

Tellija: ORISSAARE VALLAVALITSUS

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@sarma.ee

Maanteeameti tegevusluba nr 2002124/05160

Majandustegevuse Registri registreeringud:

EH10207096-0001

EO10207096-0001

EP10207096-0001

EG10207096-0001

EJ10207096-0001

EL10207096-0001

Juhataja: Indrek Himmist

Vastutav arhitekt: Terje Truuma

Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 15
jooniseid 4

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
 - 1.1. Planeeritav ala
 - 1.2. Detailplaneeringu algataja
 - 1.3. Lähtematerjalid
2. PLANEERINGU EESMÄRK
3. OLEMASOLEV OLUKORD
 - 3.1 Planeeritava ala asukoht
 - 3.2 Planeeritava mü andmed
 - 3.3 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused
 - 3.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus
4. PLANEERINGU LAHENDUS
 - 4.1. Üldiselt
 - 4.2. Läänemere ehituskeeluala vähendamise ettepanek
 - 4.3. Kruntimine
 - 4.4. Hoonestus
 - 4.5. Juurdepääsude lahendus
 - 4.6. Piirded
 - 4.7. Haljastus ja heakord
 - 4.8. Puurkaevu sanitaarkaitsekuja vähendamise ettepanek
 - 4.9. Keskkonnatingimused
 - 4.10. Tuleohutus
 - 4.11. Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused
 - 4.12. Servituutide vajadus
 - 4.13. Tehnovõrgud
5. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE
6. ELLURAKENDAMISE KAVA

JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:10000

Tugiplaan M 1:1000

Planeeringu joonis M 1:1000

Elektritoiteskeem M 1:5000

LISAD

ORISSAARE VALD, MAASI KÜLA, MÄE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

1.1. Planeeritav ala: Orissaare vald, Maasi küla, Mäe mü.

1.2. Detailplaneeringu algataja: Orissaare Vallavalitsus

1.3. Lähtematerjalid

- Orissaare Vallavolikogu otsus nr. 91 19.05.2011 detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- Orissaare valla keskkonnamõtju eelhindamine Maasi küla Mäe katastriüksuse, 55001:007:0121, detailplaneeringule.
- Orissaare valla rannaalade osaüldplaneering
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Klotoid OÜ juuli 2011 töö nr 19-11-G)
- OÜ Jaotusvõrgu saarte regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 193871 02.08.2011

2. PLANEERINGU EESMÄRK

Käesoleva planeeringu eesmärk on Läänemere ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine, maaüksuse jagamine 6 krundiks, nendele ehitusõiguse määramine, maaüksustele sihtotstarbe määramine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeeringu ala suurus ca 13 ha

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritavaks alaks on Mäe mü. Maaüksus asub Saaremaa kirdeosas Orissaare vallas Maasi külas. Planeeringu ala paikneb maakonna keskusest Kuressaare linnast ca 55 km kaugusel. Kinnistu suurus on 13,0 ha.

Maaüksus piirneb põhjast ja idast Väikese väinaga, ülejäänud osas ümbritsevad Mäe kinnistut eramaad.



● Planeeritava ala asukoht

3.2 Planeeritava mü. andmed seisuga 03.04.2012

Mäe mü. pindala	13,0 ha
Katastritunnus	55001:007:0121
Kinnistu omanik seisuga 03.04.2012	Timo Yrjö Samuli Huttunen Ilkka Yrjö Tapio Huttunen Meelis Haugas Veiko Haugas
Kinnistu sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Reg. nr.	195934

3.3 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Planeeritaval alal kehtib Orissaare valla rannaalade osaüldplaneering, kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Planeeritav territoorium asub osaliselt Väikese väina hoiualal.

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitse seadus	Korduva üleujutusega ala + 200 m	Ranna- ja kalda piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd 200 m 1 m samakõrgusjoonest

