



**KIHELKONNA VALD, NEEME  
KÜLA, MÄNNI MAAÜKSUSE  
DETAILPLANEERING**

**ENTEC AS**  
2003

# KIHELKONNA VALD, NEEME KÜLA, MÄNNI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

ALGATATUD: 12.12.2002. a nr 36 Kihelkonna vallavolikogu otsusega  
VASTUVÕETUD: 06.06.2003. a nr 162 Kihelkonna vallavalitsuse korraldusega  
KEHTESTATUD: 21.07.2003. a nr 26 Kihelkonna vallavolikogu otsusega

VÄLJA ANDMISE KUUPÄEV: 24.04.2003.a

TÖÖ NUMBER: 442

PROJEKTIJUHT: Janne Tekku

  
.....

**ENTEC**

---

ENTEC AS, Räväla pst. 8, 10143 Tallinn, Eesti registrikood: 10449959  
tel. (+372) 660 4547, faks (+372) 646 6522, e-mail: entec@entec.ee

## SISUKORD

<b>SISUKORD</b> .....	<b>1</b>
<b>SISSEJUHATUS</b> .....	<b>3</b>
<b>1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS</b> .....	<b>4</b>
<b>2 PLANEERINGULAHENDUS</b> .....	<b>6</b>
2.1 ELAMUTE PROJEKTEERIMISE REEGLID.....	7
2.2 HOONESTAMISE PÕHIMÕTTED.....	8
2.3 PIIRETE RAJAMISE NÕUDED.....	8
2.4 HALJASTUS JA HEAKORD.....	9
2.5 TEED JA PARKIMINE.....	9
<b>3 KOMMUNIKATSIOONID</b> .....	<b>11</b>
3.1 VEEVARUSTUS.....	11
3.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS.....	11
3.3 KANALISATSIOON.....	11
3.4 SADEMEVESI.....	12
3.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	12
3.6 SIDEVARUSTUS.....	14
3.7 SOOJARVASTUS.....	14
<b>4 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS...</b>	<b>15</b>
4.1 MÕJUD HALJASTUSELE.....	15
4.2 LEEVENDAVAD MEETMED HALJASTUSE SÄILITAMISEKS JA EBITUSTEGEVUSE LÄBIVIIMISEKS.....	16
4.3 MUUD KESKKONNATINGIMUSED.....	17
4.4 SOTSIAALMAJANDUSLIKUD MÕJUD.....	18
<b>5 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE</b> .....	<b>20</b>
<b>6 KEHTIVAD PIIRANGUD</b> .....	<b>21</b>
6.1 SERVITUUDID, KAITSEVÕONDIR JA EBITUSKEELUALAD.....	21
6.2 PUURKAEVU SANITAARKAITSEALA.....	21
6.3 TULEOHUTUSNÕUDED.....	22

## FOTOD

## SOOVITUSLIKUD NÄITED

### LISAD:

- LISA 1: ALGATAMISOTSUS, 12.12.2002. A NR 36;
- LISA 2: LÄHTEÜLESANNE;
- LISA 3: AS EESTI ENERGIA TEHNILISED TINGIMUSED, 20.03.2003. A NR 12;
- LISA 4: AS EESTI TELEFONI TEHNILISED TINGIMUSED 01.04.2003. A NR 2331949;
- LISA 5: INFO- JA TEHNOKESKUSE KIRI 31.03.2003. A NR 9-5/323;
- LISA 6: NÕMMEAIA TAIMED;
- LISA 7: ARUTELU PROTOKOLL 21.02.2003. A NR 001;
- LISA 8: ARUTELU PROTOKOLL 06.03.2003. A NR 002;
- LISA 9: ARUTELUST OSAVÕTJATE NIMEKIRI 07.03.2003. A;
- LISA 10: ARUTELU PROTOKOLL 07.03.2003. A NR 003;
- LISA 11: AJALEHE MEIE MAA KUULUTUS 3. APRILL 2003. A;
- LISA 12: AVALIKUST ARUTELUST OSAVÕTJATE NIMEKIRI 08.04.2003. A;
- LISA 13: AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL 08.04.2003. A NR 004;
- LISA 14: VALLAVALITSUSE KORRALDUS VASTUVÕTMISEKS 06.06.2003. A NR 162;
- LISA 15: MEIE MAA LEHEKUULUTUSED 10.06.2003. JA 13.06.2003. A;

LISA 16: AVALIKU VÄLJAPANEKU JÄRGNE ARUTELU PROTOKOLL JA OSAVÕTJATE NIMEKIRI 03.07.2003

LISA 17: KEHTESTAMISOTSUS 21.07.2003 NR 26

### KOOSKÕLASTUSED:

SAAREMAA KESKKONNATEENISTUS  
AS EESTI TELEFONI TELEVÕRGUD  
LOODE MAAÜKSUSE OMANIK VALDO LAUR  
KIHELKONNA VALLAVALITSUS  
AS EESTI ENERGIA JAOTUSVÕRK  
SAARTE TEEDEVALITSUS  
SAAREMAA PÄÄSTETEEENISTUS

### JOONISED:

ASENDISKEEM	M 1:30 000
TUGIPLAAN	M 1:2000
PLANEERIMISJONIS	M 1:2000
PLANEERIMISJONIS LEHT NR 1	M 1:1000
PLANEERIMISJONIS LEHT NR 2	M 1:1000
TEHNOVÕRKUDE JOONIS	M 1:2000
TEHNOVÕRKUDE JOONIS LEHT NR 1	M 1:1000
TEHNOVÕRKUDE JOONIS LEHT NR 2	M 1:1000
10 KV KAABELLIINI JOONIS	M 1:10 000
SIDE KAABLITRASSI JOONIS	M 1:30 000
ILLUSTRATSIOON	

## SISSEJUHATUS

Käesolev planeering on valminud 2003. aastal OÜ Citymarket tellimisel. Planeeringu koostamisega tegeles Entec AS. Planeeringu koostamise aluseks oli Kihelkonna Vallavolikogu otsus 12. detsembrist 2002. a, nr 36 (LISA 1) ja Kihelkonna vallavanema Aivar Kallase poolt kooskõlastatud detailplaneeringu lähteülesanne (LISA 2).

