



M.K. Konsultatsioonid

TÖÖ NR: 0406/55
TELLIJA: Osaühing M.K. Konsultatsioonid
KAUST 3 (KOOPIA)

KÄRLA VALD
NÕMPA KÜLA
RISTIKÜLA KINNISTU I MAATÜKI
DETAILPLANEERING

ALGATATUD: 03.02.2006 korraldus nr 32

KEHTESTATUD: 12.06.2007 nr 13 otsus

(Osaliselt kehtetuks tunnistamine

otsus: 05.04.2013 nr 7

KOOSTAJAD: Piret Pallase
Antti Kiisler

Tallinn 2006

OÜ M.K. Konsultatsioonid
Reg kood 10571005
Kaarli pst 9-2
Tallinn 10119, Eesti
www.mkkonsult.ee

telefon 644 4414
faks 644 4416
mobiil 56 472 104
info@mkkonsult.ee

a/a 221012247818
Hansapank

SELETUSKIRI

I OSA

LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kärla Vallavalitsuse 03. veebruar 2006 a korraldus nr 32 *Ristiküla kinnistu I maatüki detailplaneeringu algatamine*.

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Ristiküla kinnistu omaniku Andro Roosileht avaldus detailplaneeringu algatamiseks. Alates 04.05.2006 on omanikuks OÜ M.K. Konsultatsioonid.

Projekti koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid:

- Kärla valla üldplaneering;
- Katastriüksuse plaan M 1: 10 000;
- Ristiküla kü geodeetiline alusplaan (OÜ M.K. Konsultatsioonid, töö nr 56-06GEO, 28.03.2006.a.)

I-2 ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu üldesmärkideks on:

- olemasolevale maatulundusmaale elamumaade planeerimine;
- kinnistu jagamine kruntideks;
- maa sihtotstarbe määramine;
- moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine, lubatud hoonestusala piiritlemine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine;
- kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine;
- uutele kruntidele/ kinnistutele aadresside andmine.

I-3 KEHTIV ÜLDPLANEERING

Detailplaneeritav ala asub Kärla vallas Nõmpa külas. Kärla valla üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Kärla Vallavolikogu 21.03.2006.a. määrusega nr 8) Kärla valla külades säilitatakse valdavalt hajaasustus ja senine maakasutus - põllu- ja metsamajandus- ning elamumaa, kus ehitamise aluseks on projekteerimistingimused.

Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringut, moodustades alale ca 1 ha suurused elamukrundid. Üldplaneeringuga on planeeritav ala jäetud maatulundusmaaks. Üldplaneeringu alusel tuleb säilitada ja hooldada vanu puit- ja kiviaedu, uute piirete rajamisel lähtuda kohalikest ehitustavadest ja –materjalidest. Hekitaimedest eelistada traditsioonilisi – kuusk, sirel, enelad jm. Uute elamute projekteerimisel ja ehitamisel hoiduda muutmast piirkonna maastikulist üldilmet, soovitatav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale. Uute elamute projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada veevarustuse ja reoveepuhastuse vastavus keskkonnanõuetele

