



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Orissaare Vallavalitsus

Detailplaneeringu
koostamise finantseerija: Reimo Võting

Koostaja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare linn, Saare maakond 93819

SAARE MAAKOND, ORISSAARE VALD, ORINÕMME KÜLA
JAAGU-TÕNISE KATASTRIÜKSUSE 55001:007:0060
DETAILPLANEERING

TÖÖ NR. 02-12-DP

Köide I

Koostajad: Alar Oll

Janika Jürgenson

Esitatud: mai 2012

KURESSAARE 2012

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI	3
1. LÄHTESITUATSIOON.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid.....	3
1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:.....	3
1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	3
1.4. Olemasoleva ruumi kirjeldus.....	3
1.5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.....	4
1.6. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	4
2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM.....	6
2.1. Rannaala osaüldplaneering.....	6
2.2. Krundijaotus.....	6
2.3. Projekteerimispõhimõtted.....	6
2.4. Liikluskorraldus.....	7
2.5. Piirded, haljastus ja heakord.....	7
2.6. Keskkonnakaitselised tingimused.....	7
2.7. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja taotluse põhjendused.....	8
2.8. Kuritegevuse riskide ennetamine.....	9
2.9. Tuleohutusnõuded.....	9
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	11
3.1. Elektrivarustus.....	11
3.2. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	11
3.3. Sademevesi.....	12
3.4. Soojavarustus.....	12
4. KEHTIVAD PIIRANGUD.....	13
5. RANNAALA OSAÜLDPLANEERINGU MUUTMISETTEPANEK.....	15

LISAD

Lisa 1: Väljavõte Saare Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 1831734

Lisa 2: Väljavõte Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringust.

Lisa 3: Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Saarte regioon poolt 30.04.2012 a. väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 200248

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Tugiplaan M 1:1000

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

JAAGU-TÕNISE KATASTRÜKSUSE DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus: Jaagu-Tõnise katastriüksuse 55001:007:0060 detailplaneering

Tellija: Orissaare Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostamise finantseerija: Reimo Võting

Planeeritava maaüksuse omanik: Aleksei Võting

Planeeringuala suurus: 5,02 ha

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

- Orissaare Vallavolikogu otsus nr 130, 15. märts 2012. a. „Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”
- detailplaneeringu lähteülesanne (lisa Vallavolikogu otsusele nr 130);
- Saare maakonnaplaneering;
- Orissaare valla üldplaneering
- Orissaare valla rannaala osaüldplaneering kehtestatud 12.10.2005.a;
- Orissaare valla ehitismäärus;
- *Keskkonnamõju eelhindamine*, koostaja Orissaare valla abivallavanem maareformi ja planeeringute peaspetsialist Margus Pikkor, Orissaare 2012
- Saare maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Asjaõigusseadus.
- Veeseadus
- Teeseadus
- Looduskaitseadus

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- DP Projektbüroo OÜ poolt 24.03.2012a. koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr. 17-11-G.

1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Jaagu-Tõnise katastriüksusest (55001:007:0060) krundi eraldamine,
- planeeritava krundi sihtotstarbe muutmine,
- krundile ehitusõiguse seadmine, hoonestusala asukoha ja ehitiste arvu määramine,
- liikluskorralduse, tehnovõrkude ja tehnorajatiste asukoha määramine,
- kalda ehituskeeluvööndi vähendamine,
- väikese võimsusega tuulegeneraatori püstitamise
- ettepaneku tegemine Orissaare valla rannaala üldplaneeringu muutmiseks
- seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatuse määramine.