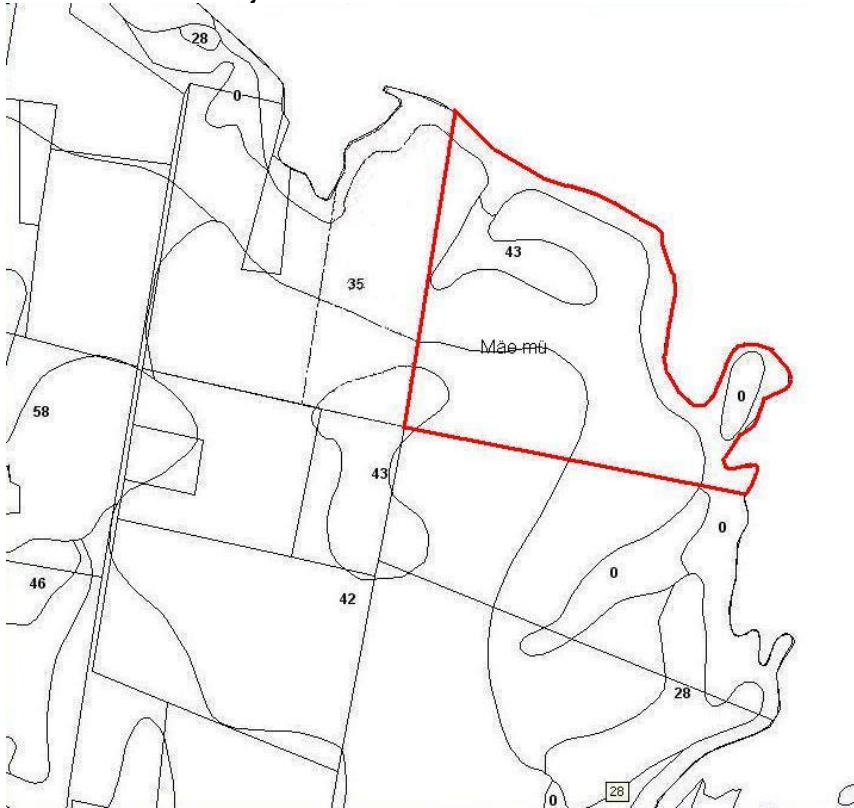
Eesti Vabariigi Veeseadus	Korduva üleujutusega ala + 20 m	Veekaitsevöönd 20 m 1 m samakõrgusjoonest
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	10 m ulatuses	Avaliku kasutusega kallasrada 10 m Läänemere tavalisest veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus	ca 6 ha	Väikese väina hoiuala

3.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Saaremaa kirdeosas Läänemere ääres. Maksimaalne abs. kõrgus 3,75 m planeeritava kinnistu keskosas.

Maa-ala mereäärne osa on kaetud kadastiku ja üksikute mändidega vaheldumisi mõne lagedama kohaga, lõuna poolne osa peale hoiuala piiri on haritav maa.

Orissaare valla rannaalade osaüldplaneeringu järgi loetakse väärtuslikuks haritavaks maaks alasid, kus hindepunkt ületab 40 punkti. Mäe maaüksusel üle 40 hindepunktiga maad on põhiliselt kinnistu lõunaosas. 43 hindepunktiga väiksem maa-ala asub küll ka kinnistu merepoolses osas ning osaliselt Väikese väina hoiualal. Maa-ameti mullakaardi järgi on põhiliseks mullatüüpideks maaüksusel koreserikas rähkmuld. Rähkmullad on suhteliselt kivised ja raskesti haritavad.



Põllumaa boniteedi hindepunktide skeem

Maaüksus on hoonestamata.

Juurdepääs maatükile Maasi küla teelt üle Randvee, Tänavasuu ja Kadaka mü. kulgeva juurdepääsutee. Juurdepääsuteele on 30.04.2008 sõlmitud realservituudi leping Mäe kinnistu kasuks üle Randvee, Tänavasuu ja Kadaka maaüksuste.

Lähim alajaam asub Maasi küla alguses ca 700 m Mäe kinnistust.

4. PLANEERINGU LAHENDUS:

4.1 Üldiselt

Mäe kinnistu omanikel on soov rajada maa-alale 3 aastaringsest kasutatavat ühepere elamut. Selleks on soov maaüksus jagada kolmeks ehitusõigusega kinnistuks, mis koosnevad ühest loodusliku haljasmaa ja ühest pereelamumaa krundist. Lisaks on moodustatud üks põllumajandusmaa krunt. Kinnistut kitsendab mere poolt Läänemere ehituskeeluvööndi ala ja Väikese väina hoiuala. Kinnistu lõunapoolses osas paikneb vastavalt Orissaare valla rannaalade osaüldplaneeringule väärtuslik üle 40 hindepunktiga põllumaa. Samuti paikneb väike tükk üle 40 hindepunktiga põllumaast maaüksuse merepoolses osas, sellest pool on Väikese väina hoiualal, mis enamjaolt on kaetud mändide ja kadakatega ning seetõttu on maa harimine võimatu. Ülejäänud osa jääb madala hindepunktiga maade vahele ning selle osa harimine oma kuju, suuruse ja asukoha tõttu ei ole otstarbekas. Elamumaa krundid on planeeritud just väheväärtuslikule ja harimiskõlbmatule osale maaüksusest. See osa maa-alast jääb Läänemere ehituskeeluvööndisse. Seetõttu tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluvööndit analoogselt naaberkinnistutel vähendatud ehituskeeluvööndiga. Naaberkinnistutel on Läänemere 200 m ehituskeeluala vähendatud ja hooned paiknevad merest peale 100 m joont.