II OSA

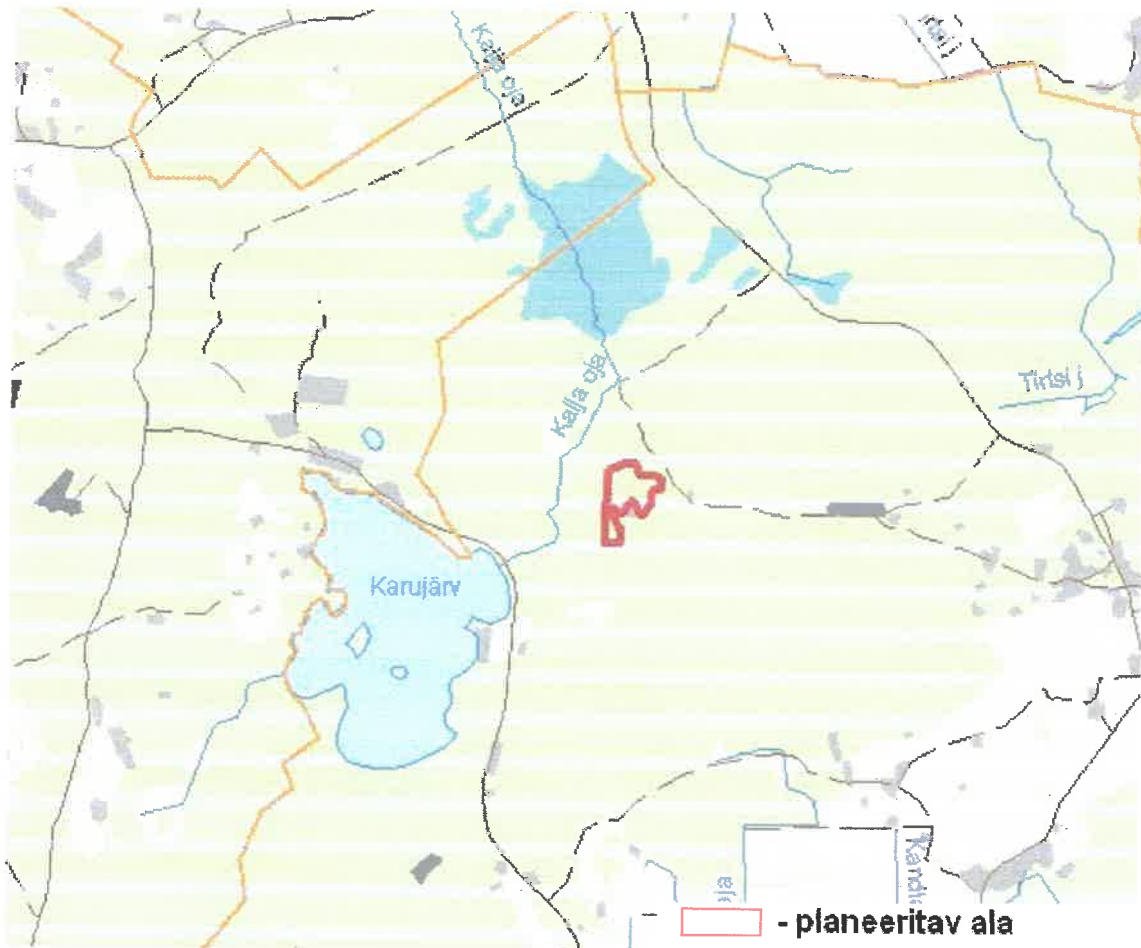
ASEND JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeritav ala asub Saare maakonnas Kärla vallas Nõmpa külas. Planeeritava ala suuruseks on 20,60 ha ja hõlmab I maatükki (katastritunnusega 37301:001:0213) kinnistust nimetusega Ristiküla (reg osa nr 495434).

Planeeritav ala külgneb põhjast Uueritsu (katastritunnusega 37301:001:0614), Tiidu (katastritunnusega 37301:001:0129) ja Allika (katastritunnusega 37301:001:0219) kinnistutega, idast Allivälja (katastritunnusega 37301:001:0162) kinnistuga, lõunast Heini (katastritunnusega 37301:001:0381) kinnistuga ja Kihelkonna metskond XXXX (katastritunnusega 37301:001:0188) ning Hella (katastritunnusega 37301:001:0543) kinnistuga. Naaberkiinnistud on maa sihtotstarbelt 100 % maatulundusmaad.

Planeeritavale alale on juurdepääsud läbi Allivälja ja Kihelkonna metskond XXXX maaüksuste.



Detailplaneeringu maa-ala asukoht

II-2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Reljeef

Kinnistu on küllaltki reljeefne. Ristiküla kinnistu I maatüki keskmine osa moodustab tasase osa, maapind langeb suunaga põhja suunas ligikaudu 2,5 m. Maa-ala põhjapoolne ots on tugeva langusega 6 m loodesuunas. Lõunapoolne nõ saba langeb lõunasuunas 5 m, et siis jälle kerkida 4 m ulatuses.

