



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Orissaare Vallavalitsus
Kuivastu mnt 33 Orissaare alevik Orissaare vald

Finantseerija: Aivo Eigo

Koostaja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5 Kuressaare Saare maakond 93819

ORISSAARE VALD PULLI KÜLA
KÄRU

DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 06-15-DP
Algatatud 28.02.2015.a otsusega nr 59

Koostajad: Alar Oll
Tiina Oeselg
Esitatud: Jaanuar 2016.a

KURESSAARE 2016

SISUKORD

I Menetlusdokumendid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus;
2. Orissaare Vallavolikogu 28. veebruari 2015.a otsus nr 59 koos lähteseisukohtade ning planeeringuala skeemiga.

II Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	3
1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	4
2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus	4
2.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	4
2.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud	5
3. Planeeringuga kavandatu	5
3.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine:	5
3.2. Planeeringujärgsed krundid:	5
3.3. Kruntide ehitusõigus	6
3.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	7
3.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine	7
3.6. Tuleohutusnõuded	8
3.7. Keskkonnakaitselised	8
4. Tehnovõrkude lahendus	9
4.1. Elektrivarustus	9
4.2. Sidevarustus	9
4.3. Veevarustus, reokanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	10
4.4. Soojavarustus	10
5. Servituudid	10
6. Energiatõhusus	10
7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	10
8. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	11
9. Kehtivad piirangud	13
10. Planeeringu elluviimine	14

III Joonised

Joonis 1: Asukoha skeem

Joonis 2: Tugiplaan

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Orissaare Vallavolikogu 28.02.2015.a detailplaneeringu algatamise otsus nr 59 koos lähteseisukohtadega;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
- Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
- Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
- Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
- Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232).

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Orissaare valla rannaala osaüldplaneering, (kehtestatud 12.10.2005.a, otsusega nr 141);
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015.a määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Elektrilevi OÜ Saarte regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks (nr 237320, väljastatud 12.01.2016.a);
- Maanteeameti lähteseisukohad, nr 15-2/15-00028/314 (väljastatud 05.05.2015.a);
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne);

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilise alusplaan on koostatud OÜ DP Projektbüroo poolt, töö nr 01-16-G, mõõdistatud 14.12.2015.a.

1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Planeeringu eesmärk on olemasoleva katastriüksuse jagamine ja reformimata maa piiride määramine, ehitusala ja ehitiste arvu määramine, ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja – rajatiste asukoha määramine, juurdepääsude määramine, servituutide vajaduse väljaselgitamine ning katastriüksuste sihtotstarbe muutmine.

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritavaks alaks on Pulli külas Orissaare vallas asuvad Käru (kat tunnus 55001:002:0188), Taaliku-Pulli (kat tunnus 55001:002:0186), Arturi (kat tunnus 55001:002:0187) katastriüksused ning reformimata riigimaa (AT040408096).

Käru kinnistu reg osa nr 1251534, sihtotstarve 100% ärimaa ja pindala 3,98 ha.

Taaliku-Pulli reg osa nr 1251534, sihtotstarve 100% elamumaa ja pindala 5101 m².

Arturi reg osa nr 1251534, sihtotstarve 100% elamumaa ja pindala 10145 m².

Planeeringuala piirneb põhjast Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteega nr 21129. Läänest piirneb planeeritav ala Veskimäe ja Liistumetsa katastriüksustega. Lõuna suunal on piirinaabriteks Siilu ja Metsa maaüksused ning ida suunal on piirinaabriks Pulli-Aadu maaüksus.