Detailplaneeringu eesmärk on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, sihtotstarvete, ehitusõiguse, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paigutuse määramine. Planeering on edaspidise projekteerimise aluseks, luues eeldused ehitustegevuseks Männi maaüksusel.

Käesolev planeering on koostatud 2003. aastal ja seega koostamise aluseks oli 1. jaanuarist 2003. a kehtima hakanud *Planeerimisseadus* (RTI 2002, 99, 579) ning teised Eesti Vabariigis kehtivad õigusaktid.

Aluskaardina on kasutatud 2002. aastal koostatud möödistusalust, mille möödistas Kuressaare firma NUKI GEO OÜ, töö nr G-1025.

### Töögrupp

Detailplaneeringu koostamisega tegelesid:

Janne Tekku	AS ENTEC projektijuht;
Kersti Kernumees	AS ENTEC arhitekt-planeerija;
Kerttu Kõll	AS ENTEC maastikuarhitekt;
Irene Karindi	AS ENTEC vee- ja kanalisatsiooni insener, keskkonnaspetsialist;
Jaan Sõmmer	OÜ KLOTOID elektri- ja sidevarustuse insener;
Ants Metsmaa	OÜ KLOTOID elektriinsener;
Mihkel Vaarik	AS ENTEC keskkonnaspetsialist (keskkonnamõju hindamise litsents KMH 0001).

Detailplaneeringu koostamisse olid kaasatud:

Aivar Kallas	Kihelkonna vallavanem;
Tormis Lepik	Kihelkonna abivallavanem;
Swen Uusjärv	OÜ Citymarket juhatuse liige.

AS Entec tänab samuti hr Raivo Rannavälja ning kõiki teisi, kes käesoleva planeeringu valmimisele kaasa aitasid.

## 1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS

Kihelkonna vald asub Saaremaa lääneosas, Tagamõisa poolsaarel. Planeeritav ala asub Kihelkonna valla ülemises osas, Neeme külas, mis asub Kuressaarest ca 50 km ja Kihelkonnast ca 20 km kaugusel.



Planeeritav ala paikneb kahel maatükil, millede vahelt läheb läbi Kalmu-Kuralase-Neeme tee. Läänepoolse ala suuruseks on 11,86 ha ja idapoolse suuruseks 16,78 ha.

Planeeritavale alal pääseb Kuressaare-Kihelkonna-Veere maantee (nr 78) ja kohalike kruusateede kaudu. Planeeritavat ala läbib Kalmu-Kuralase-Neeme tee on kitsas kruusatee, mida kasutatakse mere äärde pääsemiseks.

Olemasolevat hoonestust alal ei asu, küll aga märgistavad vanad vundamendid ja osaliselt säilinud kiviaiad kunagiste taluhoonete asukohta.

Planeeringuga käsitletav ala on vaheldusrikka reljeefiga metsaala, mille läänepoolses osas vahelduvad tihedad kuusetukad ulatuslike raiesmikega. Lageraie tulemusena on raiesmikele kasvama jäetud üksikute seemikpuudena männid. Raiumata metsas on domineerivaim puuliik kuusk. Kuused on jõulise kasvuga, hästi laasunud ja massiivsed. Lisaks kuuskedele leidub puistu koosseisus ka mände ja üksikuid kaski. Männid ja kased jäävad kuuskede varju ning on kidurad. Alusmetsa valdavalt puudub, kohati esineb hõredalt kadakat. Paiguti leidub

hailudel männinoorendikku. Kuna planeeringu koostamine toimus talveperioodil, polnud alustaimestiku vaatlemine võimalik.

Planeeringuala idapoolsel metsaalal kasvab tihe kuusemets, mille sees paiknevad raiesmikud. Raiesmikele on jäetud kasvama üksikud männid. Metsas domineerivad kuused, leidub ka mände, tammesid ning üksikuid kaski. Kuused on jõulise kasvuga, männid jäävad kuuskede varju. Alusmetsas esineb kadakat. Paiguti läheb kuusemets üle puisniidu ilmeliseks tammikuks. Kalmu-Kuralase-Neeme tee ääres paikneb ulatuslik männinoorendik.

Vastavalt Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetele paikneb planeeritava ala lääneosas II kategooria looduskaitsealuse katteseemnetaimede - valge tolmpa *Cephalanthera longifolia* - võimalik leiukoht. Planeeritava ala kaugemas ümbruses paikneb ka teisi II kategooria kaitsealuste taimede võimalikke leiukohti (vt LISA 5). Mainitud leiukohad vajavad täpsemat uurimist. Saadud andmete põhjal planeeritud hoonestusalasid leiukohtadel ei asu.

## 2 PLANEERINGULAHENDUS

**Käesolev detailplaneering hõlmab Männi maaüksuse kahte kinnistut suurusega 11,86 ja 16,78 ha. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ala kruntimiseks ning neile ehitusõiguse määramiseks (sihtotstarbed, hoonete arv, lubatud kõrgus jne).**

Planeeringu leppemärkide tähistamisel on kasutatud Keskkonnaministeeriumi väljaannet *Planeeringute leppemärgid*, välja antud 2002. aastal.

Kruntide paigutamisel loodusesse arvestati kruntide juurdepääsu tagamiseks olemasolevate teede ja metsasihtidega. Hoonestusalade asukohtade valikul koostati põhjalikke välivaatlusi.

**Männi maaüksuse läänepoolne ala** on jaotatud 23-ks elamu krundiks (nr 1-23). Kruntide suurused on vahemikus 2674 m<sup>2</sup> kuni 8097 m<sup>2</sup>, sihtotstarveteks on pereelamumaa (mis on katastri järgi elamumaa). Kruntide ehitusaluste pindalade suurusteks on lubatud 180, 200, 250 või 300 m<sup>2</sup>. Enamus kruntidele võib rajada ühe hoone, kuid kruntidele 8, 10, 11, 14 ja 23 on lubatud ehitada kaks hoonet (st põhihoone + abihoonete). Elamute projekteerimise reeglid on toodud peatükis 2.1.

**Männi maaüksuse idapoolsele alale** on paigutatud 27 elamu krunti (nr 24-50). Elamu kruntide suurused on vahemikus 2560 m<sup>2</sup> kuni 8649 m<sup>2</sup>, sihtotstarveteks on pereelamumaa (mis on katastri järgi elamumaa). Kruntide ehitusaluste pindalade suurusteks on lubatud 180, 200, 250 ja 300 m<sup>2</sup>. Kahekümnele krundile võib rajada ühe hoone, kruntidele nr 24, 25, 28, 37, 42, 47 ja 50 võib ehitada kaks hoonet (st põhihoone + abihoone). Elamute projekteerimise reeglid on toodud peatükis 2.1.