Teed ja liikluskorraldus

Kinnistut läbivad kaks teed, millised on kruusakattega. Planeeritavate kruntide 1 ja 2 eest läbiminev teeosa on üsna vilkalt kasutuses ja ühendab Karujärve Lihulinnaga. Uusi teid ei ole vaja rajada, tuleb korrastada olemasolevad. Teede jaoks moodustatakse eraldiseisvad kinnistud ja nad jäävad avalikeks teedeks.

Kinnistud ja ehitised

Planeeritava ala: suuruseks on 20,60 ha ja hõlmab ühte maatükki (katastritunnusega 37301:001:0213) kinnistust nimetusega Ristiküla (reg osa nr 495434), mille maa kasutamise sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Kinnistu on tänasel päeval hoonestamata. Maa-alal asub endise talukoha salvkaev, rehielamu ase koos rehiahju varemetega ja endise sauna varemed.

Kinnistul asub hulgaliselt erineva pikkuse ja suunaga kiviaedu, millised kõik kuuluvad täies osas säilitamisele ja korrastamisele.

Haljastus

Kinnistul on 15,47 ha ulatuses kaetud metsaga, puuliikidest on valdav mänd. Mets on erineva vanuseastmega. Raieküpsel alal on eelnevate omanike poolt harvendusraie teostatud. Enamus nooremast metsast on tekkinud kunagiste talupõldude ja heinamaade metsastumise tagajärjel.

4,49 ha ulatuses on kinnistul looduslikke rohumaid ja haritavat maad, so mitte metsaga kaetud alad. Planeeringu eesmärk on paigutada planeeritavad uusehitised selliselt, et enamus ehitusõigusega maa-alast asuks lagedatel aladel.

III OSA

DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

III-1 KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Ristiküla maaüksusele on planeeritud uus atraktiivne piirkond elamiseks ja suvitamiseks. Kompleksselt on lahendatud krundistruktuur, teedevõrk ning vajalikud tehnovõrgud. Erilist rõhku on pandud olemasoleva elukeskkonna säästlikku kasutamisse, arvestades nii planeeritavate elamute arhitektuurseid tingimusi kui ka tulevaste elanike võimalusi kasutada ala rekreatiivsetel eesmärkidel.

Detailplaneeringuga ei muudeta Ristiküla I maatüki kinnistu välispiire, kuid maaüksusest moodustatakse kokku 21 krunti: 16 väikeelamumaa krunti, 1 maatulundusmaa krunt, 2 teemaa krunti, 1 krunt puurkaevu rajamise jaoks ja 1 krunt alajaama tarbeks.

Maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt Planeerimisseadusele ja Vabariigi Valitsuse 29. aprilli 1996.a. määruse nr 120 *Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine* (RT I 1996, 32, 636) järgi.

Kruntidele määratakse ehitusõigus, juurdepääsud ja lahendatakse tehnovõrkudega varustamine. Moodustatavate kruntide piirid ja ehitusõigused (tabelina) on esitatud graafiliselt detailplaneeringu põhijoonisel.

III-2 KRUNTIDE E HITUSTINGIMUSED

Igale krundile on määratud ehitusõigus (joonisel tabeli kujul): positsiooni number, maakasutuse sihtotstarve, hoonete maksimum kõrgus meetrites, suurim lubatud ehitusalune pind m²-tes, maksimaalselt lubatud hoonete arv krundil ja krundi suurus m²-tes.

Krunt nr 1 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (kataster E – elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 14580 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kahekorruselise põhihoone ja kahe abihoone rajamiseks. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind kokku on 400 m². Suurim lubatud põhihoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 7,5 m ja abihoonetel 4 m.

Krunt nr 2 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (kataster E – elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 10012 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kahekorruselise põhihoone ja kahe abihoone rajamiseks. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind kokku on 400 m². Suurim lubatud põhihoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 7,5 m ja abihoonetel 4 m.

Krunt nr 3 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (kataster E – elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 10175 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kahekorruselise põhihoone ja kahe abihoone rajamiseks. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind kokku on 400 m². Suurim lubatud põhihoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 7,5 m ja abihoonetel 4 m.

Krunt nr 4 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (kataster E – elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 12010 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kahekorruselise põhihoone ja kahe abihoone rajamiseks. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind kokku on 400 m². Suurim lubatud põhihoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 7,5 m ja abihoonetel 4 m.

Krunt nr 5 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (kataster E – elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 13308 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kahekorruselise põhihoone ja kahe abihoone rajamiseks. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind kokku on 400 m². Suurim lubatud põhihoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 7,5 m ja abihoonetel 4 m.

Krunt nr 6 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (kataster E – elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 10230 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kahekorruselise põhihoone ja kahe abihoone rajamiseks. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind kokku on 400 m². Suurim lubatud põhihoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 7,5 m ja abihoonetel 4 m.

Krunt nr 7 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (kataster E – elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 11882 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kahekorruselise põhihoone ja kahe abihoone rajamiseks. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind kokku on 400 m². Suurim lubatud põhihoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 7,5 m ja abihoonetel 4 m.

Krunt nr 8 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (kataster E – elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 10179 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kahekorruselise põhihoone ja kahe abihoone rajamiseks. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind kokku on 400 m². Suurim lubatud põhihoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 7,5 m ja abihoonetel 4 m.

Krunt nr 9 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (kataster E – elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 10769 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kahekorruselise põhihoone ja kahe abihoone rajamiseks. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind kokku on 400 m². Suurim lubatud põhihoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 7,5 m ja abihoonetel 4 m.

Krunt nr 10 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (kataster E – elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 10058 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kahekorruselise põhihoone ja kahe abihoone rajamiseks. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind kokku on 400 m². Suurim lubatud põhihoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 7,5 m ja abihoonetel 4 m.

Krunt nr 11 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (kataster E – elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 10154 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kahekorruselise põhihoone ja kahe abihoone rajamiseks. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind kokku on 400 m². Suurim lubatud põhihoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 7,5 m ja abihoonetel 4 m.

Krunt nr 12 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (kataster E – elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 18375 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kahekorruselise põhihoone ja kahe abihoone rajamiseks. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind kokku on 400 m². Suurim lubatud põhihoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 7,5 m ja abihoonetel 4 m. Krundi põhjapiiri äärde tuleb seada teeservituut juurdepääsuks puurkaevu juurde.

Krunt nr 13 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (kataster E – elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 11315 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kahekorruselise põhihoone ja kahe abihoone rajamiseks. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind kokku on 400 m². Suurim lubatud põhihoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 7,5 m ja abihoonetel 4 m. Krundi idapiiri äärde tuleb vajadusel seada teeservituut juurdepääsuks krundile nr 12.

Krunt nr 14 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (kataster E – elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 11163 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kahekorruselise põhihoone ja kahe abihoone rajamiseks. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind kokku on 400 m². Suurim lubatud põhihoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 7,5 m ja abihoonetel 4 m.

Krunt nr 15 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (kataster E – elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 10535 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kahekorruselise põhihoone ja kahe abihoone rajamiseks. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind kokku on 400 m². Suurim lubatud põhihoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 7,5 m ja abihoonetel 4 m.

Krunt nr 16 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (kataster E – elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 14970 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kahekorruselise põhihoone ja kahe abihoone rajamiseks. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind kokku on 400 m². Suurim lubatud põhihoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 7,5 m ja abihoonetel 4 m.

Krunt nr 17 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (kataster L - transpordimaa). Krundi planeeritud suuruseks on 7954 m². Hoonestamistingimusi krundile antud ei ole. Krundile on planeeritud teemaa tagamaks juurdepääsu elamukruntideni nr 1, 2, 9, 10, 12, 13, 14, 15 ja 16 ning nende teenindamise. Krundile on planeeritud tehnovõrkude ja kommunikatsioonide kulgemine, jm vajaliku paikenemine.

Krunt nr 18 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (kataster L - transpordimaa). Krundi planeeritud suuruseks on 2778 m². Hoonestamistingimusi krundile antud ei ole. Krundile on planeeritud tänav tagamaks juurdepääsu elamukruntideni nr 3, 5, 6, 7, 8, 11 ja nende teenindamise. Krundile on planeeritud tehnovõrkude ja kommunikatsioonide kulgemine, jm vajaliku paikenemine.

Krunt nr 19 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (kataster T – tootmismaa). Krundi planeeritud suurus on 100 m². Krundile on planeeritud uus 10/0,4 kV alajaam.

Krunt nr 20 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% veetootmise- ja jaotamise ehitise maa (kataster T – tootmismaa). Krundi planeeritud suurus on 100 m². Hoonestamistingimusi krundile antud ei ole. Krundile on planeeritud puurkaev. Juurdepääs puurkaevu juurde tagatakse teeservituudiga.

Krunt nr 21 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (kataster M – maatulundusmaa). Krundi planeeritud suurus on 5387 m². Krunt on planeeritud puhke- ja virgestusalaks, kuhu on planeeritud rajada kiige- ja lõkkeplats.

III-3 ARHITEKTUURSED NÕUDED

Käesoleva planeeringu kohaselt viiakse uus hoonestus puistusse. Eesmärgiks on seatud säilitada hoonete rajamisel maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Hoonete projekteerimisel tuleb leida lahendusi, mis seda teha võimaldaksid. Seetõttu ei ole ehitusjoon rangelt ühele joonele määratud, vaid eelistatud on lähenemine vabaplaneeringu põhimõtetele, st hoone kuju, maht ja paiknemine on sõltuv krundil olevast kõrghaljastusest. Eelistada hoonestamiseks puistu sees olevaid looduslikke lagendikke. Hoonete suurim lubatud korruselisus on 2 korrust ja lubatud suurim kõrgus maapinnast 7,5 m. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP3.

Katusekalded võivad olla vahemikus 0°-45°. Hoonete harjajoone suund ei ole määratud.

Viimistlusmaterjalide kasutamisel on soovitatav kasutada Saaremaale iseloomulikke looduslikke materjale ja arhitektuurseid lahendusi. Piirde soovitatav kõrgus on 0,9-1,2 m. Krundi piireteks on soovitatav kasutada looduslikke piirdeid (nt. puitaed, kiviaed).

III-4 TEED JA PARKIMINE

Planeeritavale alale on juurdepääsud läbi Allivälja ja Kihelkonna metskond XXXX maaüksuste. Krundile nr 13 ja 7 on juurdepääsud ette nähtud läbi Heini kinnistu.

Olemasolevad teed korrastatakse ja vajadusel laiendatakse. Teedele on moodustatud eraldi krundid nr 17 ja 18.

Planeeritavate hoonete ja juurdesõidutee vahele ei ole lubatud paigutada elektriõhuliine, kõrghaljastust ega piirdetarasid, mis võiksid takistada päästetöid. Parkimine on ette nähtud lahendada krundisisiselt.

III-5 HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolevaks kõrghaljastuseks on alal kasvav segamets. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb säilitada maksimaalselt. Vajadusel võib maha võtta ehitusalusele pinnale jäävaid puid, samuti kiduraid, haigeid või murdunud okstega puid, mis kasvavad liiga tihedalt. Krundile nr 21 planeeritud parkmets tuleb puhastada võsast, rajada planeeritud teerajad, paigaldada vajalikud väikevormid ning lahendada pargivalgustus, muutes ala üldkasutatavaks puhke- ja virgestusalaks.

III-6 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud rajatisi ja tegevusi. Biolagunevate jäätmekogumisel ja käitlemisel tuleb lähtuda Kärla Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest ja sõlmida jäätmekäitlusleping vastavat litsentsi omava firmaga.

Biolagunevad jäätmekogud tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ja korraldada nende tsentraliseeritud äravedu.

III-7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD MEETMED

Käesolev planeering vähendab kuritegevuse riske kogu vaadeldavas piirkonnas üldise heakorrastatuse tõstmisega ja paikse elanikonna osa suurenemisega.

Üldised meetmed kuritegevuse vähendamiseks:

- Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav vaadeldavus, jälgitavus (Objekti vaadeldavus sõltub tarade, katete, luukide olemasolust või naabrite lähedusest, hoone valvatavusest ning sellest, kas hoonel on hoovipoolne juurdepääs.);
- Tagada avalike alade (nt. juurdepääsuteede) piisav vaadeldavus, jälgitavus;
- Projekteerimisel vältida varjumiskohtade tekkimist.

IV OSA

KOMMUNIKATSIOONID

IV-1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Väikeelamukruntide veega varustamiseks on ette nähtud rajada uus puurkaev (krunt nr 20), mille kohta koostatakse eraldi projekt. Vastavalt Veeseaduse § 28 lg 2 alusel moodustatakse veehaarde sanitaarkaitseala 50 m puurkaevust.

Tsentraalset kanalisatsiooni ei ole ette nähtud. Planeeritav ala on Veeseaduse § 8 lõike 4 alusel vee erikasutaja, kuna heitvett juhitakse pinnasesse. Isikliku majapidamise heitvee pinnasesse juhtimiseks oma maavalduse piires ei ole vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama Veeseaduse § 24 alusel kehtestatud heitvee pinnasesse juhtimise nõuetele: heitvett tohib pinnasesse juhtida Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras, kui see lubamatult ei halvenda põhjavee looduslikke omadusi. Nimetatud kord peab sisaldama heitvee pinnasesse juhtimise nõudeid ja nende täitmise kontrollimise meetmeid.

Reoveed puhastatakse bioloogiliselt kasutades septikuid ja imbsüsteeme. Septiku ülesandeks on eraldada ja setitada reovees olevat heljumit. Öigesti projekteeritud septik vähendab heljumisisaldust 70% võrra. BHT, P ja N sisaldus alaneb kuni 30%. Septikule järgneb imbsüsteem (imbkraavid, imbpeenrad). Uus imbkraav saavutab tavaliselt õige puhastusefektiivsuse 1-1,5 kuud pärast ekspuaterimise algust. Orgaanilise aine ja heljumi lagunemine on imbsüsteemides tavaliselt väga hea ja allpool 1 m immutuspinda on kogu aine harilikult juba elimineeritud. Sõltuvalt pinnasest projekteeritakse imbsüsteemi koormuseks 30-60 l/m²d.

Kuna detailplaneeringu alal on pinnase vastuvõtuvõime nõrk, siis on soovitatav kasutada filterväljaku süsteemi. Filterväljakul on imbtorustiku alla rajatud vett läbilaskev liivast filterkiht millest puhastatud reovesi juhitakse drenaaztorude abil pinnasesse. Kui filterväljak asub septikust kõrgemal, saab kasutada pumplat reovee pumpamiseks jaotuskaevu (pump on võimalik paigaldada ka septiku kolmandasse kambrisse). Ühepereelamu reovee käitluseks sobib 2 m³ septik (kuni 4 inimest) või 3 m³ septik (kuni 7 inimest) ja 2 x 8 m pikkune filterväljak.

Sadeveed immutatakse oma krundil.

IV-2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Saarte piirkonna poolt 14.10.2005 a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 73504 (vt. LISAD).

Kinnistu elektrivarustuseks nähakse planeeringuala koormuskeskmesse ette 10/0,4 kV alajaam ühendatuna 10 kV maakaabliga Karu 10kV fiidri toitele (vt. Elektrilahenduse asendiplaan). Kruntide elektrienergiaga varustamiseks nähakse ette 0,4 kV maakaabliga, mis tuleb rajada olemasoleva tee äärde. Kruntide piirile sissesõiduteede kõrvale nähakse ette jaotus-liitumiskapid.

Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist tuleb lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

IV-3 TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeritaval alal puudub olemasolev tuletorjeveevõtukoht. Vajaliku kustutusvee saamiseks nähakse ette üks tuletorjeveehoidla (maht ca 50 m³), mis tuleb paigutada joonisel DP-1 ära näidatud asukohta. Tuletorjeveehoidlat täidetakse rajatava veetrassi kaudu.

Planeeritavad hooned tuleb ehitada vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*.

IV-4 SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada kas elektrikütet, õlikütet, puitkütet jne. Iga rajatava elamu soojavarustuse süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

IV-5 JÄÄTME MAJANDUS

Kõigil elamukruntide valdajatel tuleb tagada nende territooriumil tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Paigaldatud peab konteiner olema kohta, kus vahemaa prügiautoni oleks vähem kui 10 m.

V OSA

KEHTIVAD PIIRANGUD

V-1 SERVITUUDID

Alus: Asjaõigusseadus (RTI, 1993, 39, 560);

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RTI, 1993, 72/73, 1021).

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja –rajatisi, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Hoonestusõiguse või kasutusvaldusega koormatud kinnisasja võib omanik reaalservituudiga koormata ainult hoonestaja või kasutusvaldaja nõusolekul.

Alates 01.04.1999.a. on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

V-2 PUURKAEVU VEEHAARDE SANITAARKAITSEALA

Alus: Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);

Looduskaitseadus (RTI, 30.04.2004, 38, 258)

Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a. määrus nr 61 *Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine* (RTL 1997, 3, 8)

Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus, on 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga. Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestab keskkonnaminister. Nimetatud kord sätestab ka omavalitsuse informeerimist veehaarde sanitaarkaitseala moodustamisest.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega 50 m on majandustegevus keelatud, välja arvatud:

- 1) veehaarderajatiste teenindamine;
- 2) metsa hooldamine;
- 3) heintaimede niitmine;
- 4) veeseire.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal, mille laius on üle 30 meetri, rakendatakse looduskaitsealades sätestatud ranna või kalda piiranguvööndi kitsendusi.

Veehaarde omanik või valdaja võib keelata veehaarderajatise teenindamisega mitteseotud isikute viibimise veehaarderajatise seadmetel ja veekogu akvatooriumi osal, mis jääb veehaarde sanitaarkaitsealasse.

V-3 ELEKTRIPAIGALDISTE KAITSEVÖÖNDID

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

Elektriohutuseseadus (RT I 2002, 49, 310);

Vabariigi Valitsuse 2.07.2002.a. määrus nr 211 *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* (RT I 2002, 58, 366).

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid;
- elektri-õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- elektri-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.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse kehtestab Vabariigi Valitsus tulenevalt elektripaigaldise ohutusest, pingest, võimsusest ja asukohast.

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

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

V-4 VEETRASSID

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

Kinnisasja omanikul on õigus ehitada veejuhe läbi võõra kinnistu seadusega lubatud otstarbeks. Veejuhtimisservituut annab õiguse juhtida vett oma kinnisasjale või kinnisasjalt ära. Ehituskeeluala mõlemale poole torutrassi telge on 5 m.

V-5 KANALISATSIOONIEHITISTE KAITSENÕUDED

Alus: Vabariigi Valitsuse 31.juuli 2001 a määrus nr 269 *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord* (RT I 2001,69,424);

Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001 a määrus nr 171 *Kanalisatsiooniehitiste veekaitseenõuded* (RTI, 22.05.2001, 47, 261).

Pinnasesse juhitava heitvee pH või ohtlike ainete sisaldus ei tohi ületada *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord* lisas 3 esitatud piirväärtusi.

Heitvee hajutatult pinnasesse immutamine on heitvee pinnasesse juhtimine. Kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse ei ole majanduslikult põhjendatud ning ei ole põhjavee seisundi halvenemise ohtu, v.a veehaarde sanitaarkaitsealale lähemal kui 50 m selle välispiirist, ja mitte lähemal kui 80 m joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust, v.a omapuhasti olemasolu korral, võib heitvett immutada pinnasesse järgmistes kogustes:

- 1) 5–50 m³ ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist;
- 2) kuni 5 m³ ööpäevas, kasutades reovee mehaanilist puhastamist.

Üle 5 m³ ööpäevas heitvee immutamiseks pinnasesse on vaja vee erikasutusluba, mille kohaselt heitveele määratavad reostusaine piirkontsentratsioonid või reovee puhastusastmed peavad vastama *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord* lisas 2 kehtestatud piirväärtustele või puhastusastmetele, v.a alla 2000 ie reostuskoormusega reostusallikal, ning heitvee pinnasesse immutamiseks kasutatav süsteem peab võimaldama võtta vee erikasutusloas kehtestatud nõuete kontrolliks heitvee kontrollproovi. Alla 2000 ie reostuskoormusega reostusallikal määrab heitvee piirkontsentratsioonid või puhastusastmed vee erikasutusloa andja ja need ei tohi olla rangemad lisas 2 esitatud tabeli viimases veerus nõutud näitajatest.

Sademevett, mis vastab *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord* §-s 7 ja lisas 3 esitatud nõuetele, tohib immutada pinnasesse, kuid mitte veehaarde sanitaarkaitsealal ja mitte lähemal kui 50 m selle välispiirist. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

Pinnasesse ei tohi juhtida heitvett, mis sisaldab üle avastamispiiri:

- 1) halogeenorgaanilisi ühendeid ja aineid, mis veekeskkonnas võivad neid moodustada (heksaklorotsükloheksaan, 1,2-dikloroetaan, DDT, pentaklorofenool, aldriin, dieldriin, endriin, isodriin, heksaklorobenseen, heksaklorobutadien, triklorometaan, trikloroetüleen, tetrakloroetüleen, triklorobenseen, süsiniktetrakloriid, klooralkaan, pentaklorobenseen, adsorbeeritavad halogeenorgaanilised ühendid (AOX), polükloreeritud bifenüülid (PCB), polükloreeritud terfenüülid (PCT));
- 2) fosfororgaanilisi ühendeid;
- 3) tinaorgaanilisi ühendeid;
- 4) veekeskkonnas kantserogeensete, mutageensete või teratogeensete omadustega ühendeid;
- 5) elavhõbedat ja selle ühendeid;
- 6) kaadmiumi ja selle ühendeid;
- 7) naftapäritolu püsivaid mineraalõlisid ja süsivesinikke;
- 8) püsivaid sünteetilisi aineid, mis võivad ujuda veepinnal, jääda heljumisse või settida ning takistada vee kasutamist;
- 9) tsüaniide.

Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et selle kuja on vähemalt 10 m. Omapuhastit tohib ehitada väljapoole reovee kogumisasalaid ning see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus sõltub suublaks olevast pinnasest ja selle omadustest, maapinna langusest ning ei tohi olla väiksem kujast, mis on antud *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord* § 7.

V-6 TULEOHUTUSNÕUDED

Alus: Siseministri 15.07.2004.a. määrus nr 48 *Tuleohutuse üldnõuded* (RTL 2004, 100, 1599);

Keskkonnaministri 15.06.1998.a. määrus nr 46 *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuete kinnitamine* (RTL 1998,854)

Tuleohutusnõuded territooriumi kohta: juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja tuletõrjeveevõtukohale peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

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

Kruntide hoonestamata maa alla ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja mud tehnikat.

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). Täpsed tuleohutuskujad määratakse hoonete ehitusprojektidega.

VI OSA

TERRITOORIUMI BILANSS

VI-1 PLANEERITAVA ALA BILANSS

KRUNDI NR.	KRUNDI AADRESSI ETTEPANEK	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA m ²	%
1	Ristiküla tee 7	EE	Elamumaa	14 580	100
2	Ristiküla tee 9	EE	Elamumaa	10 012	100
3	Metsatänava tee 1	EE	Elamumaa	10 175	100
4	Metsatänava tee 3	EE	Elamumaa	12 010	100
5	Metsatänava tee 5	EE	Elamumaa	13 308	100
6	Metsatänava tee 7	EE	Elamumaa	10 230	100
7	Metsatänava tee 9	EE	Elamumaa	11 882	100
8	Metsatänava tee 2	EE	Elamumaa	10 179	100
9	Ristiküla tee 10	EE	Elamumaa	10 769	100
10	Ristiküla tee 8	EE	Elamumaa	10 058	100
11	Ristiküla tee 6	EE	Elamumaa	10 154	100
12	Ristiküla tee 4	EE	Elamumaa	18 375	100
13	Ristiküla tee 2	EE	Elamumaa	11 315	100
14	Ristiküla tee 5	EE	Elamumaa	11 163	100
15	Ristiküla tee 3	EE	Elamumaa	10 535	100
16	Ristiküla tee 1	EE	Elamumaa	14 970	100
17	Ristiküla tee	L	Transpordimaa	7 954	100
18	Metsatänava tee	L	Transpordimaa	2 778	100
19	Ristiküla alajaama	T	Tootmismaa	100	100
20	Ristiküla kaevu	T	Tootmismaa	100	100
21	Metsatänava	M	Maatulundusmaa	5 387	100

KOKKU:

206 034 m²

Märkus: Pindalad arvutatud programmiga AutoCad.