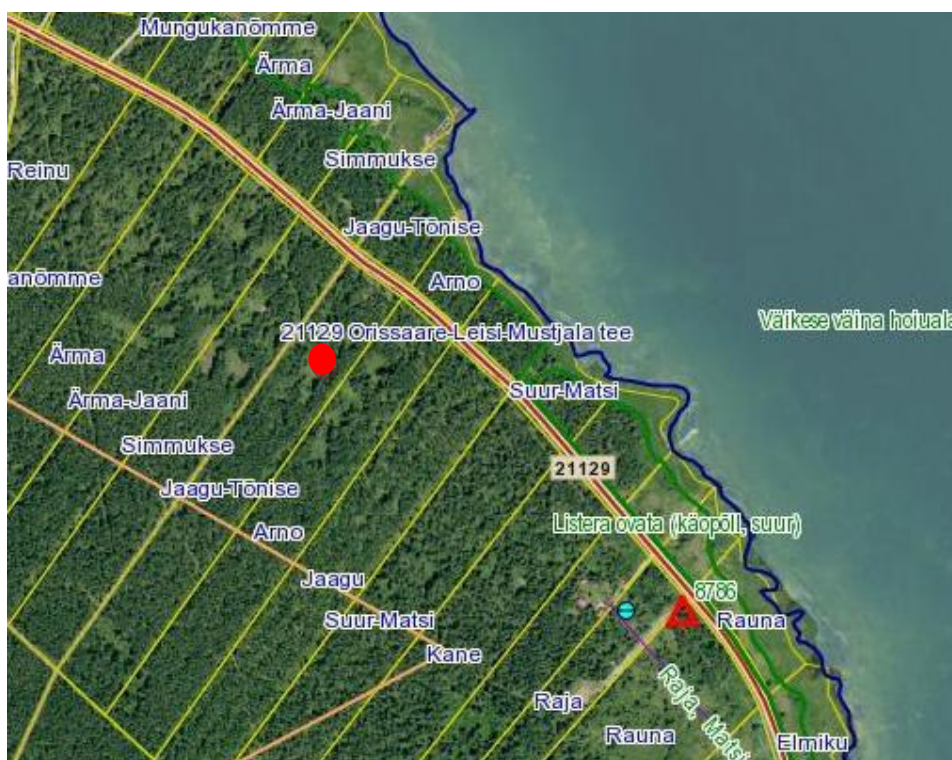
1.4. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala suurusega 5,02 ha asub Saare maakonnas Orissaare vallas Orinõmme külas. Planeeringualaks on Jaagu-Tõnise katastriüksus (55001:007:0060) pindalaga 5,02 ha. Nimetatud katastriüksus piirneb põhjapoolsest küljest 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala tee

(55001:007:0265) katastriüksusega, kagust Arno (55001:007:0265) katastriüksusega, edelast Reinu (55001:007:0094) katastriüksusega ning lääne poolt Simmukse (55001:007:0083)

katastriüksusega. Olemasolevad ehitised ja tehnovõrgud planeeringualal puuduvad. Katastriüksuse sihtotstarve - maatulundusmaa 100 %.

Jaagu-Tõnise katastriüksusele ulatub kohaliku tähtsusega Liigalaskma dolomiidimaardla ala. Puuduvad kaitse- ja hoiualad, looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid.



Skeem 1: Planeeringuala asendiskeem

1.5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs

Vastavalt Orissaare valla rannaala osauudplaneeringule läbib Jaagu-Tõnise katastriüksust roheala, milles kuulub olemasolev haljastus maksimaalselt säilitamisele. Katastriüksusel asub kohaliku tähtsusega Liigalaskma maardla dolokivi reservvaru (1.plokk) ning prognoosvaru (2.plokk). Dolokivi reservvaru asub katastriüksuse osas, millel säilib olemasolev olukord. Dolokivi prognoosvaru ulatub elamumaa krundile.

Alale ulatub maantee kaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest ning Läänemere ranna ehituskeeluvöönd 200m rannast.

1.6. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu number
Jaagu-Tõnise	Aleksei Võting	5,02 ha	Maatulundusmaa 100%	55001:007:0060	1831734

Tabel 2. Krundil kehtivad kitsendused.

