

## PLANEERINGU KOOSSEIS

### DETAILPLANEERING

#### SELETUSKIRI

1.Üldosa	lk 2
2.Vastavus kehtivatele planeeringutele	lk 2
3.Olemasolev olukord	lk 2
3.1.Maaomand, asukoht ning külgnevad kinnistud	lk 2
3.2.Looduskeskkond, hoonestus	lk 3
3.3.Teed ja tehnovõrgud	lk 3
3.4.Planeeringualal kehtivad piirangud	lk 3
3.5.Fotod olemasolevast olukorrast	lk 4
4.Detailplaneeringu lahendus	lk 9
Krundijaotus	lk 11
Servituutide vajadus	lk 12
5.Planeeringujärgsed krundid	lk 13
6.Tuleohutuse nõuded	lk 16
7.Tehnovõrgud	lk 16
8.Planeeringu elluviimise põhimõtted ja kava	lk 18

#### JOONISED

1. Väljavõtte ühisplaneeringust		DP-1
2. Situatsiooniskeem		DP-2
3. Tugiplaan	M 1:500	DP-3
4. Põhijoonis	M 1:500	DP-4
5. Tehnovõrgud	M 1:500	DP-5

#### DETAILPLANEERINGU KOOSTAS:

Helle Kulbas/ arhitekt      tel. 5201470      helle@made.ee

## 1.ÜLDOSA

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on:

\* *Lääne-Saare vallavalitsuse korraldus 08.juuni 2015 nr. 367 Mändjala külas Rannamäni detailplaneeringu algatamine.*

\* *Lisa 1. Rannamäni detailplaneeringu planeeringuala skeem*

\* *Lisa 2. Detailplaneeringu lähteseisukohad*

Vastavalt korraldusele on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ehitusõiguse määramine üksikelamute ehitamiseks, maaüksuse jagamine, sihtotstarvete ja liikluskorralduse määramine, tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine.

Planeeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Hadwest maamöödubüroo poolt koostatud geodeetilist plaani, mis on mõõdistatud augustis 2014.a.

Planeeringu Huvitatud isikuks on Priit Kuldsaar.

## 2.VASTAVUS KEHTIVATELE PLANEERINGUTELE

Planeeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele:

Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94.

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused",

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering,

Saaremaa valla arengukava 2019-2030,

Lääne-Saare valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015-2026

ning kõrvalkinnistul paiknev Tiidreku kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga ei kavandata kehtiva üldplaneeringu muutmist. KSH läbiviimist detailplaneeringule ei peeta vajalikuks.

Detailplaneering vastab üldplaneeringule. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi on antud kinnistu tiheasustusala, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pereelamute ala. Pereelamute ala all mõistetakse ühisplaneeringus ühepereelamumaad kompaktse hoonestusega aladel, kus lubatud katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa. Pereelamute alal kruntide täisehituse % suurematel kinnistutel kui 1000 m<sup>2</sup> on 20%, lubatud korruselisus kuni 2 korrust. Metsaga kaetud kinnistutel raadatakse vaid vahetu ehitusala. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ja katastriüksuse sihtotstarve vastab ühisplaneeringuga määratud juhtotstarbe põhimõtetele.

### 3.OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1. Maaomand, asukoht ning külgnevad kinnistud

Planeeringuala suurus on ca 1,5ha, mille moodustab Rannamäni katastriüksus - tunnus 34801:008:0623, suurus 13655m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa - omanikuks on MADE Investment OÜ.

Planeeringuala asub Mändjala külas suvilate piirkonna vahetusläheduses. Kinnistu külgneb kagust Salumetsa, edelast Vindi ja loodest Tiidreku maaüksusetega ning kirdest külgneb Haagi teega.

Tiidreku maaüksusel on kehtestatud detailplaneering töö nr: DP 05-121, mille kohaselt on sellele alale planeeritud 39 elamukrunti koos transpordi- ning üldmaaga. Nimetatud detailplaneeringu järgselt külgneb Rannamäni maaüksus planeeritava Pihlaka teega. Ning teisel pool Pihlaka teed asuvad I ja II etapi arendusjärguga planeeritavad ca 2500m<sup>2</sup> suurused elamukrundid.

Kinnistu asub osaliselt üleujutusallas, esinemissagedusega 1x 1000 aasta jooksul.