4.2 Läänemere ehituskeeluala vähendamise ettepanek

Planeeritav ala asub suuremas osas Läänemere ranna ja kalda piiranguvööndis ja ehituskeeluvööndis. Vastavalt LKS §-le 34 on ranna või kalda 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. Lähtudes LKS §- 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmarke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

01.04.2007 a. jõustunud Looduskaitseaduse muudatusele koosneb ranna piiranguvöönd üleujutatavast alast ja 200 m vööndist. Kuna üleujutatava ala piiri ei ole Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringus määratud, loetakse üleujutatava ala piiriks 1 m samakõrgusjoon. Seega loetakse ehituskeeluvööndi ulatust planeeringualal 200 m alates 1 m samakõrgusjoonest.

Taimestik ja looduskooslused

Planeeritav Mäe kinnistu jääb osaliselt Väikese väina hoiualale. Ülejäänud osas on tegemist haritava maaga. Kinnistu lõunapoolses osas paikneb vastavalt Orissaare valla rannaalade osaüldplaneeringule väärtuslik üle 40 hindepunktiga põllumaa. Samuti paikneb väike tükk üle 40 hindepunktiga põllumaast maaüksuse merepoolses osas, sellest pool on Väikese väina hoiualal, mis enamjaolt on kaetud mändide ja kadakatega ning seetõttu on maa harimine võimatu. Ülejäänud osa jääb madala hindepunktiga maade vahele ning selle osa harimine oma kuju, suuruse ja asukoha tõttu ei ole otstarbekas. Hoonestus on kavandatud kruntidel sellesse piirkonda kus jääks puutumatuks nii hoiuala kui ka väärtuslik põllumaa. Kruntide kasutusele võtmine ning kohapeal elamine võib aidata kaasa ümbruskonna hooldamisele, mis aitab säilitada ja parandada ala poollooduslike koosluste seisukorda.

Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Jäätmete käitlemiseks on ettenähtud krundile paigaldada konteiner olmejäätmete kogumiseks ning sõlmida vastav leping jäätmeluba omava ettevõttega. Kuna tegemist on nõrgalt kaitstud põhjavee alaga, siis reovee käitlemisel on kavandatud eraldada must- ja hallvesi. Mustvesi kogutakse mahutitesse ja hallvesi immutatakse pinnasesse. Olmevesi lahendatakse ühise puurkaevuga. Rajatavate hoonete küte on planeeritud lokaalsena. Planeeritud on rajada uus juurdepääsutee vastavalt kehtivatele normidele. Eeltoodust tulenevalt ei kaasne planeerigu lahendusega olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist.

Ranna või kalda eripära arvestav asustus

Ranna kaitse eesmärk on rannal ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine. Lähimas naabruses on hoonestatud Randvee, Ranna, Tänavasuu, Kadaka kinnistud. Kõikidel nimetatud kinnistutel on vähendatud Looduskaitseadusest tulenevat ranna ehituskeeluala.

Ehituskeeluvööndi vähendamisega planeeringualal eeldatavalt ei suurene oluliselt koormus loodusele ja veekogule.

Juurdepääs kallasrajale ja vaba liikumise tagamine kallasrajal

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Planeeringuala asub Läänemere ääres, mis on avalikult kasutatav veekogu ja avalikult kasutatava kallasraja laius on 10m. Planeeringu lahendusega tagatakse kallasrajale vaba juurdepääs.

Reljeef

Vastavalt LKS §-le 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes reljeefist.