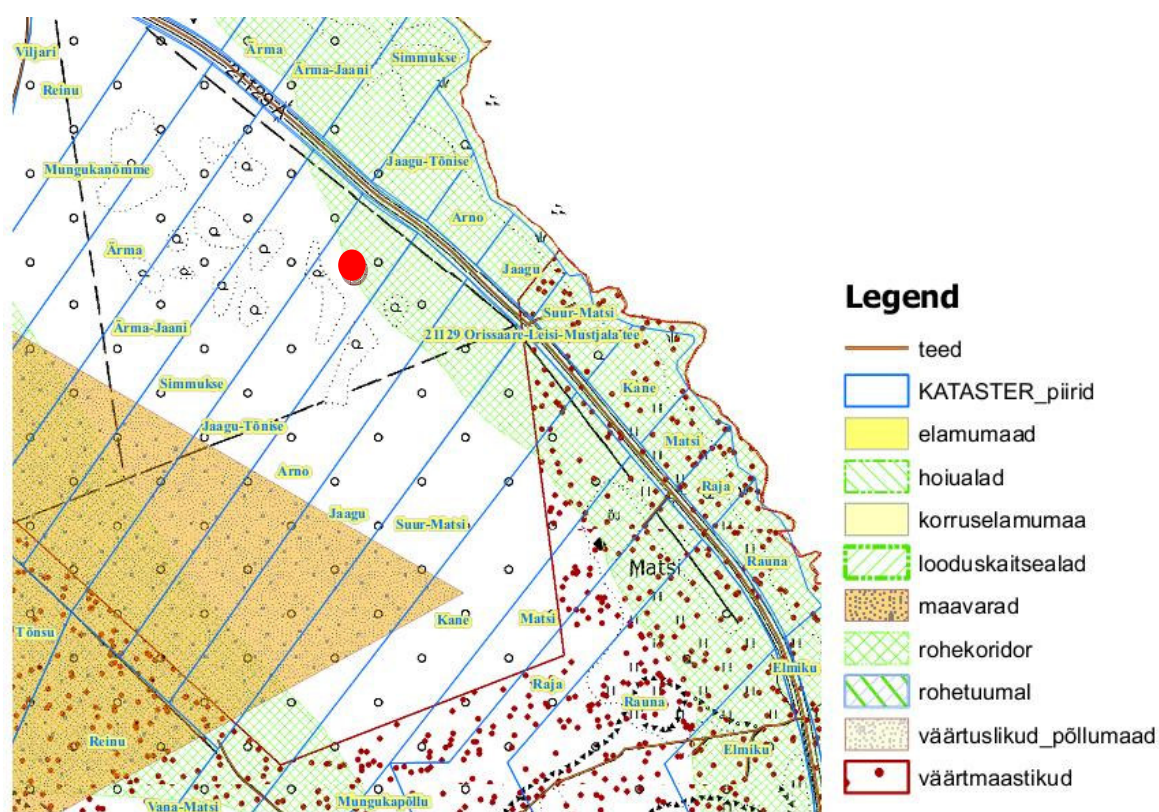
Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
Looduskaitseeadus § 37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd”	200 m põhikaardile kantud veekogu piirist	Keskonnaamet	Piiranguvööndis on keelatud: reoveesette laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, maavara kaevandamine, mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu.
Looduskaitseeadus § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd”	200 m põhikaardile kantud veekogu piirist	Keskonnaamet	Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.
Teeseadus ja § 13 lg (2)	Kaitsevööndi laius on 50 m mõlemal pool äärmise sõiduraja telge	Maanteeamet, Lääne regioon	Kaitsevööndis on keelatud uusehitiste rajamine. Tee kaitsevöönd on ette nähtud tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Antud planeerimislahendus näeb ette Jaagu-Tõnise katastriüksuse jagamise, ühele krundile (pos 1) ehitusõiguse määramist, tehnovõrkude ning haljastuse põhimõttelist lahendust. Lõunapoolsel krundil (pos 2) säilib olemasolev olukord.

2.1. Rannaala osaüldplaneering

Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu kohaselt asub Jaagu-Tõnise maaüksusele planeeritud hoonestusala Läänemere ranna ehituskeeluvööndis, mistõttu on sinna võimalik ehitada vaid ehituskeeluvööndit vähendades. Kuna planeeritav hoonestus paikneb ranna ehituskeeluvööndis, **on käesolev detailplaneering rannaala osaüldplaneeringut muutev**. Kehtivad detailplaneeringud planeeritaval alal puuduvad. Osaüldplaneeringu alusel asub katastriüksusel rohevõrgustiku koridor, mis paikneb katastriüksuse põhja ja kirde osas. Katastriüksusel asub kohaliku tähtsusega dolokivi reservvaru. Dolokivi varu asub katastriüksuse osas, millele detailplaneeringuga ehitustegevust ei planeerita.



Skeem 2: Väljavõte Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringust.

2.2 Krundijaotus

Olemasolevast katastriüksusest planeeritakse kahe krundi moodustamine sihtotstarvetega elamumaa (pos 1) pindalaga 2,20 ha ja maatulundusmaa (pos 2) pindalaga 2,82 ha.