Idapoolse ala kõige tagumisest ja madalamast alast on moodustatud eraldi **krunt nr 51**, mille suuruseks on 39 699 m<sup>2</sup> ja kasutamise sihtotstarbeks on metsamajandusmaa (katastri järgi maatulundusmaa). Ala oleks loodushuvilistele avatud puhkealana. Alal tuleb säilitada olemasolev looduskeskkond ning hooneid antud krundile rajada ei ole lubatud. Lubatud on rajada laudteid, jalgratta- ja jalakäijate teid, lõkkeplatse, piknikukohti, vaatlustorne, viitasid jne. Alal on eelistatud nn pehme liiklus, kus matkatakse jalgsi ja jalgratastega.

**Krundid nr 52 ja 56** on planeeritud rajatavatele puurkaevudele, et tagada piirkonna veevajadus. Mõlema krundi suuruseks on 49 m<sup>2</sup> ja kasutamise sihtotstarbeks veetootmise ehitise maa (katastri järgi tootmismaa). Krunt nr 52 asub planeeringuala idaosas ja krunt nr 56 lääneosas. Kruntidele on lubatud rajada puurkaevu teenindav ehitis. Puurkaevude sanitaarkaitseala raadiuseks on 50 m.



Planeeritud kruntide vahele jäävatele ja rajatavatele teedele on moodustatud eraldi krundid.

**Krundil nr 53** rajatavale teel on moodustatud 14 836 m<sup>2</sup> suurune krunt sihtotstarbega tee ja tänava maa (katastri järgi transpordimaa). Mainitud tee tagab juurdepääsu idapoolsel alal asuvatele kruntidele. Krundil paiknevad tee ääres 4 tuletõrjeveemahutit.

**Krunt nr 54** suuruseks on 903 m<sup>2</sup>, sihtotstarbeks tee ja tänava maa (katastri järgi transpordimaa). Krunt on moodustatud olemasolevale Kalmu-Kuralase-Neeme teele laiendamise tagamiseks, kuna olemasolev tee on suhteliselt kitsas ja ei pruugi tulevikus täita antud piirkonna vajadusi.

**Krundi nr 55** rajatavale teel on moodustatud 8169 m<sup>2</sup> suurune krunt kasutamise sihtotstarbega tee ja tänava maa (katastri järgi transpordimaa). Mainitud tee tagab juurdepääsu lääne poolsel alal asuvatele kruntidele ja sealt edasi Mõisaküla külla pääsemiseks. Krundil asuvad tee ääres 2 tuletõrjeveemahutit.

## 2.1 Elamute projekteerimise reeglid

*NB!* Hoonete ehitamisel võiks järgida antud Saaremaa piirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadi. Antud planeeringualale rajatavad hooned peavad olema nii põhiplaanis kui ka mahus, naaberkülade hoonetele sarnaste gabariitide ja katusekuju- ning kalletega. Samas võib kasutada ka traditsioonilisi materjale moodsate ehitustehniliste lahendustega.

Hoonete lubatud korruselisus on kaks korrust. Lubatud hoone absoluutkõrgused on +15.5 m kuni +18.5 m-ni (vt planeerimisjooniselt). Hoonete lubatud kõrgus on 8.5 meetrit.

Hoonete tulepüsivuse klass on TP2 ja TP3.

Katusekalded võivad olla vahemikus 20°-45°. Mitte mingil juhul ei tohi rajataval põhihoonel olla lamekatvus. Abihoonel võib olla lamekatvus, juhul, kui see on muru- või mätaskatus. Hoonete harjajoone suund ei ole määratud. Elamute projekteerimisel on soovitatav kasutada piiratud arvu katusekaldeid. Vältida tuleb sama maja või kõrvuti rajatavate majade (hoone ja abihoone) puhul väga väikesi katusekalde erinevusi (näiteks 40° ja 45° või veelgi väiksemad vahed), sest see jätab läbi mõtlemata ja korrapäratu üldilme.

Keldrite rajamine hoonetele on keelatud. Madalamates kohtades on soovitatav hoone sokkel tõsta kõrgemale või hoone rajada postidele, nt krundil 11 (see on planeeringualal madalaim koht).

Rajatavate hoonete arhitektuurne lahendus peab vormilt olema lihtne ning harmoneeruma ümbritseva looduskeskkonnaga oma kompositsiooni, sümmeetria ja viimistlusmaterjaliga. Selleks tuleb hoone välis-

**viimistlusel kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale:** näiteks puitu (palki), paekivi (või ka maakivi), klaasi, vähesel määral betooni. Katusekattematerjalidest tuleks vältida plekki, soovitatav on rajada muru-, mätas-, roo-, sindel- või kivikatuseid. Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid tehismaterjale (näiteks plastvoodreid, plastikaknaid jne).

Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamutega.

Rajatavad hooned peavad arvestama krundil olemasoleva looduskeskkonnaga. Hoone ehitamisel tuleks võimalikult vähe kahjustada ja muuta krundi pinnareljeefi ja alustaimestikku. Soovituslikke näiteid hoonete kohta vt planeeringu kausta lisadesse köidetud piltidelt ja pealkirja alt SOOVITUSLIKUD NÄITED.

## 2.2 Hoonestamise põhimõtted

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse uus asum puistusse. Et puistusse ehitamine ei tooks kaasa olulises mahus puude maha võtmist, arvestati hoonestusalade asukohtade valikul olemasolevate väärtuslike metsa aladega ning hoonestusalasid püüti valdavalt sobitada raiesmikele ja metsa sees paiknevatele lagendikele. Täiendavate mõõdistustööde käigus mõõdeti GPS-iga kaardile hoonestamiseks enamsobivamad metsalagendikud. Tihedasse metsa püüti hoonestusalasid paigutada hajusamalt ja moodustada suuremaid krunte.