#### 3.2.Looduskeskkond, hoonestus

Kinnistul on teostatud hooldustöid, tõstetud pinnast ja rajatud ehitusloaga tiik. Vääruslik kõrghaljastus on säilitatud. Kinnistul kasvavad peamiselt kased, tammed üksikud männid ja mõned kadakad. Kinnistu põhjapoolne osa on tihedalt täiskasvanud ja hooldamata. Pärast tiigi rajamist on kinnistu madald alad väljakaevatud pinnasega täidetud, ning antud ühtlane langus tiigi suunas, maapinna kõrgused on vahemikus ~1.80-2.50. Kinnistul hoonestus puudub. Haagi tee ääres kinnistu põhjapoolses nurgas asub Elektrilevi OÜ-le kuuluv alajaam.

#### 3.3. Teed ja tehnovõrgud

Planeeritav ala külgneb kirdest 2700576 Haagi teega. Kuressaare-Sääre riigimaanteelt nr 77 planeeritavale alale pääsemiseks tuleb läbida 190m ulatuses erateed Riina maaüksusel (katastritunnusega 34801:008:0047), sellele kinnistule on seatud tee avaliku kasutamise leping 26.11.2010. nr.1.

Haagi teelt mahasõit on planeeritud Salumetsa kinnistuga ühiselt, olemasolev avalik tee kulgeb kinnistu piiril.

Planeeringualasse jäävad OÜ Elektrilevile kuuluvad 0,4 kV ja 10 kV õhuliinid, maakaablid ning Kase 2 10/0,4 kV alajaam.

Koos edelapool paikneva elamugrupi arendamisega on sealtkaudu Rannamäni krundini välja ehitatud ühisveevarustuse- ja survekanalisatsioonitorustik koos pumplaga.

#### 3.4.Planeeringualal kehtivad piirangud

Kinnistusraamatusse kantud piirangud:

- Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud realservituut kinnistule nr:

4147234. Tegemist on tasuta ja tähtajatu teeservituudiga. Juurdepääsu servituuti pikkus on 53m ja laius 5m, kummalegi poole 2,5m kinnistu piirist. Tee jookseb kahe kinnistu keskest.

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ kasuks.

Planeeringualas paiknevate teisi kinnistuid teenindavate tehnovõrkude kaitsevööndid on järgmised:

- 10 kV elektriõhuliini kaitsevöönd 10m liini teljest.
- 0,4 kv elektriõhuliini kaitsevöönd 2m liini teljest.
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1m äärmisest kaablist.
- Alajaama ja jaotusseadme kaitsevöönd 2m seadme või seina äärest.
- Mastitõmmita või -toe kaitsevöönd 1m horisontaalprojektsioonist.
- Vee- ja survekanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2m.

Detailplaneeringu lähteseisukohtadega on seatud valla ehituslikud ja arhitektuursed nõuded:

- kinnistu jagada max.5 elamukrundiks
- lubatud suurim ehitiste arv kruntidel: **3**
- lubatud suurimad ehitisealused pinnad: **250 m<sup>2</sup>**.
- kruntide täisehitus: **10 %**
- hoonete tulepüsivusklass: **TP3**
- hoonete korruselisus: **maksimaalselt 2**
- hoonete kõrgus: **maksimaalselt 8m**

### 3.5. Fotod olemasolevast olukorrast



Vaade teeservituudi lõpust, hargnemine Salumetsa ja Rannamäni kinnistule.



Vaade planeeritava pos.1 krundi parkimiskohtadelt tiigi ja Haagi tee suunas.



Vaade läänepoolseima õhuliini masti alt piki liinikoridori Haagi tee poole.



Vaade planeeritavalt pos.3 krundilt pos.1 krundi suunas (kauguses Leevikese kinnistul paiknev elamu).



Vaade planeeritavalt pos.2 krundilt üle tiigi pos.1 krundi, lääne poole.



Vaade planeeringualale idapooesest nurgast Haagi teelt. Vasakul mahasõit Salumetsa ning planeeritavate pos.1 ja pos.2 kruntide tarbeks.



Vaade eelmisel fotol olevale mahasõidule teisest suunast Haagi teelt.



Vaade Haagi teelt alajaamale, alajaama taga planeeritav pos.4 kinnistu.



Vaade piki Haagi teed planeeringualale põhjanurgast.