2.3. Projekteerimispehõhõtted

Planeeritaval krundil pos 1 võib olla maksimaalselt üks pehõihoone ning neli abihõonet. Abihõoned rajatakse eluhõonetest madalamad.

Ehitus- ja viimistlusmaterjalideks valida looduslikud materjalid ja looduslähedased värvitoonid. Lubatud ei ole kasutada välisviimistluse juures imiteerivaid ega matkivaid materjale. Materjalid peavad olema kvaliteetsed, kestvad ja atraktiivsed. Krundile pos 2 ehitisi ei planeerita ja maakasutus jääb maatulundusmaaks. Piirete rajamisel lähtuda Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringust, mis soovib piirata krundid tee poolt traditsioonilise kiviaiaga. Kuna vanasti tehti kiviaedu aastakümnetega, siis koheselt neid nõuda pole otstarbekas.

Krundile pos 1 planeeritavate hoonete elektrivarustuse tagamiseks nähakse ette tuulegeneraatori rajamine (vt joonis 3), mille asukoht ning tehnilised näitajad täpsustatakse projekteerimise etapis. Rajatava tuulegeneraatori masti kõrgus võib olla kuni 30m, maksimaalse võimsusega 50 kW.

Kruntide ehitusõigus:

Pos 1:

- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala - 250 m²
- hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 8 m
- hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+4 (elamu+kõrvalhooned)
- krundi sihtotstarve – 100 % elamumaa

Pos 2:

- krundile pos 2 ei määrata ehitusõigust.
- krundi sihtotstarve – 100 % maatulundusmaa

Arhitektuursed piirangud krundile pos 1:

- korruselisus- 1,5
- suletud brutopind – 375 m²
- katuse kaldenurk 30-45 kraadi
- õueala võib ümbritseda aiaga. Maksimaalne kõrgus 1,5m
- Piiretena tuleb eelistada kivi-, latt- ja lippaedu.
- Planeeritava elamu projekteerimisel lähtuda piirkonnas domineeriva hoonestuse mahtudest ja kaasaegsest arhitektuurikeelest.
- Hoonete ehitamisel on soovituslik kasutada naturaalseid materjale (roog, puit,looduslik kivi). Vältida tuleb tehislukke ja imiteerivaid materjale.

2.4. Liikluskorraldus

Planeeringualale toimub juurdepääs riigimaanteelt Orissaare–Leisi–Mustjala (nr 21129). Parkimine lahendada krundisisiselt.

2.5. Piirded, haljastus ja heakord

Krunt on vahelduva reljeefiga, langusega mere poole. Kõrghaljastust on lubatud likvideerida planeeritava tuulegeneraatori alt, planeeritavate hoonete ulatuses ning nende ümbrusest, et tagada päikesevalgust hoonetesse. Ülejäänud krundil säilitada väärtuslikku kõrghaljastust maksimaalselt. Madalhaljastus kujundatakse vastavalt hoonestusalale ja juurdepääsutee paiknemisele. Juurdepääsutee lähedusse paigutatakse prügikonteinerid. Jätmed koguda konteinerisse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.

2.6. Keskkonnakaitse tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust. Alal puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid. Kavandatava tegevusega ei kaasne tervist ega keskkonda kahjustavate materjalide ja ainete kasutamist, ladustamist ega transporti.

Kuna krundile pos 1 rajatav tuulegeneraator on väikese võimsusega ja planeeritava majapidamise tarbeks, siis mõjud keskkonnale ning naaberkinnistutele on väikesed või puuduvad üldse.

Loodusressurssidest kasutada ehituseks looduslikke ehitus- ja puistematerjale. Keelatud on kasutada keskkonnoahtlikke materjale ja aineid. Jäätmeäitlus korraldatakse vastavalt Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühisele jäätmehoolduseeskirjale.

Mõju põhja- ja pinnaveele

Rajatava elamu ja kõrvalhoonete veevarustus saab toimuma uue rajatava puurkaevu kaudu. Detailplaneeringu koostamise ajal katastriüksusel puurkaevud ja teised veevõtukohad puuduvad.