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Käru katastriüksuse pindala on 3,98 ha, millest 3,90 ha kuulub haritava maa koosseisu, 0,03 ha metsamaa ning 0,05 ha muu maa koosseisu. Valdavas ulatuses on maaüksus kasutusel heinamaana. Käru katastriüksusel asub ainsa ehitisena abihoone ning maaüksus piirneb põhja suunal Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteega nr 21129, millelt on Käru katastriüksusele juurdepääs üle Tamme tee. Olemasolevalt on nimetatud katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa. Teine planeeringualasse kuuluv katastriüksus on Arturi, mis on olemasoleva sihtotstarbe järgi 100% elamumaa. Nimetatud maaüksuse pindala on 10145 m², mis koguulatuses kuulub haritava maa kõlvikulisse koosseisu ning on kasutuses samuti heinamaana. Arturi maaüksusele on juurdepääs võimaldatud üle Taaliku-Pulli või üle Käru maaüksuse. Kolmas planeeringusse kuuluv katastriüksus on Taaliku-Pulli, mis on 100% elamumaa sihtotstarbega ning 5101 m² suurune, millest 433 m² suurune maa-ala on ehitiste alust maad, 1500 m² haritavat maad, 732 m² looduslikku rohumaad, 2333 m² õuemaad ning 536 m² muud maad. Taaliku-Pulli katastriüksus on hoonestatud ning juurdepääs on loodud piirnevalt Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteelt nr 21129. Kõik katastriüksused asuvad ligikaudu 200 meetri kaugusele Saaremaa põhjarannikust. Käru katastriüksus piirneb läänest Tamme teega (kuulub reformimata riigimaa koosseisu), millelt luuakse võimalus ligipääsuks planeeritavatele kruntidele.

2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus

Kogu planeeringuala katastriüksuseid (Käru, Arturi, Taaliku-Pulli) kitsendab neid läbiv madalpinge elektriõhuliin (2m õhuliini teljest). Lisaks kitsendab Käru ja Taaliku-Pulli katastriüksuseid avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (riigimaantee nr 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala), 50 meetrit sõiduraja teljest. Nii Käru, Arturi kui ka Taaliku-Pulli katastriüksused asuvad osaliselt või täielikult ranna ehitus- ja piiranguvööndis.

2.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Alal kehtib Orissaare valla osa-üldplaneering nimetusega Orissaare valla rannaala osaüldplaneering. Üldplaneeringu järgselt asub planeeritav ala osaliselt väärtuslike põllumaade alal ning osaliselt elamumaadeks planeeritud alal. Maa-alal kehtiva Pulli küla Pulli detailplaneeringu alusel on

moodustatud 100% ärimaa sihtotstarbega Kärü katastriüksus. Sellest tulenevalt ei vaadelda Kärü katastriüksust kui väärtusliku põllumaaga maaüksust.

Eelnevast tulenevalt, **ei ole käesolev detailplaneering Orissaare valla rannaala osa-üldplaneeringut muutev.**

2.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alale on 17.12.2007.a kehtestatud Pulli küla Pulli detailplaneering, mille eesmärkideks on olnud varasema katastriüksuse jagamine kolmeks, loodavatele kruntidele ehitusõiguse seadmine. Lisaks eelnevale juurdepääsuteede loomine moodustatavatele maaüksustele, tehnovõrkude lahendamine ning maa sihtotstarbe muutmine.

Käesolev Kärü detailplaneering muudab kehtestatud Pulli detailplaneeringu senini ellu viimata osas kehtetuks.

3. Planeeringuga kavandatu

3.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine:

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Kärü maaüksust (kat tunnus: 55001:002:0188), Arturi maaüksust (kat tunnus: 55001:002:0187) ja Taaliku-Pulli maaüksust (kat tunnus: 55001:002:0186).

Olemasolevate Kärü, Arturi ja Taaliku-Pulli katastripiire muudetakse selliselt, et maakorraldustööde tulemusena moodustatakse 6 (kuus) eraldiseisvat katastriüksust, millest kõik omavad 100% elamumaa sihtotstarvet. Uute maaüksuste piiride kulgemine ning nende täpne pindala täpsustatakse peale katastritoimingute teostamist.

Maaüksuste moodustamisel määratakse neile planeeringujärgne sihtotstarve. Orissaare Vallavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see ei ole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke- või erahuve. Vallavalitsus võib nõuda planeeringuga ettenähtud kitsenduste kandmist Kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.

3.2. Planeeringujärgsed krundid:

Planeeringu-järgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m ²	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa
POS 1	9769	100% Elamumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
POS 2	9788	100% Elamumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
POS 3	9761	100% Elamumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
POS 4	9754	100% Elamumaa	Üksikelamu maa (100% EP)

POS 5	9753	100% Elamumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
Taaliku-Pulli	5653	100% Elamumaa	Üksikelamu maa (100% EP)

Tabel 1. Planeeritav kinnistu

3.3. Kruntide ehitusõigus

Planeeringualal on maapealsete ehitiste püstitamine lubatud detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladel. Ülejäänud alale on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ning hoonestusaladele pääsemiseks 3,5 meetri laiuseid kruusaga kaetud sissesõiduteid.

Hoonestusalad on määratud lähtuvalt Tellija soovist ja olemasolevatest tingimustest, arvestades maaüksusel olevaid kitsendusi.

Katastriüksus (Pos 1), pindala 9769m²

- Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve – 100% Üksikelamu maa (EP)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (elamu; kaks abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 250 m² (täisehitusprotsendiga 3 %)
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – elamu 8 m maapinnast (1,5-korruseline) ja abihooned kuni 5 meetrit maapinnast (1-korruselised)

Katastriüksus (Pos 2), pindala 9788m²

- Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve - 100% Üksikelamu maa (EP)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (elamu; kaks abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 250 m² (täisehitusprotsendiga 3 %)
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – elamu 8 m maapinnast (1,5-korruseline) ja abihooned kuni 5 meetrit maapinnast (1-korruselised)

Katastriüksus (Pos 3), pindala 9761m²

- Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve - 100% Üksikelamu maa (EP)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (elamu; kaks abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 250 m² (täisehitusprotsendiga 3 %)
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – elamu 8 m maapinnast (1,5-korruseline) ja abihooned kuni 5 meetrit maapinnast (1-korruselised)

Katastriüksus (Pos 4), pindala 9754m²

- Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve - 100% Üksikelamu maa (EP)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (elamu; kaks abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 250 m² (täisehitusprotsendiga 3 %)
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – elamu 8 m maapinnast (1,5-korruseline) ja abihooned kuni 5 meetrit maapinnast (1-korruselised)

Katastriüksus (Pos 5), pindala 9753m²

- Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve - 100% Üksikelamu maa (EP)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (elamu; kaks abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 250 m² (täisehitusprotsendiga 3 %)
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – elamu 8 m maapinnast (1,5-korruseline) ja abihooned kuni 5 meetrit maapinnast (1-korruselised)

Katastriüksus (Taaliku-Pulli), pindala 5653m²

- Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve - 100% Üksikelamu maa (EP)

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata Taaliku-Pulli katastriüksuse hoonestamist.

3.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete ja rajatiste välisilme kavandamisel tuleb arvestada selle sobivust piirkonnas iseloomuliku hoonestusega ja kohaliku omapära ning materjalidega.

Hoonestusaladele kavandatakse kolm hoonet kahepoolse viilkatusega - katusekorrusega elamu ja kaks majapidamisabihoonet. Hoonete katuse materjaliks võib olla pilliroog, sindel, plekk või katusekivi ning hoone välisseinad viimistletakse puidu, palgi ja/või loodusliku kiviga, sokliosia betoonist või looduslikust kivist või hoone postvundamendil. Planeeritavate hoonete aknaraamid ning ukSED tehakse puidust ning värvilahendused nii hoonetel kui ka rajatistel peavad olema naturaalsed ja vähe silmatorkavad.

Hoonestusaladele pinnase tõstmist täitmise teel ei planeerita, sadeveed suunata kalletega hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Sealjuures tuleb jälgida, et sadevett ei suunataks kalletega naabermaaiüksustele ega teedele.

Arhitektuursed piirangud:

- Katusekorrusega elamul tuleb planeerida katus kaldenurgaga 30-45 kraadi.
- Elamu lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast ei tohi ületada 8,0 meetrit ning kõrvalhoonel 5,0 meetrit.
- Soovituslik piirde kõrgus mitte üle 1,4m. Piiretena võib rajada looduslikest materjalidest aedaid (puitaiad, kiviaiad vms). Mitte rajada läbipaistmatuid piideid. Keelatud on rajada vundamendiga aedu. Aiaga on lubatud piirata ainult õuemaad.
- Hoonete värvilahendus peab olema tagasihoidlik ja ümbritsevasse keskkonda sobiv.
- Välisseinte viimistluses mitte kasutada kunstlikke materjale.
- Sokliosias kasutada betooni või looduslikku kivi.
- Akna- ja ukseraamid peavad olema puidust.

3.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

Juurdepääs planeeritavatele katastriüksustele planeeritakse rajada olemasolevate mahasõitude kaudu olemasolevalt Orissaare-Leisi-Mustjala (riigimaantee nr 21129) teelt. POS 1 ja POS 2 on planeeritud juurdepääs jätkuvalt riigi omandis oleva maa kaudu (Tamme tee, nr 5500043). POS 3, POS 4 ja POS 5 kruntidele pääs on lahendatud üle Taaliku-Pulli katastriüksuse, millele seatakse uute moodustatavate kruntide kasuks servituut. Kinnistu külgneb riigimaantee 9,00 – 9,09 km.

Hädaabi teenuste osutamiseks peab tee laius olema 3,5 meetrit. Kasutada ei tohi asfalt- või betoonkatet, välja arvatud mahasõit riigimaanteelt.

Teedele rajatakse mõlemale poole kuivenduskraavid. Teede pinnakatet tõstetakse ümbritsevast maapinnast 20cm kõrgemale. Sissesõiduteed peavad olema kruusakattega ning aastaringselt läbitavad. Parkimine toimub hoonestusalal. Orissaare-Leisi-Mustjala riigitee nr 21129 liiklussagedus oli 2014. aastal 224 autot/ööpäevas.

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

Iga ristmikule läheneva sõiduki juht peab nägema ristmiku teistelt harudelt lähenevaid sõidukeid õigeaegselt, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrget. Põhijoonisel on esitatud nähtavuskolmnurgad, mille määramise aluseks on nähtavuskaugused lõikuvatel teedel. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, millest viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsuteed tuleb rajada (mh nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised tuleb kõrvaldada) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamise kohustus on arendajal, Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik planeeringualaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Juurdepääsuna planeeringualale tuleb kasutada olemasolevat mahasõitu riigimaanteelt, jätkuvalt riigi omandis oleva maa kaudu ja üle Taaliku-Pulli maaüksuse (seada servituut). Täiendavate mahasõitude kavandamine riigimaanteelt ei ole lubatud.

3.6. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015. a määrusest nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritavate hoonete vaheline kuja peab olema minimaalselt 8m. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3.

Standard EVS 812-6-2012 – Hajaasustuses võib tuletõrjervee vedu toimuda paakautodega, naaberhoonete kaugus peab olema suurem kui 40 m.

Tuletõrjevesi saadakse tuletõrje veevõtukaevust, mis tuleb rajada arendaja omandis olevale Pullipõhja katastriüksusele. Kaev saab toite olemasolevast tiigist. Tuletõrje veevõtukaev ehitatakse välja vastavalt nõuetele, tagades aastaringse veekasutuse. Kaevu rajamisel tagada kaevu veesügavus minimaalselt 1,5 meetrit. Tuletõrje veevõtukaevu juures on tagatud autode manööverdamiseks 15mx21m plats.

Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tahada ehituslike või muude abinõudega.

3.7. Keskkonnakaitseriskid

Planeeritav tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ega oma vahetut ja kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

Kinnistu asub nõrgalt kaitstud põhjaveega ala piirkonnas, mis tähendab, et planeeringualal on välistatud heitvee pinnasesse immutamine.

Rajatavate hoonete ümbrus on planeeritud hoonestuse ehitusprojekti koosseisus. Täpsemad kõrgusmärgid antakse nende projektide vertikaalplaneerimise joonistega. Ehitusprojektides näha ette teedelt ja platsidelt sadevete valgumine haljasaladele, kuid jälgida tuleb, et sadevett ei juhitaks naaberkinnistutele. Sadevete kanalisatsiooni käesoleva planeeringuga ei planeerita.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid.

Prügiveo korraldamiseks tuleb maaomanikul sõlmida leping jäätmeveoga tegeleva ettevõttega. Maaüksusele tuleb paigutada prügi kogumiseks ettenähtud konteinerid.

Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühisele jäätmekavale 2016-2020 ning Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühisele jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid taimeliike ega looduskooslusi.

4. Tehnovõrkude lahendus

4.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendusel on arvestatud Elektrilevi OÜ Saarte regiooni poolt 12.01.2016.a väljastatud tehniliste tingimustega nr 237320.

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud liitumistega olemasolevast 0,4 kV elektriõhuliinilt. Liitumiskilbid on planeeritud moodustatavate katastriüksuste piirile. Sealjuures tuleb arvestada, et elektri liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Liitumiskilbi lõplik asukoht valida selliselt, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1m). Liitumiskilbi asukoht ei tohi segada jalakäijate ega transpordi liiklust. Reeglina peaks liitumiskilp olema teenindatav üldkasutatavalt territooriumilt. Elektrivarustus on kavandatud lahendada madalpinge maakaabelliini abil.

Madalpinge õhuliin läbib krundi POS 1, seega on vastava maaüksuse liitumiskilp planeeritud elektriõhuliini koridori. POS 2 elektrivarustuse liitumiskilp on planeeritud krundile sissesõidutee juurde. POS 3, POS 4 ja POS 5 puhul on liitumiskilp kavandatud samuti krundi piirile ning sealt edasi kulgeb madalpinge maakaabel hoonestusalani planeeritud sissesõidutee kõrval selleks, et nii sissesõidutee (kruus) kui ka elektri maakaabelliin oleks võimalik rajada samaaegselt.

Peale planeeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunktid projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ. Liitumispunktist edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini.

Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruuntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(-te) müüki.

4.2. Sidevarustus

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

4.3. Veevarustus, reokanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritavate elamute veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevude baasil, mille hooldusala on kavandatud 10 m. Andmed täpsustatakse puurkaevu projektiga. Planeeringualal on tegemist kaitsmata põhjavee alaga. Reovesi kogutakse kogumiskaevu, mille tühjendamiseks peab omanik tegema lepingu õigust omava isikuga. Sademevett võib juhtida otse maapinda, sealjuures pöörates tähelepanu, et sademevett ei tohi teadlikult juhtida naaberkinnistutele.

4.4. Soojavarustus

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

5. Servituudid

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev kinnisasi või krunt/isik	Servituut	Servituudi sisu
Taaliku-Pulli	POS 3	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Taaliku-Pulli	POS 4	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Taaliku-Pulli	POS 5	Reaalservituut	Juurdepääsutee

6. Energiatõhusus

Kruntidele täiendava ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatarbimusest. Hoone projekteerimisel lähtuda „Energiatõhususe miinimumnõudedest“.

7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

8. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt paikneb planeeringuala osaliselt rohelise võrgustiku rohekoridori alal, mille moodustab mere rand piiranguvööndi ulatuses (200 m põhikaardijärgsest rannajoonest). Planeeringualasse jäävas rohekoridori alas käesoleva detailplaneeringuga ehitustegevust ei planeerita.