Planeeringuala on tasane ja mere poolt maa suunas pidevalt tõusev. Hoonestatava ala absoluut kõrgus on ca 2,00 – 3,00 m. Heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada ja muuta piirkonna veerežiimi. Maapinda võib tõsta või langetada hoonest kuni 5 m raadiuses, kuid mitte kaugemal. Eeldatavalt ei ole reljeefist lähtuvaid takistusi ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Kõlvikute piirid

Vastavalt LKS §-le 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes kõlvikute piiridest. Hoonestusalad on paigutatud lagedale väheväärtuslikule alale. Eeldatavalt ei tulene kõlvikute piiridest ja maakasutuse sihtotstarbe muutmisest kinnistul olulisi ranna kaitse eesmarke kahjustavaid mõjusid.

Kinnisasjade piirid

Vastavalt LKS §-le 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes kinnisasjade piiridest. Hoonestusalad on määratud kruntidele arvestades Väikese väina hoiuala ala paiknemist ja samuti väärtusliku põllumaa asukohta planeeritava kinnistu raames. Planeeritav hoonestus jääb samale joonele naaberkinnistute olemasoleva hoonestusega.

Olemasolev teede- ja tehnovõrk

Vastavalt LKS §-le 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes olemasolevast teede- ja tehnovõrgust.

Juurdepääs Mäe kinnistule on mööda olemasolevat Randvee, Tänavasuu ja Kadaka maaüksusi läbivat juurdepääsuteed. Tee lõpeb Mäe kinnistu juures

Lähim elektriliitumine asub Mäe kinnistuga piirneval Kadaka maaüksusel.

Olmevesi lahendatakse ühise puurkaevuga. Rajatavate hoonete küte on planeeritud lokaalsena.

Sademeveed juhtida hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhatakse maapinna kalletega rohelistele aladele.

Selleks, et jätta puutumatuks Väikese väina hoiuala ja väärtuslik põllumaa, teeb käesolev planeering vähendada Läänemere ehituskeelu ala ja lähtuvalt sellest muuta Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringut järgmiselt: alates Mäe kinnistu läänepiirist mööda Väikese väina hoiuala piiri (looduses kiviaed) kuni lõikumiseni 100 m joonega Eesti Põhikaardi järgsest rannajoonest, sealt edasi mööda 100 m joont kuni kinnistu lõunapoolse piirini, sealt edasi mööda Mäe ja Põlde mü vahelist piiri kuni lõikumiseni 200 m joonega 1 m samakõrgusjoonest. Selline ehituskeeluvööndi paiknemine võimaldaks hooned rajada põllumaa sellele osale, kus hindepunkt on alla 40 ning samas jätta puutumatuks väärtuslik rannaala. Hoonete põllumaa äärde ehitamine lõhub vähem ka ühtset põllumassiivi ja seega ei muuda harimist keerulisemaks.

4.3 Kruntimine

Mäe maaüksuse detailplaneeringuga on kavandatud rajada 3 pereelamut koos kõrvalhoonetega. Maakatastriseaduse § 18 lg 7 alusel tuleb moodustada ehitusõiguse saamiseks ehitise püstitamiseks iseseisev ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus (hoonestusala), sihtotstarbega elamumaa, mis peab asuma detailplaneeringuga kehtestatud hoonestusalal ja ehitusloa taotluse esitamisel registreeritud maakatastris. Kuna osa maa-alast asub Väikese väina hoiualal, siis nendele aladele pereelamumaa sihtotstarvet määrata ei saa. Seega on moodustatud Mäe maaüksusest kokku 7 krunti, milledest 3 on pereelamu maa sihtotstarbega, 3 loodusliku haljasmaa ning 1 põllumajandusmaa sihtotstarbega. Ühe kinnistu koosseisu jääb 1 pereelamumaa ja 1 sinna juurde kuuluva loodusliku haljasmaa krunt. Põllumajandusmaa sihtotstarbega krunt võib olla iseseisev kinnistu.