Omapuhasti rajamisel on järgitud Vabariigi Valitsuse 31.juuli 2001.a. määrusega nr 269 kinnitatud „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korra“ § 10 lg 7 sätestatut.

Ehitustegevuse käigus on veevõtt ja reovee teke eeldatavalt minimaalsed, peamiselt ehitajate olmega kaasnevad. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda vaid hädaolukorras, kui juhtub õnnetus kemikaalide või kütuse ladustamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette. Normaalses tingimustes seda juhtuda ei saa. Kavandatav tegevus ei eelda tavalisest suuremat vee tarbimist. Põhja- ja pinnaveele mõju ei avaldu kui vajalikud tehnoarajatised ehitatakse vastavalt kehtivatele normidele.

2.7. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja taotluse põhjendused

Detailplaneeringus tehakse ettepanek vähendada Läänemere ranna ehituskeeluvööndit selliselt, et vähendatav ehituskeeluvööndi piir kattuks 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala tee (55001:007:0265) teekaitsevööndiga, mis on 50m äärmise sõiduraja teljest (lõuna poole). Ehituskeeluvööndi vähendamise piiri asukoha tingib asjaolu, et Orissaare Vallavalitsus planeerib perspektiivselt lähiala Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamist taodelda läbi Orissaare valla osuüldplaneeringu teekaitsevööndi piirini. Ehituskeeluvööndi vähendamist taodeldakse ka juurdepääsuteele, mis paikneb Orissaare-Leisi-Mustjala tee ning planeeritava hoonestusala vahel.

Jaagu-Tõnise katastriüksuse ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemist tingivad järgmised asjaolud:

1. Läänemere ranna ehituskeeluvööndi piirist (200m rannast) lõunapoole jääv ala on liigniiske. Ehitamine antud alale ei ole otstarbekas. Ka õuealale ei ole see sobiv koht. Hoone ehitamine maantee kaitsevööndiga ühele jonele võimaldaks parima krundikasutuse. Põhihoone jääb põhjapoolsele hoonestusala osale ning õueala jääb hoonetest lõuna poole. Arvestades ilmakaari ning planeeritava hoone ning õueala paigutamist stabiilselt kuivale alale oleks esitatud krundikasutus ideaalilähedane.
2. Planeeritav elamumaa krunt paikneb osaliselt Liigalaskma maardla prognoosvarul (2. plokk). Planeeritav tuulegeneraator koos 30m-se kukkumisraadiusega jääb nimetatud alast välja. Ehituskeeluvööndi vähendamine tagaks suurema vahemaa tuulegeneraatori ja hoonete vahel.

Lähtuvalt looduskaitseaduse § 34 on ranna kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek lähtub looduses esinevast situatsioonist. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta oluliselt looduskooslusi ega nende säilimist. Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju on seotud valdavalt teatava inimkoormuse

suurenemisega antud piirkonnas. Samas on kavandatav tegevus mahult väike ja seetõttu ka mõjud on väheolulised.

Arvestades eeltoodut tehakse ettepanek taotleda Keskkonnaametilt luba Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamist selliselt, et vähendatav ehituskeeluvööndi piir kattuks 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala tee lõunapoolse 50 meetri kaitsevööndi piiriga. Lisaks taodeldakse ehituskeeluvööndi vähendamist juurdepääsuteele, mis paikneb Orissaare-Leisi-Mustjala tee ning planeeritava hoonestusala vahel, vastavalt Lisa 2 osaaüldplaneeringu väljavõttel esitatule.

2.8. Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatel meetmetel.

Varguste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske ning kuriteohirmu inimestes vähendavad ühiskasutatavatele aladele hea vaade akendest ja selge, hästivalgustatud teedevõrgustik. Hea vaate korral akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi, näiteks pesunöörilt, tööriistade, jalgrataste jms vargusi.

Sissemurdumiste, vandalismi, graffiti ja süütamise riski vähendab üldkasutatavate teede ning

elamute juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine.

Sissemurdumiste riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine.

Eraautode parkimine ainult majaelanikele võimaldatud juurdepääsuga garaazides või vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsidel tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud kuritegevuse riski. Autovarastele on vähem atraktiivsed korraliku piirdega välisparklad.

Piirkonna korrashoid suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu. Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid, ennetades uusi vandalismiakte, graffitirünnakuid või süütamisi. Kaasa aitavad kutseliste hooldus- ja koristusorganisatsioonide kaasamine piirkonna korrashoiul. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.

Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus või regulaarne patrullimine. Jälgimisega võib tegeleda ka ukse-, majahoidja või naabrivalve, millele aitab kaasa videovalve.

Kindlate reeglite sätestamine hoonete omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu, vähendades seega ka kuriteohirmu.

2.9. Tuleohutusnõuded

Elamu projekteerimise käigus tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.oktoober 2004 a. määrusest nr.315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*.

Planeeritava elamu tuleohutusklass on TP-3 ja kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Lähim tuletõrje veevõtukoht on ca 1,8 kilomeetrit hoonestusalast kagu poole, Laheküla küla Linnuse maaüksusel. Kuna naabermajad asuvad kaugemal kui 100m, siis eraldi tuletõrjeveevõtukohta alale ei planeerita. Hoones peab olema kaks 6kg-st tulekustutit.

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1. Elektrivarustus

AS Eesti Energialt on taodelnud tehnilised tingimused elektrienergiaga liitumiseks. Elektrienergia saamiseks Jaagu-Tõnise katastriüksusele tuleks rajada uus alajaam, mis saab toite Loojangu 10/0,4kV alajaamast. Keskpingeliini rajamise pikkus oleks ca 1 km. Ühe majapidamise tarbeks on sellises mahus ehitustööde finantseerimine üleliia kulukas. Seepärast nähakse ette tuulegeneraatori rajamine Jaagu-Tõnise katastriüksusele. Edaspidi, kui toimub piirkonnas ehitustegevuse elavnemine ning rajatakse elektriline mitme kinnistu tarbeks, võib kaaluda AS Eesti Energiaga liitumist.

Tuulegeneraatori täpne asukoht ning tehnilised näitajad täpsustatakse projekteerimise etapis. Rajatava tuulegeneraatori masti kõrgus võib olla kuni 30m, võimsusega 50 kW.

3.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Eramu **veevarustus** lahendatakse individuaalse puurkaevu baasil. Veetarve on ligikaudu 1m³ ööpäevas.

Kuna puurkaevu tootlikkus jääb alla 10m³ ööpäevas ning vee tarbijate hulk on alla 50 inimese, ei ole planeeritaval puurkaevul sanitaarkaitseala.

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

Puurkaevu vajalik hooldusala (10m) on esitatud joonisel 3.

Kanalisatsioon. Planeeringualal on **kaitsmata põhjavesi** (väga kõrge reostusohklikkus).

Kaitsmata põhjaveega aladeks loetakse karstialasid, alvareid, mille pinnakatte paksus on alla 1 m ning alasid, mille pinnakate on alla 2 m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01–0,5 m ööpäevas ja alasid, mille pinnakate on alla 20 m paksune liiva- või kruusakiht filtratsioonimooduliga 1–5 m ööpäevas.

Kohtades, kus on pinnakatteks alla 2m paksune savi- või liivsaviikiht või on alla 10 m paksune moreenikiht või on alla 40 m paksune liiva- või kruusakiht (teisisõnu, **kaitsmata** ja nõrgalt kaitsitud põhjaveega aladel) võib kohapeal pinnasesse immutada vaid vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett.

Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

Omapuhasti parima asukoha leidmisel tuleks jälgida, et:

- arvestatakse krundil olemasolevat maapinna reljeefi;
- paikneks kohas, kus ei ohusta ülejütused;
- jääks elamust valdavate tuulte suhtes allatuult;
- jääks joogivee kaevust allanõlva;
- jääks põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu;
- kuja (kaitsetsoon) oleks vähemalt 10 m (va pealt kinnine puhasti, millel on 5 m);
- valitaks välja võimalik otstarbekaim suubla puhastist väljuvale heitveele;

Üheks reovee kanaliseerimise variandiks on imbsüsteem. Kui põhjaveetase on kõrge, tuleb rajada tehis-imbsüsteem (tuleb tõsta olemasolevat maapinda, et oleks tagatud vajalik kaugus

põhjaveest).

Isikliku majapidamise heitvee pinnasesse juhtimiseks **ei ole vaja vee erikasutusluba**, kuid see tegevus peab vastama Veeseaduse §24 alusel kehtestatud Heitvee pinnasesse juhtimise korra nõuetele, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse määrusega nr 269, 31.07.2001.