Roheline võrgustik on planeerimisalane mõiste, mis funktsionaalselt täiendab kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks terviklikuks süsteemiks. Võrgustiku moodustavad ümbritsevatest aladest kõrgema loodusliku väärtusega ja/või intensiivse majandustegevuse suhtes tundlikud alad.

Arvestades Saare maakonna saarelisust on mere rand üks tähtsamaid koridore võrgustiku sidususe ja territoriaalse terviklikkuse tagamiseks. Planeeringuala asub tugialasid ühendava nn mikrovõrgustiku piirkonnas, mis valdavalt koosneb metsa-aladest ning pool-looduslikest kooslustest. Arvestades Saaremaale iseloomulikku maastikustruktuuri, kus maastikuüksused on väikesed, ei eristata piirkonna mikrovõrgustikus koridore, ribastruktuure, ribastruktuuride sõlmesid ja astmelaudu. Mikrovõrgustiku ülesanne on tagada rohelise võrgustiku tugialade vaheline sidusus ja kogu võrgustiku terviklikkus.

Rohelise võrgustiku kui terviku ülesandeks on inimtekkeliste mõjude pehmenamine ja korvamine. Ökovõrgustikus toimub koosluste areng looduslikkuse suunas, see toodab bioloogilist mitmekesisust. Kogu rohelise võrgustiku toimimine hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnaveeteke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed). Siin seotakse, töötatakse ümber või ladustatakse inimtegevusega kaasnevad aine ja energia. Inimestele võimaldab roheline võrgustik koha puhkamiseks, aga ka looduslähedase elulaadi viljelemiseks.

Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Selleks on rohelise võrgustiku aladel Saare maakonnas järgmised üldised tingimused:

1. Maakasutuse kavandamisel:
 - 1.1. Vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist;
 - 1.2. Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik toimub ainult üldplaneeringu alusel. Et vältida rohelise võrgustiku „hiilivat“ killustamist, on ebasoovitav katastriüksuste jagamine elamuehituse eesmärgil (v.a maakatastriseaduse § 18 lg 7 ja lg 8);
 - 1.3. Planeeringutega maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed;
 - 1.4. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore, -teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid;
2. Mere ranna kui koridori sidususe tagamiseks tuleb võimalikult säilitada seal asuvad looduskooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Peamine sidusust ohustav tegevus on randadele ehitamine

- 2.1. Mere rannal toimub ehituskeeluvööndi vähendamine eelistatult üldplaneeringu alusel keskkonnaministri nõusolekul. Olulisim argument ehituskeeluvööndi vähendamisel on olemasolev või ajalooline asustus.
- 2.2. Piirangu- ja ehituskeeluvööndi laiuse määramisel mererannal tuleb arvestada korduva üleujutusega aladega.

Asustuse planeerimisel roheline võrgustiku alal on peamiselt kolm põhimõttelist võimalust:

1. Elamuehitus ainult endistel talukohtadel (taluõuedes);
2. Asustuse suunamine olemasolevatele ja endistele asustusaladele tihendades ja laiendades neid;
3. Elamumaade kavandamine uutele, ajalooliselt asustamata aladele.

Kui üldplaneeringuga leitakse, et omavalitsuse arengu huvides on uute kompaksete hoonestusega alade kavandamine roheline võrgustiku aladel, tuleb näha ette rohealade hõivamist leevendavad meetmed.

Leevendava meetmena tuleb elamumaade kavandamisel võimalikult säilitada kõiki looduslikke ja poollooduslikke kooslusi (lisaks puuderivid, hekid, kiviaiad ja –kuhilad, kraavid jne, olenemata konkreetsest liigilisest koostisest, maakasutusest või –omandist). Leevendavaks meetmeks võib olla näiteks rajatav haljastus.

Ranna-alad on kõige suurema avaliku huvi objektiks maakonnas. Avalike ehk üldiste huvide tagamiseks tuleb teisi huve piirata, arvestades sealhulgas kohalikke vajadusi.