Krundi nimi	Krundi pindala m ²	Krundi planeeringujärgne sihtotstarve	Krundi katastri sihtotstarve
Krunt nr 1	34695	Looduslik haljasmaa 100%	Maatulundusmaa 100%
Krunt nr 2	2373	Pereelamu maa 100%	Elamumaa 100%
Krunt nr 3	27543	Looduslik haljasmaa 100%	Maatulundusmaa 100%
Krunt nr 4	2147	Pereelamu maa 100%	Elamumaa 100%
Krunt nr 5	30794	Looduslik haljasmaa 100%	Maatulundusmaa 100%
Krunt nr 6	2310	Pereelamu maa 100%	Elamumaa 100%
Krunt nr 7	21243	Põllumajandusmaa 100%	Maatulundusmaa 100%

4.3 Hoonestus

Planeeringu põhijoonisel (joonis nr. 3) on markeeritud planeeritud hoonestatav ala. Väljaspool hoonestusala on ehitustegevus keelatud. Eluhoone soovitusliku asukoha määramisel on lähtutud Orissaare valla rannaalade osaüldplaneeringu punktist 9.1 Ehitamise printsiibid hajaasustusega alal. Sellest lähtuvalt ei tohi naaberkruntide

eluhooned asuda üksteisele lähemal kui 100m. Planeeringu joonisel on markeeritud olemasolevatest hoonest tulenev ja planeeritud hoonetest tulenev 100 m ehituspiirangute kuja. Uutest hoonetest tulenev piirangute ala võib nihkuda, olenevalt sellest kuhu hoone projekteeritakse.

Kruntide 2, 4, 6 ehitusõigus

Lubatud hoonete maks arv krundil:	3 (elamu + 2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone maks kõrgus:	8,0 m
Ehitiste maks korruselisus:	1 korrus + katusekorrus
Katusekalle:	1 korruselisel hoonel 0-20 kraadi, 1,5 korruselisel majal kahepoolne kaldkatus 37-45 kraadi
Maks hoonete alune pind:	250 m ²
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale

Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema vormilt lihtne ning harmoneeruma nii ümbritsevate hoonetega kui olemasoleva looduskeskkonnaga. Soovituslikult kasutada hoonete välisviimistluses looduslähedasi ja naturaalseid materjale. Katuse materjalist tuleks vältida plekki.

Abihoonete arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega. Vältima peaks sama maja või kõrvuti asetsevate majade puhul väga väikesi katusekalde erinevusi.

Kruntidele nr 1, 3, 5, 7 ei ole hoonestust planeeritud.

Vastavalt kehtivale Ehitusseadusele on tööde alustamine võimalik peale ehitusloa saamist omavalitsuse territooriumil kehtestatud alustel ja korras.

4.6 Juurepääsude lahendus

Juurdepääs maatükile Maasi teelt üle Randvee, Tänavasuu ja Kadaka kinnistute kulgeva tee. Juurdepääsuteele on 30.04.2008 sõlmitud reaalservituudi leping Mäe kinnistu kasuks üle Randvee, Tänavasuu ja Kadaka maaüksuste.

Juurdepääsuks kruntidele on planeeritud uus tee. Käesoleva planeeringuga uuele teele eraldi teemaa krundi ei ole moodustatud. Tee kasutamiseks tuleb maaomanike vahel sõlmida notariaalsed servituudilepingud või peale väljaehitamist anda tee valla haldusesse ja sõlmida maaomanikel lepingud vallavalitsusega, et määrata juurdepääs avaliku kasutusega teeks.

Teekatte minimaalne laius 3,5 m. Teele on planeeritud möödaskõõru taskud ja ümberkeeramise koht tee lõppu. Juurdepääsutee äärde on kavandatud elektrikaabel ja veetorustik.

Parkimine lahendada igal krundil vastavalt vajadusele.

Uued kruntide vahelised ja sisesed juurdepääsuteed võiksid olla rajatud looduslähedastest pinnakattematerjalidest (kruuskate).

Kruntide sisesed juurdepääsuteed võiksid olla vabalt kujundatud ja looklevamad.

Teede täpsed laiused, kalded, profiilid, kattematerjalid ja kraavid pannakse paika edasise projekteerimise käigus. Teede laius peab võimaldama päästetehnika liikumise.

Teede väljaehitamine peab olema elamukruntidele ehitusloa väljastamise tingimuseks.

4.6 Piirded

Kuna planeeringu ala asub rohevõrgustiku koridori alal, siis piirdeaiad on lubatud rajada ainult elamumaa krundi piirile või sisse poole piiri ehk siis hoonestatava ala (õueala) ümber.

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid massiivseid plank- ja kiviaedu ning võrkaedu ja metallpiirdeid.

Piirde tüüpina on soovituslik kasutada lihtsaid ja eesti ajalooliste talupiiretena kasutatavaid peenest ümarpuidust puitaedu (nt latt-, hirs-, rõht-, roigasaed).

