s 2.4. sätestatud alade, rajatiste, ehitiste ja meetrite osas, ning ulatuses. Tegemist on kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu muutmiselega Looduskaitseaduse §40 lg 4 p 2 tähenduses. Muuhulgas kavandatakse planeeringuga lautrikoha määramist looduskaitseaduse § 38 lg 6 alusel, mille kohaselt tohib lautrit ja paadisilda rannale rajada ilma ehituskeeluvööndi vähendamiseta juhul, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ning veeseaduse § 8 lõikega 2.

3.1. Ehituskeeluvööndi vähendamise analüüs

Endise Orissaare valla poolt 2017.a alguses koostatud keskkonnamõtjude eelhindamise järelduskokkuvõtte kohaselt ei ületa kavandatav tegevus (ehituskeeluvööndi vähendamine kuni 70m veepiirist) planeeringuala keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea

ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatav tegevus ei oma eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja keskkonnamõjude hindamise algatamine pole põhjendatud.

Paraniidi kinnistu on valdavas osas kaetud metsaga. Hoonestusala on planeeritud Paraniidi kinnistu keskossa looduslikult sobivasse kohta lagedale alale, mis jääb täies ulatuses ranna ehituskeeluvööndisse. Lagedam ala oli kuni 2018. aastani liigniiske ja ilma märkimisväärse loodusega, mistõttu sinna kohta hoonestuse püstitamise ja mingit täiendavat keskkonnamõju ei tekitata. Hoonestus on planeeritud tagasihoidliku arhitektuuriga ja lihtsatoimelisena. Reovete puhastamine on ettenähtud bioloogilise kohtpuhastiga, heitvete puhastamine ja pinnasesse juhtimine peab järgima Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 sätestatud nõudeid. Biopuhasti asukoha täpsemal planeerimisel tuleb jälgida maapinna loomulikke reljeefi, et puhastatud heitvete väljalaskeava jääks allanõlvale suunale. Kavandatava tegevusega ei muudeta pinnamoodi ega looda tingimusi, mis võiksid põhjustada tuule- või veepoolset erosiooni, mis omakorda mõjutaks pinnamoodi. Kavandatava tegevusega ei planeerita ka maaparandust (kuivendamist, niisutamist), metsa raadamist, ega veekogude veerežiimi muutusi. On oluline, et merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merele või merelt. Hoonestuse kavandatavast asukohast tulenevalt (lage rohumaad kinnistu keskosas) ei avalda nende rajamine olulist mõju piirkonnas avanevatele vaadetele, jäädes mere ääres piki randa avanevates vaadetes metsaservade taha. Kavandatava tegevusega ei muudeta olulisel määral senist maapinna reljeefi. Samuti ei ole ette näha üleujutusohu kavandatava hoonestuse alal, kuna sealsed maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 2,5-4 m. Kavandatavad tehnovõrgud paigaldatakse võimalikult rekonstrueeritava juurdepääsutee sihis, vältides maapinna liigset koormamist kaevamisega.

Juurdepääsutee piires, kuni olemasoleva metalltrubi ehituskeeluvööndi vähendamine ei too kaasa täiendavaid ehitustöid või kaevamisi. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekuga juurdepääsutee piires ei planeerita rajada uut teed, vaid kasutatakse olemasolevat pinnasteed, mida omanik on kindlustanud ja katnud uue killustikkattega.

Paraniidi kinnistu detailplaneeringukohane hoonestamine ei ohusta rannal kasvavate looduskoosluste säilimist, kuna ehitisi ja rajatisi on hoonestamisel võimalik paigutada looduslikult sobivatesse kohtadesse nii, et olemasolevad looduskooslused säilivad. Planeeringuala piirneb Väinamere hoiualaga. Väinamere hoiualale kavandatakse lautrikoha rajamist. Lautrit tohib rannale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lg 2-ga. Lisaks on lautri rajamisel hoiualal vajalik Keskkonnaameti nõusolek (LKS § 14 lg 1 p 6). Piirkonnas ei ole registreeritud Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud väärtusi, seega ei kahjustata kavandatud tegevusega hoiuala kaitse-eesmärke. Lautri eesmärk on omaniku omatarbeks paadi hoidmine, veeskamine ja väljavõtmine. Lautrikoha määramiseks ei ole vajalik vee erikasutusloa taotlemine (Veeseadus §8 lg 2 p6).