#### 4. DETAIPLANEERINGU LAHENDUS

Planeerimislahenduse koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest, kehtivast Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust ning Lääne-Saare Vallavalitsuse poolt esitatud lähteseisukohtadest. Arvestatud on tellija ettepanekuga, alal kehtivate piirangute ning looduslike tingimustega.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse olemasolevalt maatulundusmaa sihtotstarbega maa-alale 5 ühepereelamu kinnistut ning kinnistu piirkonna reoveepumplale. Kinnistute suurused on vahemikus 2500m<sup>2</sup> – 3000m<sup>2</sup>. Hoonestusalad kruntidel on kavandatud minimaalselt 4 m kaugusele krundipiirist, teedega külgnevatel piiridel on see rohkem (8-9m).

Igale krundile on lubatud ehitada üksikelamu ja kuni kaks abihoonet. Kõik hooned kokku mitte rohkem kui 250 m<sup>2</sup> (kõikide kruntide täisehitusprotsent jääb väiksemaks või võrdseks 10%-ga krundi pindalast - Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi on lubatud 20%). Planeerimislahenduses on hoonete asukoht tinglik. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on 8 m. Hoonestus kogu elamualal peab olema arhitektuurselt sobiv ning moodustama ühtse tervikliku lahendusega kvartali, elamute katusekalded on kõigil kinnistutel valitud sama. Hooned krundil peavad samuti moodustama arhitektuurse terviku.

**Hooned** tuleb paigutada krundile ette antud hoonestusala piiridesse. Hoonete välisviimistluses eelistada looduslikke materjale. Täpne hoone arhitektuur ja viimistluse üldtingimused määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. Hoonete kõrguslik sidumine planeeritava maapinnaga lahendatakse ehitusprojektiga. Looduslikke materjale imiteerivaid materjale mitte kasutada. Ümarpalk fassaadis pole lubatud. Selle kasutamisel konstruktsioonis, tuleb hoone fassaad viimistleda laudisega.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ning teistest kehtivatest standarditest ja heast ehitustavast.

Nõutavad tuletõrje- ja sanitaarkujad on tagatud hoonestusalade paigutusega kruntidel.

Elamukvartali kujundamiseks tuleb igal krundil tagada **kõrghaljastus**.

Kõrghaljastus on kohustuslik planeeringualal võimalikult säilitada. Pos 4 kinnisu lääne- ning põhjapoolne osa on tihedalt puid ning võsa täiskasvanud ja hooldamata. Pos 4 kinnistul teha hooldusraie ning elamu ja hoovi planeerimisel arvestada väärtusliku kõrghaljastuse säilimisega. Alajaama ja elamu vahele soovitatav jätta haljaspuhver. Hoonestusest ja teedest-parklast vabale alale näha ette muru. Planeeritava haljastuse valikul arvestada sobivust olemasolevate liikide ja pinnasega näiteks männid, tammed, kased. Kõrghaljastust ei tohi rajada nähtavuskolmnurga alale ega tehnovõrkude kaitsevööndisse. Kinnistute täpsem asendiplaaniline lahendus sh. haljastuse üldlahendus esitatakse hoone ehitusprojektiga.

Säilitatava haljastuse kaitsmisel juhinduda järgmistest normdokumentidest:

MaaRYL 2010 töödeosa 2213 „Kaitstav taimestik ja looduslad“; 3544 „Puude juurestikuala tarindite tegemine mulletel ja täidetavatel aladel“.

**Juurdepääs** pos 1 ja 2 kruntidele on olemasolev, külgnevalt Haagi teelt ning pos 3, 4 ja 5 kinnistute tarbeks tuleb ehitada Haagi teelt uus mahasõit. Mahasõitude rajamisel tuleb lähtuda Saaremaa vallavolikogu määrusest 20.12.2018 nr 70 „Saaremaa valla kohalike teede liikluspiirangute kehtestamise ja kaitsevööndi kasutamise kord“ § 4 Mahasõidu rajamine.

Pos 1 kinnistu saab juurdepääsu läbi pos 2 kinnistu. Pos 3, 4 ja 5 kinnistute juurdepääs on lahendatud ühiselt läbi üksteise kinnistute. Juurdepääsuteedele on vajalik seada teeservituut.

Planeeringujärgselt ehitatud teede kasutamise kord ja korrashoiukohustus määratakse peale planeeringu kehtestamist kinnistute omanike vahel vastavate lepingutega.

Juurdepääsutee hoonestusalani peab olema vähemalt 3,5 m laiune võimaldades korraldada hooldus-, avari- ja päästetegevust. Vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on 3,5m laiuse juurdepääsutee (kvartalisene tänav teenindavate elamute arvuga alla 10) lähtetase hea. Juurdepääsuteed on ette nähtud killustikkattega.

Sõiduautode **parkimine** toimub oma krundil, vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on eramukrundile ette nähtud minimaalselt 2 parkimiskohta.

Krundisisene täpsem haljastus, tee ja parkimine lahendada hoone projekteerimise mahus.

Ehitusaegne jäätmekäitlus ning kruntide hilisem **olmeprügi** kogumine korraldada vastavalt Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrusele nr. 13 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“.

**Kuritegevuse vältimiseks** tuleb lahendada krundisestest parklate ja hoonete välisvalgustus ning jälgida, et ei tekiks pimedaid nurgataguseid. Kuritegevuse ennetamiseks juhendada EVS 809-1:2002 soovitustega.

Hoone projekteerimisel lähtuda normidekohasest insolatsiooni nõudest, EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Eluruumides tagada vähemalt 3- tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22.04-22.08.

**Piirdeaedade** rajamine ei ole lubatud. Kinnistute piiritlemine on lubatud lahendada haljastusega. Teeäärsel piiril on soovitav müra vähendamiseks ning kinnistule privaatsuse andmiseks kasutada tihedat igihaljast hekki. Haljastusega ei tohi takistada nähtavust, nähtavuskolmnurgas ei tohi olla ehitisi ega haljastust, mille kõrgus ületab 40 cm.

Tagada teeservituutidele, elektri liitumispunktidele, reoveepumplale ja tiigi perimeetrile vaba juurdepääs.

Maapinna **vertikaalplaneerimisel** tuleb tagada sajuvee äravool ning vältida vee valgumine naaberkinnistutele. Sajuveed on võimalik immutada maapinda oma kinnistu piires või suunata tiiki. Maapinna kõrgust on lubatud muuta vaid vähesel määral, kuni 20cm. Olemasolevate puude ümbruses arvestada, et puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus.

### Keskkonnakaitse

Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõige 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Detailplaneeringu elluviimisel rajatakse olemasolevasse elamupiirkonda juurde viis väikeelamut.

Detailplaneeringu elluviimisel ei ole ette näha kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid, kui peetakse kinni kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest.

Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetodid:

- Planeeringuala paikneb suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt. Hoonete veevarustuseks ei kasutata lokaalseid kaevusid, reovett ei käidelda lokaalselt. Sell viisil on planeeringualal tagatud põhjavee kaitse.

- Avariolukorrad võivad tekkida nii ehitiste ehitamisel kui kasutamisel. Ehitusperioodil on töövõtja kohustatud järgima ohutuseeskirju, et vältida võimalikke avariolukordi. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal. Ehitusaegne töö- ja liikluskorraldus peab vältima avariolukordade tekkimise.

Kasutusperioodil on avariolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud tuleohutuspaigaldistega.

- Jäätmete käitlemisel tuleb juhendada jäätmeseadusest ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjast. Olmejäätmete sorteeritud kogumiseks paigutatakse krundile prügikonteinerid.

Ehitusjäätmete käitlemine ehitusperioodil korraldatakse materjalide liikide kaupa. Jäätmete käitluse korraldab ehituspeatöövõtja. Jäätmekäitlusel tuleb lähtuda kohalikust jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmed tuleb koguda sorteeritult ning vedada ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse. Hoone projekti mahus tuleb esitada jäätmekava.

### KRUNDIJAOTUS

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Aadress/ katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve	Aadressi ettepanek	Pindala	Sihtotstarve
Rannamäni 34801:008:0623	13655m <sup>2</sup>	Maa- tulundusmaa 100%	Salumetsa tee 4	2502 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
			Salumetsa tee 2	2511 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
			Rannamäni tee 1	2774 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
			Rannamäni tee 2	2755 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
			Rannamäni tee 3	3104 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
			Salumetsa tee 6	9 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%

- Vallavalitsus võib nõuda planeeringuga ette nähtud kitsenduse kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.
- Maaüksuse moodustamisel määratakse selle planeeringujärgne sihtotstarve.

**SERVITUUTIDE VAJADUS**

Lisaks olemasolevatele kinnistusraamatusse kantud servituutidele on vajadus seada:

<b>Servituudi/ kitsenduse tüüp</b>	<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Valitsev kinnisasi või isik</b>	<b>Tingimus</b>	<b>Ruumiline ulatus</b>
Reaalservituut	Pos. 1	Reovee- pumpila valdaja	Mootorsõidukiga juurdepääs reoveepumplale.	Ca 36m pikk, 4,5m laiune.
Reaalservituut	Pos. 2	Pos. 1	Mootorsõidukiga läbipääs.	Ca 88m pikk, 4,5m laiune.
Reaalservituut	Pos. 3	Pos. 4 ja pos. 5	Mootorsõidukiga läbipääs.	Ca 10m pikk, 2m laiune.
Reaalservituut	Pos. 4	Pos. 3 ja pos. 5	Mootorsõidukiga läbipääs.	Ca 70m pikk, 4,5m laiune.
Isiklik kasutusõigus	Pos. 1	Elektrilevi OÜ / VK võrgu- valdaja	Maa kasutajatel pidada kinni krunti läbivate tehno- võrkude ja rajatiste kaitse- eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs nende hoolda- miseks ja remondiks.	0,4 kV elektri- maakaabelliini kaitsevöönd 1m kummalegi poole kaabli teljest. / VK torustike kaitsevöönd 2m torustiku telgjoonest.
Isiklik kasutusõigus	Pos. 2	Elektrilevi OÜ / VK võrgu- valdaja	Maa kasutajatel pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehno-võrkude omanikele juurdepääs nende hooldamiseks ja remondiks.	0,4 kV elektri- maakaabelliini kaitsevöönd 1m kummalegi poole kaabli teljest. / VK torustike kaitsevöönd 2m torustiku telgjoonest.
Isiklik kasutusõigus	Pos.3	Elektrilevi OÜ	Maa kasutajatel pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehno-võrkude omanikele juurdepääs nende hooldamiseks ja remondiks.	10 kV elektri- õhuliini kaitse- vöönd 10m kummalegi poole liini teljest. 0,4 kV elektrimaakaabel- liini kaitsevöönd 1m kummalegi poole kaabli teljest.
Isiklik kasutusõigus	Pos. 4	Elektrilevi OÜ	Maa kasutajatel pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja	10 kV elektri- õhuliini kaitse- vöönd 10m kummalegi poole

			võimaldada tehno-võrkude omanikele juurdepääs nende hooldamiseks ja remondiks.	liini teljest. 0,4 kV elektri-õhuliini kaitsevöönd 2m kummalegi poole liini teljest. 0,4 kV elektrimaakaabel-liini kaitsevöönd 1m kummalegi poole kaabli teljest.
Isiklik kasutusõigus	Pos. 5	Elektrilevi OÜ / VK võrguvaldaja	Maa kasutajatel pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehno-võrkude omanikele juurdepääs nende hooldamiseks ja remondiks.	10 kV elektri-õhuliini kaitsevöönd 10m kummalegi poole liini teljest. 0,4 kV elektrimaakaabel-liini kaitsevöönd 1m kummalegi poole kaabli teljest. / VK torustike kaitsevöönd 2m torustiku telgjoonest.

## 5. PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID

### Krunt 1

Aadressi ettepanek -	Salumetsa tee 4
Krundi kasutuse sihtotstarve -	elamumaa (EE) 100% ühepereelamu
Krundi suurus -	2502m <sup>2</sup>
Lubatud hoonete arv krundil -	3 (1 elamu + 2 abihoonet)
Hoonete ehitisealune pind kokku-	250 m <sup>2</sup>
Maksimaalne korruselisus -	2
Eramu lubatav kõrgus -	kuni 8m
Hoone tulepüsivusklass -	TP 3
Katusekalle -	20-45 kraadi
Arhitektuurinõuded hoonetele -	lahendada kooskõlas ümbritsevate hoonetega, soovituslikult kasutada looduslikke välisviimistlusmaterjale
Piirded -	piirdeaia rajamine ei ole lubatud, tagada teeservituudile, elektri liitumispunktile ja reoveepumplale vaba juurdepääs.
Kitsendused -	Elektripaigaldiste, vee ja kanalisatsioonitorusiku kaitsevööndid, teeservituut ning reoveepumpla kuja.

Krunt 2

Aadressi ettepanek -	Salumetsa tee 2
Krundi kasutuse sihtotstarve -	elamumaa (EE) 100% ühepereelamu
Krundi suurus -	2511m <sup>2</sup>
Lubatud hoonete arv krundil -	3 (1 elamu + 2 abihoonet)
Hoonete ehitisealune pind kokku-	250 m <sup>2</sup>
Maksimaalne korruselisus -	2
Eramu lubatav kõrgus -	kuni 8m
Hoone tulepüsivusklass -	TP 3
Katusekalle -	20-45 kraadi
Arhitektuurinõuded hoonetele -	lahendada kooskõlas ümbritsevate hoonetega, soovituslikult kasutada looduslikke välisviimistlusmaterjale
Piirded -	piirdeaia rajamine ei ole lubatud, tagada teeservituudile ja elektri liitumispunktile vaba juurdepääs.
Kitsendused -	Elektripaigaldiste, vee ja kanalisatsioonitorusiku kaitsevööndid ning teeservituut.

Krunt 3

Aadressi ettepanek -	Rannamäni tee 1
Krundi kasutuse sihtotstarve -	elamumaa (EE) 100% ühepereelamu
Krundi suurus -	2774m <sup>2</sup>
Lubatud hoonete arv krundil -	3 (1 elamu + 2 abihoonet)
Hoonete ehitisealune pind kokku-	250 m <sup>2</sup>
Maksimaalne korruselisus -	2
Eramu lubatav kõrgus -	kuni 8m
Hoone tulepüsivusklass -	TP 3
Katusekalle -	20-45 kraadi
Arhitektuurinõuded hoonetele -	lahendada kooskõlas ümbritsevate hoonetega, soovituslikult kasutada looduslikke välisviimistlusmaterjale
Piirded -	piirdeaia rajamine ei ole lubatud, tagada teeservituudile ja elektri liitumispunktile vaba juurdepääs.
Kitsendused -	Elektripaigaldiste kaitsevööndid ning teeservituut.

Krunt 4

Aadressi ettepanek -	Rannamäni tee 2
Krundi kasutuse sihtotstarve -	elamumaa (EE) 100% ühepereelamu
Krundi suurus -	2755 m <sup>2</sup>
Lubatud hoonete arv krundil -	4 (1 elamu + 3 abihoonet sh. alajaam)
Hoonete ehitisealune pind kokku-	250 m <sup>2</sup>
Maksimaalne korruselisus -	2
Eramu lubatav kõrgus -	kuni 8m
Hoone tulepüsivusklass -	TP 3
Katusekalle -	20-45 kraadi
Arhitektuurinõuded hoonetele -	lahendada kooskõlas ümbritsevate hoonetega, soovituslikult kasutada looduslikke välisviimistlusmaterjale
Piirded -	piirdeaia rajamine ei ole lubatud, tagada teeservituudile, alajaamale ja elektri liitumispunktile vaba juurdepääs.
Kitsendused -	Elektripaigaldiste kaitsevööndid ning teeservituut.

Krunt 5

Aadressi ettepanek -	Rannamäni tee 3
Krundi kasutuse sihtotstarve -	elamumaa (EE) 100% ühepereelamu
Krundi suurus -	3104 m <sup>2</sup>
Lubatud hoonete arv krundil -	3 (1 elamu + 2 abihoonet)
Hoonete ehitisealune pind kokku-	250 m <sup>2</sup>
Maksimaalne korruselisus -	2
Eramu lubatav kõrgus -	kuni 8m
Hoone tulepüsivusklass -	TP 3
Katusekalle -	20-45 kraadi
Arhitektuurinõuded hoonetele -	lahendada kooskõlas ümbritsevate hoonetega, soovituslikult kasutada looduslikke välisviimistlusmaterjale
Piirded -	piirdeaia rajamine ei ole lubatud, tagada elektri liitumispunktile vaba juurdepääs.
Kitsendused -	Elektripaigaldiste, vee ja kanalisatsioonitorusiku kaitsevööndid.

Krunt 6

Aadressi ettepanek -	Salumetsa tee 6
Krundi kasutuse sihtotstarve -	tootmismaa (The) 100%
Krundi suurus -	9m <sup>2</sup>
Lubatud hoonete arv krundil -	0
Rajatise ehitisealune pind kokku-	2 m <sup>2</sup> (reoveepumpla)
Maksimaalne korruselisus -	-
Piirded -	piirdeaia rajamine ei ole lubatud, tagada elektri liitumispunktile vaba juurdepääs.
Kitsendused -	-

## 6. TULEOHUTUSE NÕUDED

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning Eesti Standarditest EVS 812-6:2012+A2:2017 „Tuletõrje veevarustus“, EVS 812-2:2014 „Ventilatsioonisüsteemid“, EVA 812-3:2018 „Küttesüsteemid“ nõuetest.

Väliseks tulekahju kustutamiseks ( $q=10$  l/s 3tunni jooksul) vajalik vesi saadakse pos. 1 kinnistule rajatavast tuletõrje veevõtukohest. Tiigi veemaht on aastaringselt üle  $110\text{m}^3$ . Tuletõrje veevõtukoht rajada vastavalt standardi EVS 812-6:2012+A2:2017 nõuetele.

Hoonete tulepüsivusklass ühepere-elamukruntidel on TP-3.

Nõutav kinnistutevaheline 8m tuletõrjekujuja on tagatud hoonestusalade paigutusega kruntidel.

Päästetehnikaga 3,5m laiune juurdepääs hoonetele ning tuletõrje veevõtukohtadele hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Veevõtukohtade juures on arvestatud päästetehnika vajaliku manööverdamisruumiga.

## 7. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrgud on lahendatud vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Kõikidele tehnovõrkudele, mis teenindavad teist kinnistut on vajalik seada servituut.

### Elektrivarustus

Planeeritavale alale on kavandatud ehitada 5 elamut koos abihoonetega ning reoveepumpla.

Elamu elektrikoormus sõltub tema elektritarvikute arvust ja suurusest. Arvestatud on keskmise elektrifitseerimise astmega.

Andmed täpsustatakse tööjooniste koostamisel iga konkreetse elamu kohta eraldi (liitumislepingu sõlmimise ajaks).

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritava ala elektrivarustus lahendatud

Kase 2 alajaamast maakaabliga kinnistutele pos 3, 4 ja 5 ning 0,4 kV fiidri F1 maakaablilt kinnistutele pos 1, 2 ja 6 (pumpla).

Elamu kinnistute tarbeks on ette nähtud liitumiskilbid vabalt ligipääsetavatesse kohtadesse peakaitsmega 3x16A ning pumpla kinnistu tarbeks 3x6A. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega. Sisestuskaabli liitumiskilbist kinnistu peakilbini paigaldab kinnistu valdaja. Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga on liitumiskilbis, tarbija toitekaabli klemmidel. Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruuntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistute müüki.



**Sidevarustus**

Planeeritavate elamute telekommunikatsiooniühendusega varustamine on võimalik raadiolahendusega või mobiilselt. Liitumislepingu teenust pakkuva firmaga sõlmib iga omanik eraldi.

**Veevarustus**

Planeeritavate elamute joogivesi on lahendatud ühisveevärgina. Planeeringuala lõunanurgani on välja ehitatud ühiselt naaberkinnistutega Ø50 veetorustik ja DN40 maakraan.

Veetorustik planeeritavatele elamuteni kulgeb läbi naaberkinnistute. Iga elamu juurde paigaldatakse maakraanid DN25. Torustiku Ø32 edasine kulgemine hooneni sõltub planeeritava üksikelamu asukohast võimalikul ehitusalal.

Kinnistu veemõõdusõlm paigaldatakse soojustatud ja valgustatud ruumi. Hoonesse paigaldatakse veemõõtja, mille ette ja taha paigaldatakse kuulkraanid. Vahetult veemõõtja taha paigaldada tagasilöögiklapp ja soovitatav on paigaldada filter. Veemõõtja kandur maandada. Veemõõtja peab asetsema põrandast ca 70 cm kõrgusel soojustatud ja valgustatud ruumis, tarnetoru sisenemiskohale võimalikult lähedal. Veemõõdusõlmele ja veearvestile peab olema vaba juurdepääs arvesti asendamiseks ja näitude lugemiseks. Veesisend paigaldatakse hoone vundamendist läbiminekuks hülsis.

**Tuletõrje veevarustus**

Väliseks tulekahju kustutamiseks ( $q=10$  l/s 3tunni jooksul) vajalik vesi saadakse pos. 1 kinnistu parkla lähedusse rajatavast tuletõrje veevõtukohest (kuiv hüdrant). Tiigi veemaht on aastaringsest üle  $110\text{m}^3$ . Tuletõrje veevõtukoht rajada vastavalt standardi EVS 812-6:2012+A2:2017 nõuetele.

**Reoveekanaliseerimine**

Ühiselt naaber elamuala kanalisatsiooni väljaehitamisega on planeeringuala lõunanurka rajatud Ø63 survetorustik koos reoveepumplaga.