Piirete maksimaalne kõrgus 1,6 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

4.7 Haljastus ja heakord

Kuna tegemist on lageda alaga, siis on soovitatav rajada uut haljastust õuealadele ja sissesõidu teede äärde. Haljastuse täiendamisel on soovitatav kasutada kodumaiseid taimeliike, mis harmoneeruks lähiümbrusega. Kruntide hoonestuse ümbruse haljastuses võib kasutada ka ilupuid ja –põõsaid, muru, kuid kogu haljastus peab harmoneeruma olemasoleva loodusliku keskkonnaga.

Kruntide haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

4.8 Puurkaevu sanitaarkaitsekuja vähendamise ettepanek

Uute hoonete varustamiseks veega on planeeritud üks ühine puurkaev. Vastavalt veeseadusele on puurkaevu sanitaarkaitsekuja 50 m raadiuses puurkaevust. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek vähendada sanitaarkaitse kuja kuni 10 m. Kavandatud maksimaalne veetarbimine ööpäevas on ca 1,7 m³. Enamus kruntidest on tõenäoliselt kasutuses ainult suvekuudel.

Arvutamisel kasutatud ET-1 1001-0193 Vee tarbimisnorme.

Vee tarbimine tsentraliseeritud kuumaveevarustusega duššidega korterites 190 l kasutaja kohta on maksimaalse kasutuse korral $9 \times 190 \text{ l} = 1710 \text{ l/ööpäevas}$. Keskmiseks pere suuruseks on arvestatud 3 inimest.

4.9 Keskkonnatingimused

Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi asub planeeritav Mäe mü rohevõrgustiku koridori alal.

Rohelise võrgustiku terviklikkuse ja sidususe tagamiseks on käesoleva planeeringu kavandatud planeeritavatele kinnistutele konkreetset hoonestusalad, mis asetsevad nii, et oleks tagatud metsloomade vaba liikumine. Samuti on metsloomade vaba liikumise tagamiseks lubatud piirdeaedade rajamine ainult elamumaa kruntide piiridele ehk siis hoonestatava ala (õueala) ümber.

Muud keskkonnakaitselised tingimused

- Planeeritavatele kruntidele jääb osaliselt Väikese väina hoiuala. Nimetatud alal majandamine saab toimuda ainult Looduskaitseaduses sätestatule.
- Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.
Võimalusel kasutada ehitusel kergeid ehitusmasinaid.
- Ehitus- ja heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada. Maapinda võib tõsta või langetada hoonest kuni 5 m raadiuses, kuid mitte kaugemal.
- Piirete rajamine ainult elamumaa kruntide ümber tagab vaba juurdepääsu avaliku kasutusega kallasrajale.

- Hooned ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Elamute kütteks on planeeritud igale krundile lokaalne puu- või vedelküte, vajadusel elektriküte.
- Kruntide veega varustamiseks on planeeritud üks ühine puurkaev. Kavandatav maksimaalne veetarbimine ööpäevas on 1,7 m³. Puurkaevu võib rajada olenemata puurkaevu sügavusest ainult vastava projekti alusel vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.
Puurkaevu projekteerimise aluseks on keskkonnaministri määrus nr. 8 30.01.1997 Põhjavee uurimise, kasutamise ja kaitse korra ning puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise korra kehtestamine.
- Piikonnas puudub ühiskanalisatsioon. Reovee käitlemiseks eraldada mustvesi ja hallvesi. Mustvesi koguda eraldi mahutitesse. Kogumiskaevud lasta tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt. Kogumiskaevude valikul tuleks eelistada selleks ette nähtud tüüpeid valmis mahuteid. Muud lahendused on lubatud vaid erandina ja projekti alusel. Hallvesi immutada peale bioloogilist puhastamist pinnasesse. Heitvee pinnasesse immutamisel lähtuda Vabariigi valitsuse määrusest „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“.
- Vastavalt Jäätmeseadusele on krundivaldaja kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada jäätmeluba omava ettevõtte poolt lepingu alusel.
- Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele, kus need imuvad pinnasesse.

4.10 Tuleohutus

Planeeringuga on tagatud ehitiste vahelised minimaalsed tuleohutuskujad ja tulekustutustehnika pääs krundile.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Maasi küla veevõtumahuti asub küla alguses Kuivati maa-alal ca 1 km kaugusel planeeritavatest kruntidest. Tuletõrje veevõtukoht peab olema tähistatud valgustatava või helenduva sildiga, millele on märgitud veevaru kuupmeetrites ja veevõtukohta haldaja andmed.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu.