Planeeringuala ja selle lähiümbruse territooriumil tugevneb kontroll inimtegevuse üle maaomaniku kohaloleku kaudu. Planeeringulahenduse elluviimisel ei teki olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist – jäätmete käitlemiseks paigaldatakse hoonestusala konteiner, mille tühendamiseks sõlmitakse vastav leping. Veevarustus on planeeritud lahendada individuaalse olemasoleva salvkaevu baasil, kui salvkaevu vesi mingil põhjusel ei ole joogikõlblik, siis rajatakse eraldi taotluse alusel kinnistule puurkaev. Olemasoleva metsa vahele haljasaladele on võimalik

kavandada ehitised selliselt, et kaitsehaljastuse otstarve ja eesmärk säilib. Ehitustegevusega on koormatud ligikaudu 6,6% moodustatava elamumaa krundi kogupindalast – seega on kavandatava tegevusega tagatud ranna eripära säilimine. Üleujutuse ohtu maaüksusel ei ole, seega puudub üleujutusest tulenev oht inimese tervisele, varale ja keskkonnale. Paraniidi detailplaneeringuga ei kavandata kallasrajale vaba juurdepääsu piiramist, seega on tagatud mererannal vaba liikumine, samas tugevneb maaomaniku kohalviibimisega kontroll tegevuste üle, mis võiksid kallasrada kahjustada.

Planeeringuala on valdavalt tasane ja maa-alal ei asu siseveekogusid. Planeeringualale ei ole kavandatud pinnase juurdevedu ega ka selle äravedu, v.a hoonestuse rajamisega seonduvalt. Ehitamiseks tuleb valida sobivad alad. Valiku tegemisel on lähtutud eesmärgist säilitada võimalikult palju kompakset metsakooslust. Eeldatavalt planeeringuala väärtus paraneb, kuna inimese kohaloleku kaudu on olemas kohapealne kontroll toimuva üle, mets ja rannaäär korrastatakse ja veekaitsevööndi ning kallasraja kasutamine on kontrolli all. Lisaks eelnevale intensiivset maakasutust ei toimu, ehitustegevuseks mittemõeldud ala jääb kasutamiseks metsamaana. Olulist mõju vee-, pinnase- või õhu saastatusele, jäätmetekkele, mürale, vibratsioonile, valgusele, soojusele, kiirgusele ja lõhnale planeeritud tegevusega ei kaasne. Üksikute puude langetamine on lubatud seoses hoonestuse rajamisega selleks planeeringuga ettenähtud alas.

Detailplaneeringuga tehakse Saaremaa Vallavolikogule ettepanek vähendada Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringus Jaani külas Paraniidi katastriüksusel ehituskeeluvööndit hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses.

4. Planeeringuga kavandatu

4.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine:

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Paraniidi maaüksust (kat tunnus: 55001:001:0106), mis on hetkel 100% maatulundusmaa sihtotstarbega. Planeerimise käigus muudetakse olemasoleva 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuse sihtotstarve koguulatuses 100% elamumaa sihtotstarbeks. Maakorraldustoiminguid koostatava detailplaneeringu alusel ette ei ole nähtud.

4.2. Planeeringujärgsed krundid:

Planeeringu-järgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala ha	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa
Paraniidi	3,25	100% Elamumaa	Üksikelamu maa (100% EP)

Tabel 1. Planeeritav kinnistu

4.3. Kruntide ehitusõigus

Paraniidi kinnistul Ehisregistri andmetel olemasolevad hooned ja rajatised puuduvad. Elamumaa sihtotstarbega katastriüksusel on maapealsete ehitiste püstitamine lubatud detailplaneeringu

põhijoonisel näidatud hoonestusalal. Ülejäänud alale on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke. Üldplaneeringu kohaselt ei tohi kinnistu piirile ehitada lähemale kui 5m. Hoonestusala on määratud lähtuvalt Tellija soovist ja olemasolevatest looduslikest tingimustest, arvestades maaüksusel olevaid kitsendusi.

Katastriüksus (Paraniidi), pindala 3,25 ha

- Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve – 100% Elamumaa (001; E)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1 põhihoone, 2 abihoonet
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 250 m²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – põhihoone: 8 m (1,5-korruseline), abihoone: 5 m (1-korruseline)

4.4. Hoonestusala arhitektuursed põhimõtted

Hoonestusalale hoonete ja rajatiste välisilme kavandamisel tuleb arvestada nende kokkusobivusega rannaäärsele piirkonnale iseloomuliku arhitektuuriga. Järgida tuleb 20.saj algusaegset maarahva arhitektuuri, mis oli tagasihoidlik, lihtne ja praktiline. Hoonestuse täpne lahendus ning asukoht hoonestusalal antakse ehitusprojekti arhitektuurse osaga. Hoonestusalal kasvav haljastus tuleb säilitada võimalikult puutumatuna, välja arvatud hoonetealused pinnad. Hoonestusaladel pinnase tõstmist täitmise teel ei planeerita (v.a vähesel määral hoonete lähiümbrus, et tagada pinnakalded hoonetest eemale), sademeveed suunata kalletega hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Sealjuures tuleb jälgida, et sademevett ei suunataks kalletega naabermaaüksustele ega teedele. Elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele on kavandatud ühe kuni 8 meetri kõrguse põhihoone ning kahe kuni 5 meetri kõrguse abihoone püstitamine, mille ehitusalune kogupind ei tohi ületada 250 m². Hooned on kavandatud ühekorruselised katusekorrusega, sealhulgas abihoonete kõrgus peab olema madalam elamu kõrgusest. Hoonete katusekatte materjaliks tuleb valida rannaäärsesse keskkonda sobiv ja eelmise sajandi algusaegset arhitektuuri järgiv katusekatte materjal, nt puit, roog, sindel, plekk, kivi vmt, täpne hoonete katusekattematerjal ja toon antakse ehitusprojekti arhitektuurse osaga. Hoone välisseinte viimistlusmaterjaliks tuleb valida rannaäärsesse keskkonda sobiv ja eelmise sajandi algusaegset arhitektuuri järgiv seinakatte materjal, nt puit, looduslik kivi vmt. Hoone sokliosa tuleb viimistleda tagasihoidlikes toonides, või katta loodusliku kiviga. Planeeritavate hoonete aknaraamid ning ukсед tehakse puidust ning värvilahendused nii hoonetel kui ka rajatistel peavad olema rannaäärse keskkonnaga kokkusobivad ning eelmise sajandi algusaegset arhitektuuri järgivad. Hoonestusalal tuleb säilitada maksimaalselt looduslikku rohehaljastust, hoonete ümbrus tuleb planeerida loodusliku rohukattega, mille esteetiline väljanägemine tagatakse regulaarse niitmise, hoonetevahelised käigurajad võib katta kivide või puiduga.

4.4.1. Hoonestusala arhitektuursed piirangud:

- Katuse kaldenurk 25-45 kraadi, katuse tüüp: kelpkatuse
- Hoonete värvilahendus peab sobima ümbritsevasse keskkonda ja haakuma traditsioonilise rannaäärse arhitektuuriga;
- Piirete rajamine on lubatud ainult detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusala piiramiseks, piirete täpne asukoht antakse ehitusprojekti arhitektuurses osas. Maksimaalseks lubatud piirde/tara kõrguseks võib olla 1,6 meetrit, sealjuures tuleb

eelistada kivi-, latt- ja lippaedu. Keelatud on kasutada massiivseid metallaedu ning muid aedlinlikke aiatüüpe.

4.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

Orissaare-Leisi-Mustjala (riigimaantee nr 21129) maantee keskmine liiklussagedus 2016. aastal oli 239 autot/ööpäevas. Arvestades, et Paraniidi kinnisasjale planeeritakse rajada üksikelamu, siis olulist liiklussageduse kasvu see endaga kaasa ei too. Liiklussageduse märkimisväärse kasvu korral teostatakse ristmiku läbilaskvuse kontrollarvutus ja koostatakse liikluslahenduse planeerimiseks teehituse projekt.

Juurdepääs planeeritavale Paraniidi katastriüksusele on olemasoleva mahasõidu kaudu Orissaare-Leisi-Mustjala (riigimaantee nr 21129) teelt. Juurdepääsuteena hoonestusalale kasutatakse olemasoleva pinnaste trassi. Hädaabi teenuste osutamiseks peab juurdepääsutee laius olema vähemalt 3,5 meetrit. Sõidutee ning parkimiseks ette nähtud alad planeeritakse kruus- või killustikkattega. Juurdepääsutee serva kavandatakse kraavid pinnasevee ärajuhtimiseks. Pinnasteed võib tõsta ümbritsevast maapinnast kuni 20 cm kõrgemale, lisades teed tugevdavat pinnakatet (nt killustik). Sissesõidutee peab olema aastaringselt läbitav. Parkimine toimub hoonestusalal killustikkattega parkimisplatsil.

Ranna kinnistu (katastritunnus 55001:001:01329, 100% maatulundusmaa) juurdepääs on kavandatud läbi Paraniidi kinnistu, vastavad põhjendused ja seisukohad on andnud Maanteeamet oma kirjaga nr 15-2/18/9881-5. Juurdepääsutee rajamiseks on määratud käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel näidatud servituudiala, mis jääb terves ulatuses riigimaantee kaitsevööndisse (30 m äärmise sõiduraja teljest). Servituudiala jääb osaliselt Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse. Juurdepääsutee osas teeb detailplaneering ettepaneku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Täpsed Ranna kinnistu juurdepääsutee näitajad antakse teehitusprojekti tehnoloogilises osas.

Kavandatava hoonestuse puhul tuleb arvestada riigimaantee olemasolu ning sellest tulenevaid liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Maanteeamet (riigimaantee omanik) ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik potentsiaalsed leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Iga ristmikule läheneva sõiduki juht peab nägema ristmiku teistelt harudelt lähenevaid sõidukeid õigeaegselt, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrget. Seega, peab riigimaanteelt mahasõidul arvestama nähtavuskolmnurkadega. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, mistõttu on kogu nähtavuskolmnurkade ala käsitletav kui võimaliku raadamise vajadusega ala. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, millest viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamise kohustus on arendajal, Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik planeeringualaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Ranna kinnistu tarbeks näeb detailplaneering ette juurdepääsu servituudi seadmise vajaduse Paraniidi kinnistule Ranna kinnistu kasuks. Servituut tuleb seada enne Ranna kinnistu juurdepääsutee

ehitusloa väljastamist. Väljaehitatud juurdepääsuteed on lubatud kasutada jalgsi, kergliiklusvahendiga või sõiduautoga ööpäevaringselt.

4.6. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märtsi 2017. a määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Planeeritavate hoonete vaheline kuja peab olema minimaalselt 8 m. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3. Tegemist on hajaasustusalaga ja hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist kustutusvee veevõtukohta. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Rannaküla sadamas, mis asub planeeringualast ligikaudu 1,5 km kaugusel. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s. 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.

4.7. Keskkonnakaitselised tingimused

Planeeritav tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ega oma vahetut ja kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad muinsuskaitse all olevad objektid.

Rajatavate hoonete ümbrus planeeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus. Täpsemad kõrgusmärgid antakse nende projektide vertikaalplaneerimise joonistega. Ehitusprojektides näha ette teedelt ja platsidelt sadevete valgumine haljasaladele, kuid jälgida tuleb, et sadevett ei juhitaks naaberkinnistutele. Sadevete kanalisatsiooni käesoleva planeeringuga ei planeerita. Reovee käitlemiseks tuleb ehitusprojektis ette näha bioloogiline kohtpuhasti, heitvete puhastamine ja pinnasesse juhtimine peab järgima Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 sätestatud nõudeid.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Prügiveo korraldamiseks tuleb maaomanikul sõlmida leping jäätmeveoga tegeleva ettevõttega. Maaüksusele tuleb paigutada prügi kogumiseks ettenähtud konteinerid. Juurdesõidutee krundi jäätmemahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane.

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendamiseks on sõlmitud liitumisleping nr 250401 uue võrguühenduse loomiseks Elektrilevi OÜ-ga.

Liitumiskilbi lõplik asukoht valida selliselt, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1 m). Liitumiskilbi asukoht ei tohi segada jalakäijate ega transpordi

liiklust. Elektrivarustus on kavandatud lahendada madalpinge maakaabelliini abil. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x20A.

Liitumispunktid projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ. Liitumispunktist edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

5.2. Sidevarustus

Sidevarustus telefoni- ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse mobiilse interneti kaudu.

5.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritavate hoonete veevarustus lahendatakse individuaalse salvkaevu baasil, mille hooldusala on kavandatud 10 m. Kui salvkaevu baasil veevarustuse tagamine osutub võimatuks (nt vesi on joogikõlbmatu), siis lahendatakse veevarustus puurkaevu baasilt, mille kohta esitatakse eraldi taotlus ja projektdokumentatsioon. Planeeringualal on tegemist kaitsmata põhjavee alaga. Sademevett võib juhtida otse maapinda, sealjuures pöörates tähelepanu, et sademevett ei tohi teadlikult juhtida naaberkiinnistutele.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29. november 2012.a määrusele nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublaste juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed" võib kaitsmata põhjaveega aladel pinnasesse immutada kuni 10 m³ vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas. Heitvee immutussügavus peab olema aastaringsest vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Eelpool nimetatud määruse § 7 lg 1 alusel ei ole heitvee immutamine lubatud lähemal kui 50 meetrit veehaarde sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

Reovete kanaliseerimiseks näeb detailplaneeringu põhilahendus ette bioloogilisest kohtpuhastist väljuva vee pinnasesse immutamist. Biopuhasti ja imbsüsteemi rajamine eeldab reoveekäitluse eksperthinnangu koostamist ja kinnistu geoloogiliste tingimuste väljaselgitamist. Juhul, kui eksperthinnangust selgub, et heitvee immutussügavuse nõudeid ei ole võimalik geoloogiliste tingimuste tõttu täita, on võimalik rajada maapealne imbsüsteem. Biopuhasti paigaldamisel peab arvestama, et selle kuja on vähemalt 10 m ning see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlvil ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Püsivalt töötava biopuhasti rutiinseteks hooldetöödeks on korrapärane sette-eemaldus, pumba ja ventilaatori korrasoleku kontroll ja veetorustiku puhastus. Puhasti projekt tuleb tellida vastavat litsentsi/tegevusluba omavalt ettevõtjalt/projekteerijalt.

5.4. Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus. Küttena kasutada looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid (puit, õhksoojuspump jne). Keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

6. Servituudid

Kinnistu omanik peab seadma Ranna kinnistu omaniku soovil realservituudi Ranna kinnistu kasuks üle Paraniidi kinnistu juurdepääsu tagamiseks, vastavalt põhijoonisel näidatud juurdepääsutee asukohale. Siiski tuleb märkida, et Ranna kinnistu omanik ei ole kohustatud oma kinnistule juurdepääsuteed tingimata üle Paraniidi kinnistu rajama, see on ainult üks ettenähtud võimalustest, nii näiteks võib Ranna kinnistu omanik taotleda oma kinnistu osas samuti detailplaneeringu algatamist ja selles näha ette alternatiivse juurdepääsutee võimaluse läbi Kodu ja Koduranna kinnistute.

7. Energiatõhusus

Kruntidele täiendava ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatohususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda „Hoone energiatohususe miinimumnõuetest“.

8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

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 valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta 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.

9. Kehtivad piirangud

Tehnovõrgud ja -rajatised

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Alus: Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* (RT I, 28.06.2015, 4).

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

10. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Ebaseaduslike ehitiste likvideerimine Paraniidi kinnisasjalt;
2. Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine 100% maatulundusmaast 100% elamumaaks;
3. Hoonestusalale ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitusprojekti koostamine + tehnovarustuse projekteerimine;
4. Ehituslubade taotlemine Saaremaa Vallavalitsuselt hoonete ja tehnoõrkude rajamiseks;
5. Hoonete ja rajatiste ehitamine;
6. Hoonetele ja rajatistele kasutuslubade taotlemine.