Peamised avalikud huvid ranna-alal on tagatud, kui:

1. Inimtegevus ei avalda rannikule olulist ega pöördumatut negatiivset mõju ja ranniku väärtus ajas säilib või tõuseb;
2. Juurdepääs rannale, sh kallasrajale on tagatud;
3. Avalikud supelrannad, supluskohad ja puhkealad on määratletud ja tagatud nende kasutusele võtmine.

Avalike huvide tähtsustamisega randadel tagatakse üldjuhul ka roheline võrgustiku sidusus.

Saare maakonna rannik omab suurt mereturismialast potentsiaali, samuti tuleb säilitada võimalused kutseliseks ja harrastuskalapüügiks. Selleks tuleb tagada avalikud juurdepääsud kõikidele olemasolevatele ja kavandatavatele paadi- ja külalissadamatele. Omavalitsustel tuleb tagada avalik juurdepääs ka kõikidele üldkasutatavatele lautritele.

Merevaadete säilitamiseks ja parimatele vaatekohtadele juurdepääsu tagamine on samuti rannaalade avaliku kasutuse huvides.

Vajadus säilitada traditsioonilised rannaalad, iseloomulik asustus, hea põllumaa ning tagada rannale juurdepääs, tingib ehitustegevuse piiramist rannal.

Üldised ehitustingimused ranna-aladel:

1. Elamuehituses eelistatakse ühepereelamuid;
2. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsuteede rajamisel;
3. Reeglina tuleb piiranguga alal loobuda ehitiste rajamisest seni, kuni leidub veel majandusliku tasuvuse poolest samaväärseid piiranguteta alasid;
4. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud hoonestuslaadi. Uued hooned peavad olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatele hoonetele sarnaste gabariitide, katusekuju ja -

kalletega. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipäratut ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima elamutega;

5. Kallasraja ulatuses ei tohi rajada aedu, välja arvatud rannas olevate karjamaade aiad, mille rajamisel tuleb tagada läbipääsukohad;
6. Piirete rajamisel tuleb eelistada traditsioonilisi materjale ning kohalikke ehitusviise ja –tavasid;
7. Asulate kultuuripärandit ja iseloomu tuleb säilitada. Ajalooliste asustuspriirkondade elustamist tuleb eelistada uute hoonestuspriirkondade tekkele.

9. Kehtivad piirangud

Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“ - 200 m Läänemerest – maa-ala paikneb osalist ranna ja kalda piiranguvööndis.

Looduskaitseaduse §38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“ - 200 m Läänemerest – maa-ala paikneb osaliselt ranna ja kalda ehituskeeluvööndis.

Ehituskeeld ei laiene:

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

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

2) kalda kindlustusrajatisele;

3) supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele;

4) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;

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

6) piirdeaedadele;

7) piirivalve rajatisele.

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

1) pinnavee veehaarde ehitisele;

2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;

3) ranna kindlustusrajatisele;

4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;

5) kalakasvatusehitisele;

6) riigikaitse, piirivalve ja päästeasutuse ehitisele;

8) tehnovõrgule ja -rajatisele;

9) sillale;

10) avalikult kasutatavale teele;

11) raudteele.

Tehnovõrgud ja -rajatised

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

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise

side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi.

Elektripaigaldiste kaitsevöönd

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

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

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

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

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

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

10.Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Katastripiiride muutmine Kärü, Taaliku-Pulli ja Arturi katastriüksuste vahel, mille tulemusena moodustub 6 katastriüksust – POS 1, POS 2, POS 3, POS 4, POS 5 ja Taaliku-Pulli;
2. Tehnovõrkude ning juurdepääsutee rajamine. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
3. Elamu ja abihoonete ehitusprojekti koostamine, ehitusloa taotlus.
4. Elamu ja abihoonete ehitus;
5. Hoonetele kasutuslubade taotlemine.