4.11 Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused

Krundi nimi	Kitsenduse alus	Kitsenduse sisu	Kitsenduse ruumiline ulatus
Krunt nr 1	Eesti Vabariigi Looduskaitseeadus	Väikese väina hoiuala	ca 1,7 ha
	Eesti Vabariigi Looduskaitseeadus	Ranna ja kalda piiranguvöönd	200 m 1 m samakõrgusjoonest

	Vastavalt Eesti Vabariigi Looduskaitseadusele käesoleva planeeringuga tehtud Läänemere ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek, vähendada ehituskeeluvööndi kuni Väikese väina hoiuala piirini.	ca 1,7 ha
	Eesti Vabariigi Veeseadus	Veekaitsevöönd	20 m 1 m samakõrgusjoonest
	Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Avaliku kasutusega kallasrada	10 m Läänemere keskmise veeseisu piirjoonest
Krunt nr 2	Eesti Vabariigi Looduskaitseadus	Ranna- ja kalda piiranguvöönd	200 m 1 m samakõrgusjoonest
Krunt nr 3	Eesti Vabariigi Looduskaitseadus	Väikese väina hoiuala	ca 2,1 ha
	Eesti Vabariigi Looduskaitseadus	Ranna- ja kalda piiranguvöönd	200 m 1 m samakõrgusjoonest
	Vastavalt Eesti Vabariigi Looduskaitseadusele käesoleva planeeringuga tehtud Läänemere ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	alates krundi läänepiirist mööda Väikese väina hoiuala piiri kuni lõikumiseni 100 m joonega Põhikaardi järgest rannajoonest, sealt edasi mööda 100 m joont kuni krundi idapiirini.
	Eesti Vabariigi Veeseadus	Veekaitsevöönd	20 m 1 m samakõrgusjoonest
	Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Avaliku kasutusega kallasrada	10 m Läänemere keskmise veeseisu piirjoonest
	Eesti Vabariigi Veeseadus	Puurkaevu sanitaarkaitsekuja	10 m raadiuses puurkaevust
Krunt nr 4	Eesti Vabariigi Looduskaitseadus	Ranna- ja kalda piiranguvöönd	200 m 1 m samakõrgusjoonest
Krunt nr 5	Eesti Vabariigi Looduskaitseadus	Väikese väina hoiuala	ca 2,2 ha
	Eesti Vabariigi Looduskaitseadus	Ranna- ja kalda piiranguvöönd	200 m 1 m samakõrgusjoonest
	Vastavalt Eesti Vabariigi Looduskaitseadusele käesoleva planeeringuga tehtud Läänemere ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek,	ehituskeeluvööndi vähendamine kuni 100 m jooneni Põhikaardijärgsest rannajoonest

	Eesti Vabariigi Veeseadus	Veekaitsevöönd	20 m 1 m samakõrgusjoonest
	Eesti Vabariigi Asjaõiguseadus ja Veeseadus	Avaliku kasutusega kallasrada	10 m Läänemere keskmise veeseisu piirjoonest
Krunt nr 6	Eesti Vabariigi Looduskaitseadus	Ranna- ja kalda piiranguvöönd	200 m 1 m samakõrgusjoonest
Krunt nr 7	Eesti Vabariigi Looduskaitseadus	Ranna- ja kalda piiranguvöönd	200 m 1 m samakõrgusjoonest

4.12 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Riigi reformimata maa EHAK kood 4712	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 10 kV maakaabel	ca 1200 m ²
Randvee mü.	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 10 kV maakaabel	ca 420 m ²
Tänavasuu mü.	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 10 kV maakaabel	ca 140 m ²
Kadaka mü.	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 10 kV maakaabel	ca 130 m ²
Krunt nr 1	Krunt nr 2, Krunt nr 3, Krunt nr 4, Krunt nr 5, Krunt nr 6, Krunt nr 7 Põlde mü.	Reaalservituut	Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt	ca 1010 m ²
	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 10 kV maakaabel, madalpingekaabel ja jaotuskapp	ca 400 m ²
Krunt nr 3	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja jaotuskapp	ca 200 m ²
	Krunt nr 4, Krunt nr 5, krunt nr 6, Põlde mü	Reaalservituut	Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt	ca 450 m ²
	Krunt nr 4, Krunt nr 5,	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud puurkaev, pumpla ja veetorustik	ca 730 m ²
Krunt nr 5	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja jaotuskapp	ca 120 m ²
	Krunt nr 6, Põlde mü	Reaalservituut	Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt	ca 550 m ²
Krunt nr 7	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud alajaam	ca 50 m ²