Hoonestusalad on paigutatud lähtudes vabaplaneeringu printsiibist. Sellist paigutust soosib ka olemasolevate teede ja sihtide paiknemine. Rohkem on sellist planeerimisviisi kasutatud ala lääneosas. Idapoolsel alal seab olemasolev sirge metsasiht ette ka natuke sirgema ja selgema planeeringu, kuigi hoonestusalad on paigutatud vabakujuliselt. Hoonestusalade vaheliste kauguste määramisel on lähtutud sellest, et oleks tagatud privaatsus.

Asustus planeeringualal on valdavalt kavandatud hooajaliseks, kuigi välistatud ei ole ka aastaringne kasutus või lausa püsiva elamu soetamine. Tõenäoliselt saavad rajatavad krundid valdavalt linnainimestele teiseks elamiseks, kus veeta oma vaba aega ja nautida loodust.

## 2.3 Piirete rajamise nõuded

Soovitatav on kruntidele piirdeaedu üldse mitte rajada. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kiviaedu ja plankaedu.

Kruntidele on lubatud rajada lihtsaid eesti ajalooliste talupiiretena kasutatavaid peenest ümarpuidust puitaedu või antud piirkonnale iseloomulikke kiviaedu. Piirete valikul tuleb lähtuda eestlase, kui metsavööndi rahva taluarhitektuurile omasest lihtsusest. Soovituslikke

näiteid piirete kohta vt planeeringu kausta lisadesse köidetud piltidelt ja pealkirja alt SOOVITUSLIKUD NÄITED.

Piirdeid võib rajada krundi piirile või siis sissepoole krundi piiri ning vahetult hoone ümber. Kruntidele (nr 2, 11, 18, 22, 25, 32, 42), kus on joonisel näidatud tupiktee ümberpööramisplatsid, ei tohi piirdeid ette rajada. Piirdeaia rajamise soovi korral tuleks tingimuste osas läbi rääkida Päästeteenistusega ning võtta nende nõusolek (täpsustada värava laius jne).

Piire tuleb teha nii kõrge, et metsloomad ei pääseks sealt üle, näiteks 1-1,5 m kõrguseks. Keelatud on kasutada plankaedu, võrkaedu, raudpiirdeid jt aedlinalikke piirdeid.

## 2.4 Haljastus ja heakord

Detailplaneeringu eesmärgiks on luua ümbritseva loodusmaastikuga harmoneeruv suvemajade piirkond, mistõttu on eriti oluline arvestada olemasolevate väärtuslike metsaaladega. Seetõttu on lähtudes olemasolevate metsaalade erinevustest toodud leevendavad meetmed haljastuse säilitamiseks (vt ptk 4.2).

Uue haljastuse rajamisel tuleb kasutada metsaalale looduslikult omaiseid taimi kombineerides neid traditsiooniliste nõmmeaia taime liikidega (vt LISA 6). Nõmmealadel kasvab suhteliselt vähe põõsaid, enamuse moodustavad pinda katvad taimed nagu näiteks kanarbik. Nõmmeaias järgitakse seda printsiipi, kuigi mõningase erandi moodustab rododendron, millele mändide ja kuuskede alune on heaks kasvukohaks. Kujunduselemendina ja multšiks puude all võib kasutada puukoorepuru. Krundile uue haljastuse rajamisel ei tohi katta maapinda muruga. Muru ei sobi ka antud kasvutingimustesse. Samuti pole soovitatav metsastematele kruntidele rajada viljapuuaeda.

**Ala väikevormide (prügikastide, pinkide, varjualuste), piirete ja valgustite valik tuleb määrata hoone projekti koosseisus. Nende lahendus peaks olema terviklik ja ühtsetest kujunduspõhimõtetest lähtuv.** Soovitatav on maastikukujunduses kasutada ümbritsevasse maastikupilti sulanduvaid looduslähedasi, struktuurseid materjale.

## 2.5 Teed ja parkimine

Planeeritavale alale pääseb Kalmu-Kuralase-Neeme tee kaudu. Kruntide vaheline liikumine toimuks mööda kõvakattega pinnasteid, mille laiused on 4,5-7,0 meetrini. Ida-lääne suunaliste põhi teede (suurema liiklusega) laius peaks olema 7,0 meetrit ja sealt hargnevad lühemad kõrvalteed (tagavad juurdepääsu 2-3-le krundile) võivad olla kitsamad (ca 4,5-5,5 m). Väiksemad juurdepääsuteed võivad olla vabamalt kujundatud (tee maa-ala sees), looklevamad ja jälgida loodust ning kõrghaljastust. Teede täpsed laiused, profiilid ja kalded pannakse paika edasise projekteerimise käigus.

Kinnistu läänepoolsel alal annab päris palju ära kasutada olemasolevaid metsaveoteid. Teid ei asfalteerita. Kattematerjalina võiks kasutada looduslähedasi pinnakattematerjale: kruusa või liiva, mille kihi paksus võiks olla 100-250 mm. Kõik teed tuleb vajadusel tasanada. Kui mõned olemasolevad metsateed taluvad liikluskoormust, ei tule sellele täiendavad katet paigaldada, sel juhul tuleb täita vaid läbipääsmatud ja porised kohad.

Kruusa- ja liivakattega pinnasteede tolmuwabaks muutmist suvisel kuival perioodil võiks neid kasta ja töödelda kloriidiveega.

Kuna planeeritav ala säilitab oma loodusliku ilme, tuleks uued krundisisesed juurdepääsu- ja jalgteed kujundada vaba joonega (puude vahele). Kruntide sisesed juurdepääsud peavad olema samuti rajatud looduslähedastest pinnakattematerjalidest. Jalgteed võib kujundada tavaliste metsaradadena või siis kasutada pinnakattematerjaliks puitliipreid, graniitsõelmeid, peenkruusa või looduskivi. Vahetult hoone sissekäigu ees on siiski lubatud kasutada ka looduskivisillutist vms materjale. Kruntide siseste auto hoidmiskohtade asfalteerimine on keelatud. Parkimine tuleb lahendada kruntide siseselt.

Jalakäijate liiklemine peaks toimuma juurdepääsuteede ääres.

### 3 KOMMUNIKATSIOONID

#### 3.1 Veevarustus

Planeeritava ala lähedal ei asu ühisveevarustust. Kruntide veega varustamine toimub rajatavatest puurkaevudest. Saaremaa Keskkonna-teenistuse andmetel on ümbruskonna puurkaevude keskmine sügavus 18 m. Sügavamale puurkaeve ei rajata, kuna on probleeme põhjavee soolsusega. Suhteliselt väikese sügavusega puurkaevude veeandlus on aga väike – seetõttu on ette nähtud võimalus kahe puurkaevu rajamiseks. Puurkaevu rajamiseks tuleb tellida vastavat litsentsi omavalt firmalt puurkaevu projekt. Puurkaeve tohivad rajada samuti ainult litsentseeritud firmad. Puurkaevude sanitaarkaitsealad on ettenähtud raadiusega 50 m.

Võttes veetarbimiseks 0,6 m<sup>3</sup>/d eramu (kokku 50) kohta, on piirkonna ööpäevane veetarbimine keskmiselt ca 32 m<sup>3</sup>/d. Maksimaalne ööpäevane veetarbimine võib kujuneda kuni 37,5 m<sup>3</sup>/d.

Puurkaevu vajalik tootlikkus peab rahuldama suurima veetarbimisega tunni veevajaduse ehk ca 2 l/s.

Kui toru läbimõõduks võtta ø63 mm (DN50) siis toru maht on 3,4 m<sup>3</sup>, mis on 6 maja ööpäevane veetarbimine. Rõhukadu torupikkusel 33 m. Jämedamat toru kui ø75 mm ei tohi panna, sest siis on voolukiirus torus alla 0,5 m (peab olema üle 0,5 m). Toru maht on 4,8 m<sup>3</sup> (ca 8 majapidamist). Rõhu kadu toru pikkusel on siis väiksem - ca 15 m.

Torustikult rajatakse iga krundi juurde majaiühendus, mis lõpetatakse krundi piirist ca 1 m kaugusel maakraaniga.

Veetorustik rajada üldjuhul 1.80 m sügavusele. Kui rajada väiksemale sügavusele tuleb torustik külmumise vastu kaitsta soojustusega.

#### 3.2 Tuletõrjeveevarustus

Planeeritava ala korruselisis on kuni 2 korrust. Iga 200 m järel (piki teid mõõtes) on ette nähtud rajada tuletõrjeveemahuti mahuga 25 m<sup>3</sup> – kokku 6 tk. Mahutite täitmine on ettenähtud tuues trassilt veeväljavõtted mahutisse. Väljavõttele tuleb paigutada maakraan. Mahutite juurde on ettenähtud rajada tuletõrjeautodele ümberpööramisplatsid 12x12 m.

#### 3.3 Kanalisatsioon

Planeeritava ala lähiümbruses puudub ühiskanalisatsioon. Heitveekäitlus tuleb lahendada reoveekogumismahutite baasil, millede soovituslik maht on 10 m<sup>3</sup>, sest kogumiskaev peab mahutama vähemalt

kahe nädala arvestusliku reovee koguse. Mahutid on soovitatav rajada kinnistutele sissesõidute vahetusse lähedusse.

Kinnistu omanik peab sõlmima reovee äraveoks vastavat teenust osutava firmaga lepingu.

### 3.4 Sademevesi

Sademevesi kinnistute katustelt ning teede kõvakatetelt tuleb immutada pinnasesse kinnistute piires. Teed tuleb projekteerida sellise profiiliga, et sademevesi valguks teelt teeäärsetele rohelistele aladele.

Kruntidele võib rajada vajadusel kuivenduskraave. Kraavide rajamise võimalus võib tekkida eelkõige kruntidele nr 11, 47 ja 50, sest need on ala madalaimad kohad.

### 3.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrk Saarte piirkonna poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr.12, 20.03.2003. a nõuete kohaselt (vt LISA 3).

Kogu puhkeala varustuseks on ette nähtud ehitada kaks trafoalajaama, kõrge- ja madalpingeliinid koos transiit- ja mõõtekappidega. Toide on ette nähtud võtta Kuralase küla Loode alajaama kõrgepingeliini eelviimaselt mastilt.

Planeeritud liitumiste hulk on 52 arvestuspunkti. Arvestuspunktide liitumissuurus 1075 A ja arvestuslik koormus 439 A. Detailselt on tarbijad ja arvestuslikud koormused on antud alljärgnevatel tabelites:

#### Alajaam nr 1

Jrk nr	Tarbija	Arv	Peakaitse suurus (A)	Koormus kokku (A)	Kasutus tegur	Arvestuslik koormus kokku (A)
1.	Liin nr 1					
	Puhkemajad	12	3*16	192	0,4	77
2.	Liin nr 2					
	Puhkemajad	8	3*16	128	0,4	51
	Puurkaev	1	3*16	16	0,7	11
3.	Liin nr 3					
	Puhkemajad	3	3*16	48	0,4	19
4.	Liin nr 4					
	Puhkemajad	7	3*25	175	0,4	70
	Kokku	31		559		228

Alajaamas nr 1 soovitatav jõutrafo suuruseks valida piirkonna täielikul väljaehitamisel 160 kVA.

## Alajaam nr 2

Jrk nr	Tarbija	Arv	Peakaitse suurus (A)	Koormus kokku (A)	Kasutus tegur	Arvestuslik koormus kokku (A)
1.	Liin nr 1					
	Puhkemajad	10	3*25	250	0,4	100
	Puurkaev					
2.	Liin nr 2					
	Puhkemajad	10	3*25	250	0,4	100
	Puurkaev	1	3*16	16	0,7	11
	Kokku	21		516		211

Alajaamas nr 2 soovitatav jõutrafo suuruseks valida piirkonna täielikul väljaehitamisel 160 kVA.

Kõrgepinge kaabelliin algab Kalmu-Kuralase haruliini eelviimaselt mastilt. Kaabli ette näha lahküliti ja pingepiirikud. Kõrgepingeliini trass kuni Mäni maaüksuseni saab alguse Loode maaüksuselt. Liin kulgeb Kihelkonna vallale kuuluval Tagala-Kalmu-Kuralase-Neeme teelal sõidutee servas Mäni maaüksusel olevate alajaamadeni. Tee maa-ala laius on 10 m. Mäni maaüksusel paigaldada kaabel võimalusel sõidutee kõrvale. Kõrgepinge kaabli orienteeruv üldpikkus on 2,5 km.

Liitumis- ja transiitkapid paigaldatakse reeglina kinnistu piirile, asukohad täpsustatakse krundi valdajaga. Sisenduskaablid paigaldab piirkonna arendaja või krundi valdaja. Plaanil kasutatud kilpide tähistuse seletus:

Näited: 1-2TKL 2, kus 1- liini nr  
2-kapi nr  
TKL-transiit-liitumiskapp  
2-kapp kahe arvestiga (2 tarbijat)

2-3KL 1, kus 2- liini nr  
3-kapi nr  
KL-transiit-liitumiskapp  
1-kapp ühe arvestiga (1 tarbija)

Alajaamadena võib kasutada HOLT B poolt toodetavaid kompleksalajaamu. Need alajaamad ei vaja paigaldamiseks vundamenti. Alajaam paigaldatakse 50 cm sügavusele, tihendatud ja looditud pinnasele. Õlikogur on valmistatud 2 mm terasest. Ja mahutab kogu trafos oleva õli koguse.

Alajaama on võimalik värvida mitmete värvi toonidega (üks võimalus kasutada Preotex kruntvärvi), värvitoonid on võimalik sobitada loodulikku keskkonda.

Alajaama gabariitmõõdud olenevalt jõutrafo suurusest on kuni 3,1x1,7 m, kõrgus 2,2 m.

### 3.6 Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt AS Eesti Telefoni poolt 01.04.2003. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2331949 (vt LISA 4).

Planeerigu alale on planeeritud kolm jaotuskappi ja sidekaablite paigaldamiseks vajalikud maa-alad elamute krundite piirideni. *Side kaablitrassi joonisel* on planeeritud maa kaabelliin juurdepääsuvõrgu lõpp-punkti (Veere ATJ, VER).

Ühendus juurdepääsuvõrgu lõpp-punkti ehitatakse välja AS Eesti Telefon kulul juhul, kui tagatakse AS Eesti Telefoni rahuldav liitumiste hulk ja liitumiste ajakava ning vormistatakse vastavasisuline notariaalselt kinnitatud leping.

Väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega ei võta AS Eesti Telefon endale kohustust omandada hoonestaja poolt ehitatavaid liinirajatisi ostu teel.

### 3.7 Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud elektrikütte baasil või hoonetesse ehitatavate kaminade või muude puuküttekahade paigutamise abil.

Paljudel kruntidel on keelatud rajada abihooneid see tähendab, et hoone projekteerimisel võiks arvestada võimalusega hoida küttematerjali hoone siseruumides (selleks ettenähtud vastav ruum). Teise võimalusena on lubatud puud laduda krundile riita, kuid need peavad korrektsed välja nägema ning neile ei tohi tekitada postidel seisvaid katuseid.

Võimalik on hooneid kütta ka elektriga aga eeldades elektrienergia märkimisväärset kallinemist tulevikus pole otstarbekas näha ette ainult elektrikütet. Gaasi-, õli- ja kivisöekütte kasutamine on keelatud.



## 4 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringu koostamisel oli seatud eesmärgiks arendada planeeritaval alal väikeelamute ehitamist nii, et selle käigus välistataks väärtusliku metsataimestiku kahjustamine. Seetõttu on elamu/suvila kruntide piires planeeritud kohustuslikuna säilitatavad/rajatavad metsaalad. Ehitustegevus jätab puutumata võimalikult suured metsaosad ning puutumata alal (eriti seal kasvaval alustaimestikul) lastakse areneda loomulikult teel. Alal olev mets on majanduslikult suhteliselt madala väärtusega, mistõttu selle kasutusotstarbe muutmise ja mitmekesistamisega saab metsamaa majanduslikku potentsiaali tõsta.

### 4.1 Mõjud haljastusele

Planeeringuga käsitletav ala on vaheldusrikka reljeefiga metsaala, kus tihedad kuuse- ja männitukad vahelduvad ulatuslike raiesmikega. Osa planeeringuga käsitletavast alast on projekti Natura 2000 eelvalikuala. Vastavalt eelvaliku andmetele võib alal leiduda lääne-taiga elupaigatüübi kooslusi. Kuid kuna tegemist on Natura alade eelvalikuga, pole alale täpsustavat inventariseerimist koostatud. Ekspertide hinnangul võib öelda, et tehtud lageraie tõttu pole käsitletaval metsaalal enam sellist looduslikku väärtust, mis oli enne raiete tegemist.

Vastavalt Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetele paikneb planeeritava ala lääneosas II kategooria looduskaitsealuse katteseemne-taime - valge tolmpesa *Cephalanthera longifolia* - võimalik leiukoht. Planeeritava ala kaugemas ümbruses paikneb ka teisi II kategooria kaitsealuste taimede võimalikke leiukohti (vt LISA 5). Mainitud leiukohad vajavad täpsemat uurimist. Saadud andmete põhjal on planeeritud hoonestusalasid leiukohtadel ei paikne.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse uus asum osaliselt puistusse. Osa olemasolevast metsapuistust jääb ehitusalusele pinnale ja tõenäoliselt hävib ehitustööde käigus, kuid osa puistust on võimalik säilitada. Selleks on peatükis 4.2 välja toodud leevendavad meetmed haljastuse säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks.

Nõudeid haljastuse säilitamiseks on fikseeritud ka detailplaneerimise etapis. Hilisemasse staadiumisse näiteks projekteerimise staadiumisse haljastuse üle otsustamise jätmise võib tulla kahjuks haljastuse optimaalsele säilitamisele.

Kruntide suurused on vahemikus 2674 m<sup>2</sup> kuni 8097 m<sup>2</sup>. Keskkonda minimaalselt kujundava puurinde olemasoluks peab krundi suurus olema vähemalt 800 m<sup>2</sup>. Kui aga arvestada ka puude sotsiaalset vitaalsust ilmneb, et puude seisund on vitaalne alles 1500-2000 m<sup>2</sup>

suurustel kruntidel<sup>1</sup>. Seega võib eeldada, et arvestatav kõrghaljastus kruntidel säilib, kui järgitakse leevendavaid meetmeid haljastuse säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks. Samuti on planeeritud kruntidel tagatud piisavalt liigirikkuse, bioloogilise mitmekesisuse ja ka taimkatte stabiilsus.

#### 4.2 Leevendavad meetmed haljastuse säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks

Oluline on, et metsaalale ehitamine ei tooks rohkem (alal on just vahetult puid maha võetud) kaasa väärtuslike puude maha võtmist. Lähtudes sellest tuleb edaspidi täpsustada raiete plaan iga hoone projektis eraldi, mille käigus täpsustada säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone kujust ja täpsest paigutusest krundil.

Märkimisväärse kõrghaljastuseta kruntidel (raiesmikel) tuleb võimalusel säilitada olemasolevaid väärtuslikke puudegrupe. Metsasematel kruntidel tuleb võimalusel hoonete paigutamiseks valida metsa sees olevad lagendikud või väärtusliku kõrghaljastuseta alad. Keelatud on lageraie ja põhjendamatult olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse kahjustamine.

Metsale omase välisilme peab säilitama:

- perspektiivne järelkasv;
- kasvukohatüübile iseloomulik alustaimestik;
- peapuuliikide liigiline koosseis.

**Maha on soovitatav võtta vaid otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 5-10 m kaugusele) ja rajatavate teede alla jäävaid väärtuslikke puid.**

**Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed (seal kus neid ei ole) ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.**

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. **Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini.**

Väljastada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele. Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. **Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleks asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise**

<sup>1</sup> Tallinna Nõmme linnaosa üldplaneering (kehtestamata). OÜ E-Konsult. 2002.

piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puu tüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.

Heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada ja muuta piirkonna veerežiimi. **Maapinda võib tõsta või langetada hoonest kuni 5 m ulatuses, kuid mitte kaugemal. Kui muuta oluliselt maapinna taset kasvava puu lähiumbruses (puu aktiivse juurestiku osas), võib puu hukkuda. Selle vältimiseks tuleb jätta maapind kasvava puu ümber endisele tasemele.**

**Väikevormide lahendus peab olema terviklik ja ühtsetest kujunduspõhimõtetest lähtuv.** Soovitav on koostada kõigile kruntidele haljastusprojektid, mis võtaks arvesse kruntide asukohta ja sinna rajatud hoonete eripära ning tooksid välja, kui suures ulatuses ja milliste meetmetega tagatakse kruntidel väärtusliku haljastuse säilimine.

Ehitustegevusest puutumata jäänud metsa-aladel tuleb lasta areneda loomulikul teel, mistõttu metsakõdu võib koristada vaid hoonete lähiumbruses. Uut haljastust võib rajada vaid vahetult hoone lähiumbrusesse (ehitustsooni sisse), teede ja radade äärde.

#### 4.3 Muud keskkonnatingimused

Olulist mõju välisõhu kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega ei avaldata. Rajatavaid hooned koetakse valdavalt puudega ning soe vesi tagatakse eeldatavalt individuaalsete puitkütustel katlamajade või elektrienergia baasil. Eeldades elektrienergia märkimisväärtset kallinemist tulevikus pole otstarbekas näha ette ainult elektrikütet.

Puurkaevude projekteerimise eelduseks on põhjaveevaru olemasolu selgitamine vastavalt keskkonnaministri 27. jaanuari 2003. a määrusele nr 9 *Põhjaveevaru hindamise kord*. Joogivee saamiseks valitakse veekiht, mille põhjavee kvaliteet vastab joogivee kvaliteedinäitajatele, mis on kehtestatud sotsiaalministri 2. jaanuari 2003. a määrusega nr 1 *Joogivee tootmiseks kasutatava või kasutada kavatsetava pinna- ja põhjavee kvaliteedi- ja kontrollinõuded*.

Puurkaevu võib rajada olenemata puurkaevu sügavusest ainult vastava projekti alusel. Veehaarde puurkaevu projekteerimise alustamiseks tuleb saada vastavad tingimused Kihelkonna vallast ning puurkaevu rajaja peab esitama taotluse Saaremaa Keskkonnateenistusele.

Hoonete olmereoveed kogutakse individuaalsetesse kogumis-kaevudesse. Kogumiskaevude valikul tuleb eelistada selleks ette nähtud tüüpeid vabrikuvälidusega mahuteid. Muud lahendused on lubatud vaid erandina ja vastava projekti alusel.

Kogumiskaev peab mahutama vähemalt kahe nädala arvestusliku reovee koguse. Arvestades kavandatud veetarbimist oleks soovitatav kasutada vähemalt 10 m<sup>3</sup> kogumismahuteid. Krundiomanikud on kohustatud kogumiskaevu täitumisel tellima selle tühjendamise vastavat teenust osutava jäätme- või vee-erikasutusluba omava ettevõtja käest. Reovesi tuleb toimetada valla poolt määratud purgimiskohta ning seda võib vastu võtta vastavat lepingut omav ettevõtja. Omanik peab säilitama veoteenuse osutajalt saadud kviitungid.

Täpsem torustike lahendus antakse edasise projekteerimise käigus ning siis selguvad ka võimalikud ehitusaegsed mõjud. Uute kinnisvara arendusprojektide käigus tuleb komplekselt teiste kommunikatsioonide ja teedega välja ehitada ka vajadusel sademevee- ja kuivendussüsteemid. Samaaegselt tuleb lahendada liigvee ärajuhtimine nii teede alt, kui ka liigniisketelt kruntidelt. Liig- ja sademevee ärajuhtimise meetodi valikul peab alati arvestama krundi asukohta ja konkreetseid olusid. Uute kraavide rajamisel võib puuduseks osutada nende suhteliselt töömahukas ja kulukas korrashoidu. Samuti on vajalik arvestada ümbritseva loodusliku metsaala olemasoleva niiskusrežiimi säilitamisega.

Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses *Jäätmeseaduses* toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Ühise sorteeritud jäätmete kogumiskoha kogu arendatava ala jaoks võiks paigutatud hästi ligipääsetavasse kohta.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinni pidamine.

#### 4.4 Sotsiaalmajanduslikud mõjud

Sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine antud keskkonnanõuetega hindamise koosseisus on suhteliselt raske, sest puudub konkreetne statistika ala avaliku kasutamise suhtes. Kui arvestada, et käsitletaval alal paiknevat metsaala kasutatakse piirkonna elanike poolt rekreatsiooni eesmärgil, siis planeeringu pakutud kujul elluviimine ei võimalda jätta ala avalikku kasutusse.

Väikeelamupiirkonna kavandamine selleks sobivasse kohta loob eeldused Kihelkonna vallaelanike arvu säilimisele või selle mõõdukaks kasvuks. Valla arengu ohuteguriks on seniste elanike lahkumine ja sellest tulenev maksubaasi nõrgenemine. Kuigi demograafilist situatsiooni arvestades puudub lähiaastatel koolieelsete lasteasutuste ja koolide juurdeehitamise vajadus, tuleb siiski tagada nende kättesaadavus ja territoriaalne paiknemine. Selleks tuleks aga eelkõige

Kihelkonna vallavalitsuse eestvedamisel reserveerida uutes elamuehituspiirkondades ka alad lasteaedade, -mänguväljakute ja muude sotsiaalobjektide võimalikuks rajamiseks. Suurenev elanikkond, arvestades ka pidevat püsielanike teket praegustes suvilaterajoonides, seab Kihelkonna vallavalitsuse ette rea uusi sotsiaal-majanduslikke küsimusi, mis vajavad lähiaastatel lahendamist (nt valla üldplaneeringut koostades), kindlasti koostöös võimalike edasiste kinnisvaraarendajate ja planeerijatega.

## 5 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE

01.01.2003. a kehtima hakanud uue *Planeerimisseaduse* (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linna- planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

**Korrashoid.** Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

**Elavus.** Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringselt. Kuna antud ala võib kujuneda suvituspiirkonnaks, siis võib probleemiks olla inimeste vähene liikumine talvisel ajal. See võib põhjustada vargusi. Sellist olukorda annab parandada, kas valvuri palkamisega antud piirkonna eest hoolitsemiseks või mõnedel kruntidel aastaringselt elama asuvate inimestega, kes oma liikumisega hoiaks silma peal ka teistel hoonetel (kokkuleppel naabritega).

**Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teedele ei anna reeglina tulemusi** (ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele). Parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonetele ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja -aknad.

## 6 KEHTIVAD PIIRANGUD

Maa- ja veealade kasutamise põhimõtted juhivad ühelt poolt juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning teisalt seadusandluse poolt kindlaks määratud piirangutest. Siin peatükis kajastatakse kehtivast seadusandlusest ja määrustest johtuvad piirangud. Välja on toodud piirangu kehtestav seadus või määrus ning piirangu iseloom.

### 6.1 Servituudid, kaitsevööndid ja ehituskeelualad

Alus: *Asjaõigusseadus* (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 17, 95);  
*Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses* (RT I 1993, 72/73, 1021; 1999, 44, 510; 2000, 51, 325; 88, 576; 2001, 31, 171; 42, 234; 94, 582; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64).

Liiniservituut ja veejuhtimisservituut on reaalservituudid, mis koormavad teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav. Reaalservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega, ettepanekut servituudi seadmiseks saab teha detailplaneeringuga. Hoonestusõiguse ja kasutusvaldusega koormatud kinnisasja võib koormata ainult hoonestaja või kasutusvaldaja nõusolekul.

Kinnisasja omanikul on õigus juhtida vett läbi võõra kinnisasja seadusega lubatud otstarbeks. Ehituskeeluala mõlemale poole torutrassi telge on **3 m**. Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

Elektrisidevõrkude kaitsevöönd hõlmab **2 m** laiust maariba kummalgi pool kaabelliini (kaabli projektsioon maapinnal) ja **3 m** laiuse maa-ala ümber kaabelliini võimenduspunkti või selle mulde piiri. Elektriside võrkude kaitsevööndis teostatavate tööde korra ja tehnilised nõuded kehtestab elektrisidevõrkude valdaja töö teostajale kirjalikult väljastatud tehniliste tingimuste või kooskõlastusega.

Elektrivõrgu maakaabelliinide kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud töötada löökmehhanismidega, planeerida pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m, küntaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teisaldada raskusi. Piki maakaabelliini on kaitsetsoon maatükina, mida piiravad vertikaaltasandid, mis asuvad mõlemal pool liini **1 meetri** kaugusel äärmistest kaablitest.

### 6.2 Puurkaevu sanitaarkaitseala

Alus: *Veeseadus* (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 240; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155, 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50,

283, 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156);

*Asjaõigusseadus* (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 1999, 44, 509, 2001, 34, 185; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 17, 95);

Keskkonnaministri 16.12.1996. a määrus nr 61, *Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord* (RTL 1997, 3, 8).

Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veela, kus veomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarde-rajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on **50 m** puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi ühe puurkaevuga.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal on keelatud majandustegevus, välja arvatud veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja veeseire. Veehaarde omanik või valdaja võib keelata veehaarderajatise teenindamisega mitteseotud isikute viibimise veehaarderajatise seadmetel.

Maaomanik, veehaarde omanik või valdaja ei tohi keelata veejuhtimis-servituuti (*Asjaõigusseadus §189 ja §164*) läbi sanitaarkaitseala, kui see ei halvenda põhja- või pinnavee kaitstust ega veehaarde tööd.

Vee kasutamine energia saamiseks on vee erikasutus. Vee erikasutuseks vee-energia saamise eesmärgil ei väljastata luba, kui erikasutusega kaasnev maaomanike ja teiste veekasutajate õiguste kitsendamine ning veekogu seisundi muutmine on ökoloogilis-majanduslikult põhjendamata.

### 6.3 Tuleohutusnõuded

Alus: Siseministri 8. septembri 2000. a määrus nr 55, *Tuleohutuse üldnõuded* (RTL 2000, 99, 1559);

Keskkonna ministri 15. juuni 1998. a määrusega nr 46, *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuded* (RTL 1998, 216/217, 854).

Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja tuletõrje-veevõtukohale hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult muu läbipääs suletavasse lõiku või seatakse üles ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Linnast või muu tiheasustusega paigast eemal paikneva objekti (töö-, spordi- või puhkelaager vms) territooriumil paigaldatakse:



- sissesõidu juurde territooriumi skemaatiline plaan, millel on teede ja tuletõrje-veevõtukohtade tähistus;
- nähtavale kohale teatis lähima üldkasutatava hädaabitelefoni asukoha ning häirekeskuse telefoninumbriga.

Tuleohtlik aeg algab kevadel pärast lume sulamist ning lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisel. Sel ajal on kulu põletamine üldjuhul keelatud, samuti risu põletamine (välja arvatud selleks kohandatud kohas vihmasel ajal maaomaniku või –valdaja loal).

# MÄNNI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU ASENDISKEEM M 1:30 000