Reoveepumplast pumbatakse planeeritavate kinnistutelt tulevad reoveed Kuressaare-Sääre riigimaantee ääres paiknevasse survekanalisatsioonimagistraali.

Pos 1 kinnistu kanaliseerimine on planeeritud isevoolsena ning pos 2, 3, 4 ja 5 elamute kanaliseerimine on planeeritud igasse majapidamisse projekteeritava pumbaga. Ø63 survetorustik suubub voolurahustuskaevu vahele enne piirkonna ühist reoveepumplat.

Salumetsa kinnistu kanaliseerimine on arvestatud samuti Rannamäni reoveepumpla kaudu.

Eeldatav reovee vooluhulk reoveepumplas on  $2\text{m}^3/\text{ööpäevas}$ . Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 171 „Kanaliseerimise veekaitsemeetmed“ on ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuju 10m.

**Sademeveekanaliseerimine**

Sajuvesi hoonete katustelt on planeeritud koguda välise äravooludega ning immutada krundil pinnasesse. Teede ja platside sajuvesi immutada krundil pinnasesse. Sademevee juhtimine reoveekanaliseerimise ja naaberkinnistule on keelatud.

### **Soojavarustus**

Kinnistute soojavarustus lahendatakse elamu ehitusprojektiga. Soovitatavalt kasutada ökoloogiliselt puhtaid kütteviise (maasoojus, päikeseenergia). Kütelahenduse projekteerimisel arvestada kõrghaljastuse säilitamisega. Lubatud on kasutada ka erinevaid elektril töötavaid soojuspumpasid (õhk-õhk, õhk-vesi) või lokaalset tahkekütusel keskküttekattel. Täiendava küttena võib kasutada ahju- või kamina kütet.

## **8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED JA KAVA**

Võrreldes praeguse seisuga paraneb detailplaneeringu lahenduse elluviimisel kindlasti ala üldilme ja heakorrastus. Kavandatud tegevusega, viie üksikelamu rajamisega planeeringualale, ei kaasne ohtu selliste avariolukordade kujunemiseks, mis võiks avaldada märgatavat kahjulikku keskkonnamõju, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid ning headest tavadest kinni pidamine. Samuti muutub maakasutus efektiivsemaks, kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt, parandades ala arhitektuurset ilmet.

Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

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

Planeeringuga ei kavandata ehitisi, mille projekteerimisel oleks vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt. lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, et vältida ohtu keskkonnale.

Planeeritava maaüksuse jagamise korraldab ja finantseerib huvitatud isik.

Tehnovõrkude liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) lepib praegune kinnistuomanik ehk arendaja kokku tehnovõrkude valdajatega.

Tagada kinnistut läbivate kommunikatsioonide säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks. Sõlmida vajadusel asjaõigusleping tehnovõrgu koormamiseks kinnistul tehnovõrgu valdaja kasuks.

Hoonete projekteerimisel on vajalik taotleda uued tehnilised tingimused tehnovõrkude valdajatelt.

Tehnovõrgud ja hooned rajatakse arendaja poolt ühtse tervikuna. Pos.1 kuni pos.5 elamukruntide peale moodustatakse ühine juriidiline keha (kuhu hakkab kuuluma ka Salumetsa kinnistu), kes hakkab haldama pumplat, tehnovõrke, teid ja tiiki.

Maa-ala väljaehitamine on arendajal planeeritud etapiviisiliselt:

I etapp:

- Planeeringu kehtestamise järgsete maakatastritoimingute teostamine
- Pos 1, 2 ja 6 kinnistute toimimiseks vajaliku infrastruktuuri (tee ja tehnovõrgud) välja ehitamine
- Tuletõrje veevõtukohta ehitamine
- Vajalike servituutide seadmine
- Pos 1 kinnistule ehitusloa/-teatise taotlemine ning hoonete välja ehitamine
- Pos 2 kinnistule ehitusloa/-teatise taotlemine ning hoonete välja ehitamine

II etapp:

- Pos 3, 4 ja 5 kinnistute toimimiseks vajaliku infrastruktuuri (tee ja tehnovõrgud) välja ehitamine
- Vajalike servituutide seadmine
- Pos 5 kinnistule ehitusloa/-teatise taotlemine ning hoonete välja ehitamine
- Pos 3 kinnistule ehitusloa/-teatise taotlemine ning hoonete välja ehitamine
- Pos 4 kinnistule ehitusloa/-teatise taotlemine ning hoonete välja ehitamine