4.13 Tehnovõrgud

Veevarustus:

Kruntide veega varustamiseks on planeeritud üks ühine puurkaev. Orienteeruv veetarbimise hulk on kuni 1,7 m³ ööpäevas. Puurkaevu võib rajada olenemata puurkaevu sügavusest ainult vastava projekti alusel vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

Puurkaevu projekteerimise aluseks on keskkonnaministri määrus nr. 8 30.01.1997 Põhjavee uurimise, kasutamise ja kaitse korra ning puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise korra kehtestamine.

Kanalisatsioon:

Piikonnas puudub ühiskanalisatsioon. Reovee käitlemiseks eraldada mustvesi ja hallvesi. Mustvesi koguda eraldi mahutitesse. Kogumiskaevud lasta tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt. Kogumiskaevude valikul tuleks eelistada selleks ette nähtud tüüpeid valmis mahuteid. Muud lahendused on lubatud vaid erandina ja projekti alusel. Hallvesi immutada peale bioloogilist puhastamist pinnasesse. Heitvee pinnasesse immutamisel lähtuda Vabariigi valitsuse määrusest „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“.

Sademevee äravool:

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele.

Elekter:

Elektrienergia planeerimiseks on OÜ Jaotusvõrgu Saarte regioon väljastanud tehnilised tingimused nr 193871 02.08.2011 a.

Orienteeruv peakaitse suurus 3x25 A krundi kohta, lisaks on kavandatud eraldi liitumine pumplale orienteeruv peakaitse suurus 10 A.

Käesolevaga on planeeringualale planeeritud uus alajaam toitega olemasolevalt Maasi 10 kV fiidriit. Jaotus- ja liitumiskapid planeeritud Juurdepääsuteede äärde kruntide piiridele.

Side

Käesoleva töö koostamise ajal on sideühendus võimalik erinevate sideteenuste ettevõtete poolt pakutavate raadio- ja mobiilside võrkude kaudu. Selleks küsida liitumistingimused sideettevõtetest.

5. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE

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

Tagada hea nähtavus, valgustatus ja jälgitavus. See vähendavad sissemurdmise, vandalismi, vägivaldsete kuritegevuse, varguste ja süütamise riski. Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdmise riski, vägivaldsete kuritegevude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegevude esinemisriski.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on soovitatav palgata valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal või leppida kokku mõne läheduses elava alalise elanikuga. Kuriteohirmu saab vähendada ka politsei või turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdmiste riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Kuna tegemist on suhteliselt suurte metsastunud kruntidega, siis lisatakistuste vältimiseks tuleks hoiduda kõrgete ja läbipaistmatute takistuste rajamisest vaateväljas. Vajalik on ka piisav valgustus, elamute hoovid ja majaesised tuleks valgustada.

Oluline tegur on ka kruntide korrashoid. Halvasti korrashoitud alad võivad jätta mulje peremehe puudumisest ja hooletusse jätmisest. Kindlate reeglite sätestamine omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu ja vähendab seega ka kuriteohirmu. Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.

6. ELLURAKENDAMISE KAVA

Peale planeeringu kehtestamist vallavolikogu poolt saab Mäe mü jagada planeeringu järgseteks kruntideks

Koostada hoonetele, teedele, tehnorajatistele ehitusprojektid.

Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega

Taotleda ehitusload

Krundile ehitusloa väljastamise tingimuseks on, et ehitusluba taotleva krundi kasutamiseks vajalikud tehnovõrgud ja teed peavad olema nõuetekohaselt välja ehitatud. Juurdepääsuteed ja tehnovõrgud kuni kinnistu piirini või hoonete liitumispunktideni rajab piirkonna arendaja.

Tehnorajatiste edasise haldamise korraldab samuti piirkonna arendaja.

Viimases etapis rajada haljastus. Planeeritud juurdepääsuteed on kavandatud kruuskattega.

Peale hoonete ja rajatiste projektikohast ehitamist taotleda ehitistele kasutusload