Lubatud on rajada ka kogumismahuteid.

Kui ei ole võimalik täita esitatud nõudeid pinnasesse bioloogiliselt puhastatud heitvee immutamiseks, jääb ainsaks variandiks rajada kogumismahuti.

Täpne omapuhasti liik ning puurkaevu asukoht selgub hoone projekti koostamise käigus. Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning puurkaevule esitatavatest nõuetest.

3.3. Sademevesi

Õueala ja hoonete katuse sadeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sadevete juhtimine naaberkinnistutele.

3.4. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

Elamualal on lubatud vaid maa-alused tehnovõrgud.

Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus.

4. KEHTIVAD PIIRANGUD

Ranna ja kalda piiranguvöönd ning ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

Alus: *Looduskaitseeadus* (vastu võetud 21.04.2004 RT I 2004, 38, 258, jõustumine 10.05.2004)

§ 35. Ranna ja kalda kasutamise kitsendused

(1) Rannal või kaldal on:

- 1) ranna või kalda piiranguvöönd;
- 2) ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
- 3) ranna või kalda veekaitsevöönd.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir).

§ 37. Ranna ja kalda piiranguvöönd

(1) Ranna või kalda piiranguvööndi laius on:

- 1) Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit

2) Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui kaks hektarit, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel.

(3) Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- 1) reoveesette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- 4) [kehtetu - RT I 2007, 25, 131 - jõust. 01.04.2007]
- 5) maavara kaevandamine;
- 6) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusosalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

§ 38. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

(1) Ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on:

- 1) mererannal Narva-Jõesuu linna piires ja meresaartel 200 meetrit

(3) Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

(4) Ehituskeeld ei laiene:

- 1) hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse;
- 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 piiriveekogu rannal või kaldal.

§ 40. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine

(1) Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

(2) Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib kohalik omavalitsus suurendada üldplaneeringuga.

(3) Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

(4) Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt:

- 1) vastuvõetud üldplaneeringu;
- 2) kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu;
- 3) vastuvõetud detailplaneeringu, kui kehtestatud üldplaneering puudub.

(5) Keskkonnaamet hindab ehituskeeluvööndi vähendamise vastavust ranna või kalda kaitse eesmärgile ja käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule.

(6) Ehituskeeluvööndi laiuse suurendamine ja vähendamine jõustub kehtestatud üldplaneeringu või detailplaneeringu jõustumisel.

Maantee kaitsevöönd

Alus: *Teeseadus* (RT I 1999, 26, 377; 93, 831; 2001, 43, 241; 50,283; 93, 565; 2002, 41, 249; 47, 297; 53, 336; 61, 375; 63, 387; 2003, 79, 530; 88, 594; 2004, 84, 569; 2005, 11, 44; 40, 312);

Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrus nr 55, *Tee projekteerimise normid ja nõuded* (RTL 2000, 23, 303; 2004, 65, 1088);

Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrus nr 59, *Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded* (RTL 1999,155, 2173; 2003, 100, 1511).

§ 13. Tee kaitsevöönd

(2) Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit.

§ 36. Tegevus teel ja tee kaitsevööndis

(1) Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- 1) ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus;
- 2) ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahaõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- 3) takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- 4) paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 5) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 6) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 7) teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- 8) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälist tööd.

(2) Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama

kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

(3) Mõtmele omanikule kuuluvate teede ristumiskohal vastutab iga omanik ohutuks liiklemiseks vajaliku tee seisundi eest talle kuuluva kinnisasja ulatuses.

(4) Uue tee ristumiskoha ehitamise kulud kannab omanik, kes nõuab teede ühendamist. Teede omanike kokkuleppel võib kulud jaotada.

5. RANNAALA OSAÜLDPLANEERINGU MUUTMISETTEPANEK

- Vähendada Läänemere ranna ehituskeeluvööndit 200-lt meetrilt selliselt, et vähendatav ehituskeeluvööndi piir kattuks 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala tee (55001:007:0265) teekaitsevööndiga, mis on 50m äärmise sõiduraja teljest (lõuna poole) ning lisaks planeeritava juurdepääsutee osas, mis paikneb Orissaare-Leisi-Mustjala tee ning planeeritava hoonestusala vahel.

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson