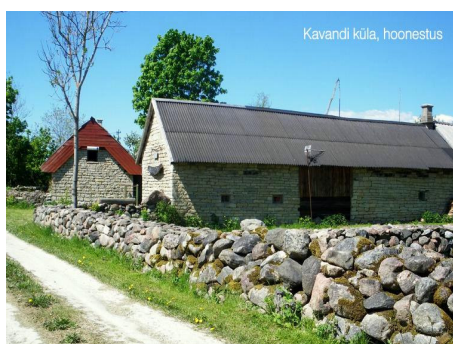


KAVANDI KÜLA MIHKLI KÜ DETAILPLANEERING

Saare maakond, Orissaare vald



Planeeringu algataja:
OÜ Värkar, reg kood 11060100

Planeeringu koostaja:
FIE Tuuli Org
Reg.nr.12309197, MTR EEP00246

S I S U K O R D

A S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIOON
2. PLANEERINGULAHENDUS
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS
4. TULEOHUTUSNÕUDED
5. KESKONNAKAITSELISED TINGIMUSED
6. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE
7. SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

B J O O N I S E D

- | | | | |
|---------|---------------------------|---------|--------|
| 1. DP-1 | Situatsiooniskeem | | Leht 1 |
| 2. DP-2 | Tugiplaan | M 1:500 | Leht 2 |
| 3. DP-3 | Põhijoonis | M 1:500 | Leht 3 |
| 4. DP-4 | Tehnovõrgud ja -rajatised | M 1:500 | Leht 4 |

C P L A N E E R I N G U L I S A D

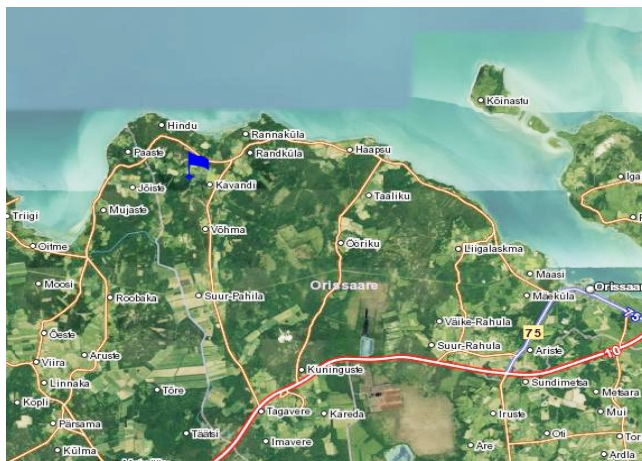
1. Orissaare vallavolikogu 14.12.2011 otsus nr 120 Kavandi küla Mihkli katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta koos lisadega:
 - Lisa 1 - Asendiplaan 1: 5000
 - Lisa 2 - Väljavõte Orissaare valla rannaala üldplaneeringust 1: 10000
 - Lisa 3 - Keskkonnamõju eelhindamine
 - Lisa 4 - Lähteülesanne 19.12.2011.
2. Mihkli katastriüksuse maa-ala osaline geodeetiline alusmõõdistus, teostanud OÜ Geodeesiabüroo OÜ, töö nr G-77-11.

1.1. Detailplaneeringu eesmärgid:

- ### 1.2. Lähte- ja lisamaterjalid:

- ◆ Orissaare vallavolikogu 14.12.2011 otsus nr 120 Kavandi küla Mihkli katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta koos lisadega:
 - Lisa 1 – Lähteülesanne 19.12.2011.
 - Lisa 2 – Asikoha skeem M 1:500
 - Lisa 3 – Keskkonnamõju eelhindamine
- ◆ Mihkli kü maa-ala osaline geodeetiline alusmöödistus, teostanud OÜ Geodeesiabüroo OÜ, töö nr G-77-11
- ◆ Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused". 2007
- ◆ Orissaare valla ranna-ala osaüldplaneering, kehtestatud 12.10.2005.
- ◆ Planeerimisseadus
- ◆ Ehitusseadus
- ◆ Asjaõigusseadus
- ◆ Veeseadus

1.3. Planeeringuala asend ja üldiseloomustus



Skeem 1. Planeeringuala asendiskeem

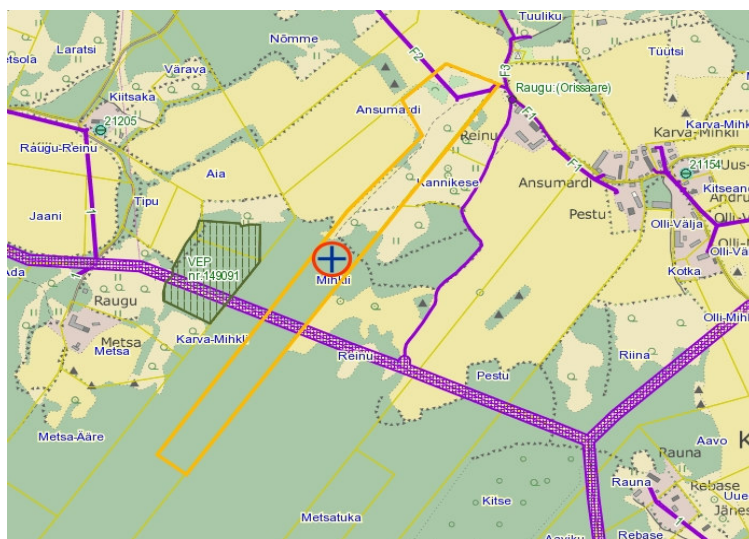
Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringuga määratakse rohevõrgustiku alused ja paiknemine, mille aluseks on omakorda Saare maakonna rannaala tsoneering ning Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”. Osaüldplaneeringu alusel asub katastriüksusel rohevõrgustiku koridor ja rohevõrgustiku tugiala, mis moodustavad ühtse terviku (skeem 2). Lähtudes sellest peab maakasutuse kavandamisel:

- ♦ vältima olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist;
- ♦ ehitustingimuste määramisel säilitama looduslike alade sidususe.
- ♦ teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistama olemasolevaid trasse;

1.4. Maa omand ja kehtivad kitsendused

Tabel 1 Olemasolev maakasutus

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu number
Mihkli	OÜ Värkar	6,63 ha	Maatulundusmaa 100%	55001:001:0578	3865434



Skeem 3. Väljavõtte kitsenduste kaardist

Tabel 2. Krundil kehtivad kitsendused.

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised”	Kaitsetsoon madalpinge õhukaablist 2m mõlemale poole õhukaablit	OÜ Jaotusvõrk	Maa omanik peab kinni pidama tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks * Võib seada servituudi tehnovõrgu valdaja kasuks vastavalt Asjaõigusseaduse § 158
Asjaõigusseadus § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised”	Kaitsetsoon madalpinge maakaablist 1m mõlemale poole kaablit	OÜ Jaotusvõrk	Maa omanik peab kinni pidama tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
			hooldamiseks ja remondiks * Võib seada servituudi tehnovõrgu valdaja kasuks vastavalt Asjaõigusseaduse § 158
Asjaõigusseadus § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised”	Kaitsetsoon 10kV elektriõhuliinist 10m mõlemale poole liini	OÜ Jaotusvõrk	Maa omanik peab kinni pidama tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks * Võib seada servituudi tehnovõrgu valdaja kasuks vastavalt Asjaõigusseaduse § 158

* Elektriõhutuseseadus¹ § 12 , Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus 26.03.2007 nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”.)

Planeeringualal ei ole kaitse- ega hoiualasi

Planeeringualal puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid.

2. PLANEERINGULAHENDUS

2.1. ÜLDIDEE, ettepanek Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu muutmiseks

Planeerimislahendus hõlmab järgmist:

- ◆ Planeeringuga eraldatakse olemasolevast Mikhli katastriüksusest 2.48ha suurune elamumaa krunt Pos nr 1, planeeringukohase nime ettepanekuga "Kesa Kodu".
- ◆ Elamumaa krundile on planeeritud elamu-häärber koos sellele liituvat talveaiaga (maks ehitusalune pind 500m²) ja krundi lõunaossa omaette majandushoonete grupp. Majandushoonete gruppi kuuluvad hobitegevuse eesmärgil kavandatav kuni 10 loom-ühikuga hobusetall (ehituslune pind maks 300m²), põllumajandusmasinate garaaž (ehituslune pind maks 300m²) ning abistav elamispind kuuluvana kompleksi koosseisu (maks ehitusalune pind 60m²).
- ◆ Planeeringuala läbivana on planeeritud 3.5m laiune sõidutee, jurdepääs Kavandi-Ranna maantee teelt nii moodustatavale elamumaa krundile (Pos nr 1) kui ka Mikhli kü-le.
- ◆ Sõiduautode parkimisala oma sõidukite tarbeks on planeeritud elamu-häärberi juurde, põllumajandusmasinate tarbeks ala lõunaosas olevas garaažis.
- ◆ Elektrivarustus on planeeritud autonoomsena kuni 10kW tuulegeneraatori baasil, millele vajadusel lisatakse päikesepaneelid.
- ◆ Veevarustus on planeeritud krundile rajatavast puurkaevust.
- ◆ Kanalisatsioon lahendatakse septiku, pinnasfiltri ja imbsüsteemi baasil.
- ◆ Tulekustutusvee saamiseks kasutatakse planeeritavale maaüksusele paigaldatud 50 m³ tuletõrjeveemahutit.
- ◆ Krundile on planeeritud ala prügikonteinerite paigutamiseks.

Planeeritavate hoonete ehitusalused pinnad ja eeldatavalt elamu-häärberi kõrgus ületavad Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringus sätestatud (eh.alune pind 250m², hoonete kõrgus 8.0m). Kuna planeerimiseseadus §9 p 7 lg 2 kohaselt loetakse üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamist üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, teeb käesolev detailplaneering ettepaneku Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu muutmiseks käesoleva detailplaneeringuga haaratava maa-ala osas suurendades hoonestuse maksimaalset lubatavat kõrgust kuni 10m.

Muudatused fikseeritakse osaüldplaneeringu vastava osa joonistes ning tekstilises osas.

Krundi ehitusõiguse määramisel on kaalutletud rajatava hoonestuse eeldatavat ruumilist sobivust olemasolevasse maastikku ning vastavust erinevate huvigruppide eesmärkidele.

Planeeritava katastriüksuse omaniku huvi :

Ehitusõigus peab tagama omanikule võimaluse püstitada kasutusviisile iseloomuliku mahuga hoonestust.

Kohaliku omavalitsuse huvi:

Tagada oma haldusterritooriumil tasakaalustatud ja jätkusuutlik looduskeskkonda hoidev ruumiline areng ning erinevaid huvisid arvestav lahendus maakasutuseks ja ehitamiseks.

Avalik huvi.

Korrastatud asumid ja maastik on eelduseks parema elukeskkonna, tööhõive ja seeläbi maapiirkondade tasakaalustatud arengule, noorte sidumisele esivanemate kodukohtadega, samuti säästvate ja loodushoidlikule eluviisile.

Kavandi küla olemasolev asustus on varieeruv, paiknedes nii kobarana Kavandi-Rannamaantee tee ääres kui ka hajusalt küla territooriumil, põldude ja metsatukkade vahel. Hoonestuses annab tooni suhteliselt ühtlane mastaap, mis moodustub pikkadest vana rehielamu-tüüpi eluhoonetest, mida on aegade jooksul ümber ehitatud ja täiendatud. Ilmekas on rohke põllu- ja paekivi kasutus nii ehitistel kui piirdeaedades.

Planeeringu algataja huviks on luua pere suurusele vastav, pere hobitegevusi arvestav, omaette asetsev, sõltumatult funktsioneeriv ning kompaktne kaasaegne elamiskompleks.

Planeeritud elamu-häärber kujuneb eeldatavalt mahuliselt mõnevõrra suuremaks ja kõrgemaks levinud ajaloolisest taluelamu tüübist. Paiknedes külateest ja Kavandi küla kompaktselt hoonegrupist eemal, olles piiratud haljasvööndist, ei muutu planeeritav hoone domineerivaks küla-hoonestuse suhtes. Hoone asukohast sõltuvalt on välditud eri aegade hoonestuse kõrguslike seoste vahelise ebakõla tekkimine.

Planeeritava hoone sulandumist miljöösse soodustab olemasolev kõrghaljastus, samuti rakendatavad arhitektuursed võtted hoone kõrguse visuaalseks vähendamiseks (näit horisontaalne viimistluslaudis jmt horisontaaldetailid). Hoone projekteerimisel järgitakse kohalikke ehitustraditsioone – materjali- ja detailikäsitlust, arvestatakse proportsionaalselt olemasoleva hoonestuse mastaape – pikkuse, laiuse, kõrguse suhet; kasutatakse naturaalseid ehitusmaterjale. Värvilahenduses eelistatakse traditsioonilisi, loodusesse ja külamaastikku sulanduvaid toone.

Üldjoontes planeeringulahendus säilitab piirkonna väljakujunenud struktuuri, maastikulise omapära ja taimestiku. Erineva funktsiooniga hoonete paiknemine on hajutatud, üksteisest eemal.

Hoonestus on planeeritud haljastusest vabadele aladel, ette on nähtud lisahaljastuse rajamine krundi eri funktsioonidega osade tsoneerimiseks.

Arvestades eeltoodut loob planeeringulahendus optimaalse tasakaalu erinevate huvigruppide eesmärkide vahel ning taotleb Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu muutmist käesoleva detailplaneeringuga haaratava maa-ala osas, võimaldades suurendada elamu maksimaalset lubatavat kõrgust kuni 10meetriini.

2.2. KRUNDIJAOTUS

Käesolevaga jagatakse Mihkli katastriüksus, mille maa kasutamise sihtotstarve on 100% Maatulundusmaa / 011; M / , kaheks krundiks. Olemasolevast Mihkli kü-st eraldatatakse 2.48ha suurune krunt – Pos nr 1, maa kasutamise sihtotstarbega 100 % Elamumaa / 001; E /. Planeering teeb ettepaneku anda eraldatavale elamumaa krundile nimetuseks "Kesa Kodu"

Mihkli katastriüksuse pindalaks jääb 4.15ha, maa kasutamise sihtotstarbeks maatulundusmaa 100% / 011; M / .

Tabel 1. Andmed kruntide moodustamiseks.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgsed maaüksused		
Aadress/ kü nimetus	Pindala ha	Sihtotstarve	Pos nr/ nimetus	Pindala ha	Sihtotstarbed
Mihkli kü	6.63	Maatulundusmaa 011; M 100%	Pos nr.1 (Kesa Kodu)	2.48	Elamumaa 001; E 100%
			Mihkli kü	4.15	Maatulundusmaa 011; M 100%

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Vallavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see ei ole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve.

2.3. SERVITUUTIDE VAJADUS

Tabel 3.

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Tingimus	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus, teeservituut Asjaõigusseadus §156	Reinu kü	Pos nr 1 /Kesa Kodu/	Mootorsõidukiga läbipääs mõlemas suunas	3,5 m laiune tee üle Reinu kü, ca 90 m ²
Isiklik kasutusõigus, teeservituut Asjaõigusseadus §156	Ansumardi kü	Pos nr 1 /Kesa Kodu/	Mootorsõidukiga läbipääs mõlemas suunas	3,5 m laiune tee üle Ansumardi kü, ca 15 m ²
Isiklik kasutusõigus, tehnovõrkude servituut Asjaõigusseadus §158	Pos nr 1	Trasside valdajad	Maa kasutajatel pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs nende hooldamiseks ja remondiks.	Kaitsevöönd 1 m mõlemale poole 0,4 kV elektri maakaablit, 2 m mõlemale poole elektri õhukaablit

2.4. HOONESTUS

Ehitusõigus

Katastriüksuse sihtotstarve

Elamumaa 001; E – 100%

Hoonete funktsioonid

Elamu-häärber talveaia ja terrassidega
ca 500m²
Majanduskompleks hobusetalli, garaaži
ja elamuga ca 700m²

Krundi maks ehitusealune pind kokku

1200m²

Krundi täisehituse protsent	4.8%
Hoonete lubatud arv krundil	maksimaalselt 5
Hoonete lubatud maks kõrgus -elamu-häärber -majandushooned	kuni 10m planeeritud maapinnast kuni 8m planeeritud maapinnast
Lubatud maks korruselisus	elamul kuni 2, majandushoonetel 1

Projekteerimis põhimõtted:

Hoonete kandvad konstruktsioonid	vabal valikul
Hoonete välisvoodrimaterjal	puit (palk, laud), kivi+krohv, maakivi
Katuse harjajoon	vabal valikul, vastavalt projektile
Elamu katusekalle	35° – 45°
Majandushoonete katusekalle	15° - 30°
Hoonete katusematerjal	kivi, plekk, sindel, roog, bituumensindel, puit
Välisviimistlusmaterjalid	kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale, keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.
Nähtav sokliosa	looduslik kivi; krohv
Piirdeaiaid	maakivi, maakivi+roigas, puit, latt

Planeeringuga on määratletud hoonestusalad ning soovituslik hoonete asukoht. Hoonestusalad on valitud eesmärgiga hajutada hoonestust ning tagada piisav vahemaa elamu ning loomapidamis-hoone vahel, samuti on arvestatud olemasoleva haljastuse ning põõsastikuga saavutamaks eraldatust eri tsoonide vahel. Põhihoone – elamu-häärber, on planeeritud omaette tsooni krundi põhjapoolses osas. Elamu jääb Kavandi-Rannamaantee teest ca 100m kaugusele eraldatuna olemasoleva kõrge põõsastikuga.

Krundi lõunapoolsele alale on kavandatud traditsioonipärase nelinurkse sisehooviga abihoonete kompleksi rajamine, mis koosneb kuni 10 loomühikuga hobusetallist, põllutöömashinate garaažist ning väiksemast abistavast elamispinnast n.ö. töölismajast max ehitusaluse pinnaga 60m².

Vastavalt Veeseaduse § 26² (Sõnniku ja virtsa hoidmise nõuded) peab kõigil loomapidamis hoonetel, kus peetakse üle 10 loomühiku loomi, olema lähituvast sõnnikuliigist sõnnikuhooldla või sõnniku- ja virtsahoidla. Põllumajandusloomade pidamisel peab sõnnikuhooldla või sõnniku- ja virtsahoidla mahutama vähemalt nende kaheksa kuu sõnniku ja virtsa. Lautades, kus loomi peetakse sügavallapanul ning tingimusel, et laut võimaldab säilitada aastase sõnnikukoguse, ei ole sõnniku- ja virtsahoidlat vaja. Seejuures peavad sõnnikuga kokkupuutuvad konstruktsioonid vastama sõnnikuhooldlatele esitatavatele nõuetele. Väikese (alla 10 LÜ) loomade arvu puhul on tahesõnnik võimalik ladestada sobivas asukohas olevas põlluhooldlas. Haritaval maal on aunas lubatud hoida vaid tahesõnnikut ning mahus, mis ei ületa ühe vegetatsiooniperioodi kasutuskogust. Sõnnikuaun peab olema kaetud vettpidava materjaliga või vähemalt 20 cm paksuse turba-, põhukihiga. Sõnnikuauna ei tohi kahel teineteisele järgneval aastal paigutada samasse kohta; sõnnikuaun peab olema veekogust või allikast või karstilehtrist kaugemal kui 100 m [2, §6 lg 1-4].

Põlluaunade kasutamine on keskkonnakaitse seisukohast aktsepteeritav ainult tahesõnniku puhul. Põlluhooldlat ei ole soovitatav rajada kaitsmata põhjaveega alale, kus pinnakatte paksus on alla 2 meetri. See võib kaasa tuua põhjaveereostuse ja vajaduse ümbruskonna madalate kaevude asendamiseks sügavatega või veevõrgu rajamiseks reostaja kulul. Sõnnikuaunade asukohad on soovitatav igal aastal kooskõlastada keskkonnateenistuse veespetsialistiga.

Hoonete arhitektuursetes lahendustes soovitav kasutada kohalikule taluarhitektuurile iseloomulikke ehitustraditsioonilisi ja kujunduslikke võtteid, elemente ja materjale. Lähiehituse kujundamisel lähendada paikkonna traditsioonidest, ümbritsevast haljastuskooslusest. Krundi piiride ääres on tagatud ehituskeeluala min 5.0m laiuselt.

Vallavalitsus võib planeeringujärgset ruumilahendust ja projekteerimis põhimõtteid täpsus-

tada projekteerimistingimustega. Planeeringuga esitatud seisukohti ja näitajaid võib muuta koostöös vallavalitsusega, juhul kui see ei muuda oluliselt planeeringu üldlahendust ja ei riiva avalikke või erahuve.

2.5 JUURDEPÄÄS PLANEERINGUALALE JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääs Mikhli maaüksusele on avalikult, vallale kuuluvalt teelt Kavandi-Rannamaantee tee, teeregistri kood 5500002 .

Planeeringuala idapiiri äärde rajatakse min 3.5m laiune tee kuni krundi lõunaosas paikneva majanduskompleksi ning sealt edasi Mikhli maaüksusele. Eraldi teeharu viib põhjaosas paikneva elamuni.

Parkimine toimub oma tarbeks elamu garaazide esisel platsil ning majanduskompleksi alal. Krundi kirdenurgast kulgeb 3.5m laiune tee kuni avaliku Kavandi-Rannamaantee teeni üle Reinu ja Ansimardi katastriüksuste haarates ca 90m² Reinu ja 15m² Ansimardi maast. Planeeritavale krundile seatakse isiklik kasutusõigus, teeservituut, vastavalt AÕS §156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele".

2.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Maa-ala hoonestamise käigus säilitatakse olemasolevat looduslikku keskkonda maksimaalselt, valikuliselt harvendatakse-puhastatakse sarapuuvõsa, likvideeritakse haiged puud, väärtuslik kõrg-haljastus säilitatakse.

Haljastuse täiendamisel eelistatakse kodumaiseid, külmakindlaid ja paikkonna mullastiku ja loodusega sobivaid liike. Elamu lähiümbrusse rajatakse murualad, ilu- ja tulundusaeda ei ole planeeritud. Rajatakse teerajad tugevdatud killustikalusel. Õuealale rajatavad katendid võivad olla puidust, looduslikust kivist või muust hoonete arhitektuuriga sobivast materjalist. Olemasolevad maakiviaiad säilitatakse ja korrastatakse. Uute piirete rajamisel lähtuda rohevõrgustiku säilitamise ja selle siduse põhimõtetest. Eelistatumad on madalad kivi- ja puitaiad maksimaalse kõrgusega 1,4 m. Vahelduvalt maakiviaedadega võib piiretena kasutada tihedaid vabakujulisi põõsagruppe. Piirete rajamine täisulatuses ei ole kohustuslik. Rohekoridori säilitamiseks ja raiete leevendamiseks istutatakse peale ehitustegevuse lõpetamist uusi puu- ja põõsagruppe.

2.7. JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus
 - Eesti Vabariigi jäätmekava
 - Orissaare valla jäätmekava ja jäätmehoolduse eeskiri
- Jäätmekäitlusstrateegia planeeritaval alal tegutsemiseks:
- olmejäätmete kogumine toimub oma kinnistul olmejäätmete sorteerimise platsil.
 - Jäätmete kogumiseks tuleb paigaldada eraldi konteinerid taaskasutatavate jäätmete, biojäätmete ja mitte taaskasutatavate jäätmete jaoks.
 - Biolagunevad jäätmed võib ka komposteerida omal krundil.
 - Prügi äraveo kohta sõlmitakse vastavat teenust pakkuva firmaga leping, valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.
 - Prügiveo auto peab pääsema vähemalt kümne (10m) meetri kaugusele konteineritest.

Kinnistule on kavandatud prügikonteinerite hoidla prügiautole juurdepääsetavas kohas. Krundi valdajal sõlmida prügiveo leping. Jäätmevedu korraldatakse vastavalt Orissaare Vallavolikogu 16.dets 2010. a. määrusele nr. 43 *Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühine jäätmehoolduseeskiri*.

2.8 VERTIKAALPLANEERIMINE

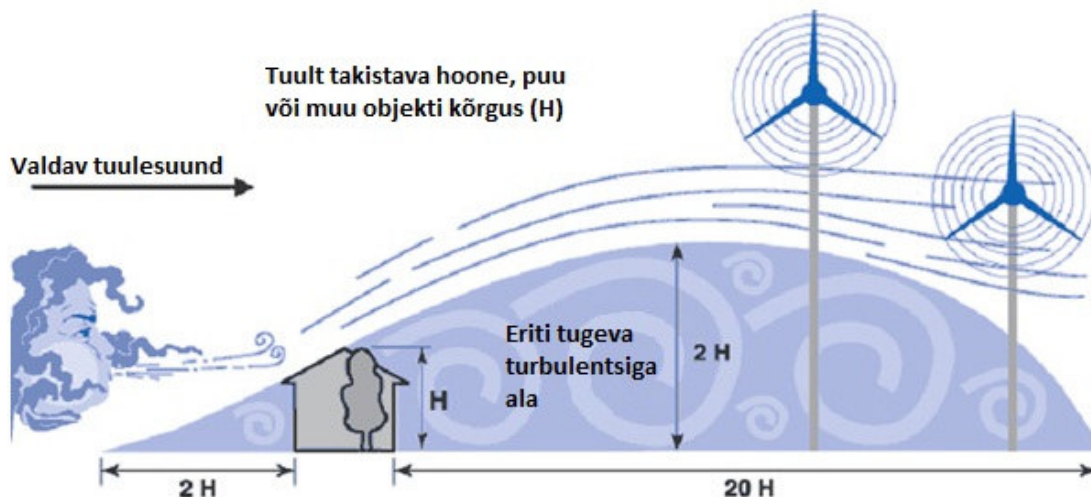
Rajatavate hoonete ümbrus ja pinnavormistus projekteeritakse koos hoonete projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatava projekti vertikaalplaneerimise joonistega. Üldine maapinna suhteline tasasus säilitatakse, tugevaid reljeefi muutusi ei planeerita.

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1 ELEKTRIVARUSTUS

Hoonete elektrivarustus planeeritakse tagada autonoomselt väikese tuulegeneraatoriga võim-

susega 5kW-10kW, masti kõrgusega 12-18m, rootori läbimõõduga 6-7.5m. Tuulegeneraator paigaldatakse krundi keskel asuvalle lagedale alale. Ühendused tehakse maakaablitega. Tuulegeneraatori rootori alumine serv peab ulatuma 6m üle valdavate tuulte suunas 100m raadiuses asuvast kõrgeimast objektist. Piirkonna valdavad tuuled on edela-lõunatuuled.



Paigaldatav väiketuulik peab vastama rahvusvahelisele väiketuulikute standardile IEC 61400-2, millega määratakse nõuded väiketuulikute konstruktsioonidele, et nende opereerimine oleks ohutu ja et seadmed oleksid vastupidavad (masti disain, tormikaitse-mehhanismid, elektriline ohutus). Täpne väiketuuliku tüüp, samuti vajadus liituda Elektrileviga selgub hoonestuse projekteerimise käigus, oleneb perspektiivselt projekteerimise käigus täpsustuvatest tarbimisvõimsustest, ka väiketuulikuid hõlmava seadusandluse muutustest võimaldamaks väiketuulikute liitumist elektrisüsteemi.

Täiendavalt on võimalik lisada hoonetele päikesepneele.

Elektrienergiaga varustamise vajaduse suurenemisel sõlmitakse liitumisleping Elektrileviga ja tasutakse vastav liitumistasu. Liinide (kaablite) trassid ühitatakse kruntide piiride ja teedega, ning liitumiskapp nähakse ette krundi piirile sissesõidutee äärde ligipääsetavatesse kohta.

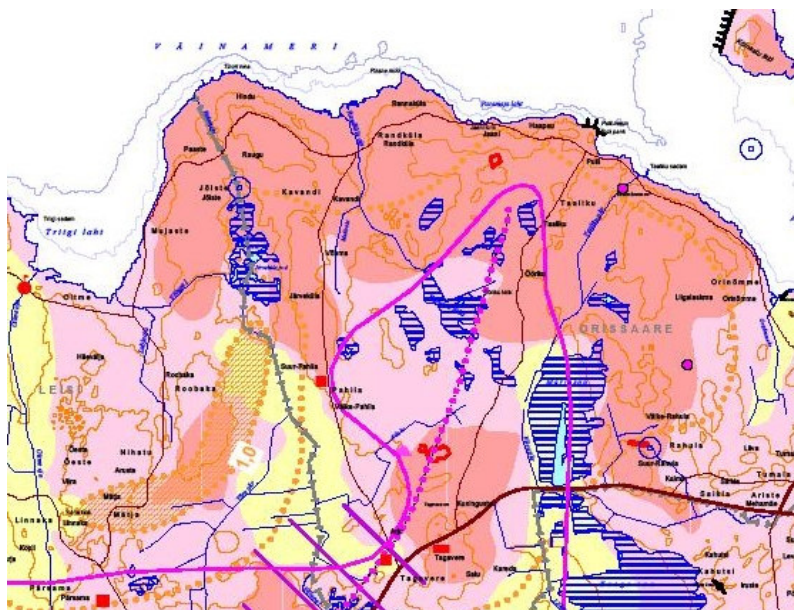
Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõttu teatise alusel.

3.2 JOOGIVESI

Planeeritavate hoonete varustamine veega lahendatakse krundile rajatava puurkaevu baasil, mille ümber hoida 10 m raadiuses hooldeala. Veetarve jääb alla 10m³/ööpäevas, vee tarbijate hulk on alla 50 inimese, planeeritaval puurkaevul ei ole sanitaarkaitseala nõuet /Veeseadus, § 28 Veehaarde sanitaarkaitseala. (3) Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³/ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks /

Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast. Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevuprojekt. Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt. Kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m) -Keskkonnaministri määrus nr. 61,16.12.1996. Puurkaevu rajamiseks on nõutav ehitusseaduse kohane ehitusluba. Puuraugu ja sellise puurkaevu rajamiseks, mille projektikohane tootlikkus on alla 10 kuupmeetri ööpäevas ühe kinnisasja või kuni 50 inimese vajaduseks, on nõutav kohaliku omavalitsuse ehitusseaduse kohane kirjalik nõusolek.

3.3 REOVEE KANALISATSIOON JA SADEVEED



Skeem 4 Väljavõte Saare maakonna põhjavee loodusliku kaitstuse kaardist. Eesti Geoloogiakeskus.

Põhjavesi on planeeringualal kaitsmata, seega kõrge reostusohklikkusega (skeem 4). Kanalisatsioon lahendatakse imbsüsteemi baasil, heitvesi puhastatakse enne pinnasesse immutamist bioloogiliselt. Selleks läbib reovesi enne pinnasesse immutamist septiku ning seejärel pinnasfiltri, mis isoleeritakse põhjaveest kile, geotekstiiliga või muu sarnase vettpidava materjaliga. Septiku maht on soovituslikult vähemalt 5m³. Septikusse settinud tahked setted viiakse lähimasse purgusse vastavalt Orissaare vallas kehtivale *Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühisele jäätmehoolduseeskirjale*. Imbsüsteem planeeritakse nii, et imbväljak oleks joogiveekaevust vähemalt 60 m kaugusel, kaevust allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Puhastatud veed tuleb immutada maapinna ülemisse kihti. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

Projekteerimisel lähtuda *Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001 määrusest nr 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord"*.

§ 10. Heitvee hajutatult pinnasesse immutamise nõuded

(7) Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel võib pinnasesse immutada kuni 10 m³ vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas. Heitvee pinnasesse immutamiseks kasutatav süsteem peab võimaldama võtta vee erikasutusloas kehtestatud nõuete kontrolliks heitvee kontrollproovi, v.a alla 5 m³ ööpäevas heitvee immutamisel.

Septiku asukoha valikul tuleb silmas pidada, et tühjendusautol oleks talle juurdepääs. Septiku ja imbväljaku peal ei tohi liikuda transpordivahenditega.

Septiku ülesandeks on eraldada ja setitada reovees olevat heljumit. Õigesti projekteeritud septik vähendab heljumisisaldust 70% võrra. BHT, P ja N sisaldus alaneb kuni 30%. Septik on kolmekambiline mahuti, milles aeglaselt voolav vesi võimaldab veest raskematel osakestel settida mahuti põhja, kus toimub anaeroobne mikrobioloogiline lagunemine, mis läbi sete osaliselt hüdroloüsub. Kui heitvesi on läbinud kolm settikambrit on temast eraldunud heljum ja sete, misjärel juhitakse vesi kas otse või läbi jaotuskaevu filtersüsteemi. Filtersüsteemis on imbtorustiku alla rajatud vett läbilaskev liivast filterkiht, milles puhastatud vesi kogutakse drenaažitorude abil ja juhitakse edasi imbsüsteemi. Filtersüsteem eraldatakse teda ümbritsevast pinnasest veekindla isolatsioonimaterjaliga. Uus filtersüsteem saavutab tavaliselt õige puhastusefektiivsuse 1-1,5 kuud pärast ekspuaterimise algust. Imbsüsteemis toimub vee täiendav puhastamine killustikukihis ja seda ümbritsevas pinnasekihis.

Septiku kaugus hoonetest on min 5 m. Imbsüsteemide min kaugus puurkaevust on 60 m, puudest min 3 m, teedest ja krundi piiridest 5 m.

Septikud ja imbsüsteemid paigaldada soovitatavalt vastavalt AS Fertil poolt väljastatud "Septikute ja imbsüsteemide paigaldusjuhendile".

Sademeveekanalisatsiooni ei planeerita. Sademevee ärajuhtimine teedelt, platsidelt ning katustelt ümbritsevale alale on lahendatud isevoolliselt. Sadeveed immutatakse oma krundil. Vajadusel lahendatakse sademevee ärajuhtimissüsteem krundil ja seal paiknevatel hoonetel eraldi hoonete ehitusprojektiga.

3.4. KÜTE

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas tahke-, õli-, või elektriküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump ja maaküte).

3.5. SIDEÜHENDUS

Sidevarustus lahendatakse raadio- ja mobiilsidevõrgu kaudu.

4. TULEOHUTUSNÕUDED

- ♦ Planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. määrusest nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded*.
- ♦ Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass täpsustatakse hoonete ehitusprojektiga.
Minimaalne lubatud tulepüsivusklass :
 - kahekorruseline elamu - I kasutusviis – TP3
 - ühekorruseline majandushoone - VI kasutusviis(laut, põllutöömasinate garaaž) - TP3
 Majandushoone eri funktsiooniga osadest (laut, garaaž, elamuosa) moodustada omaette tuletõkkesektioonid konstruktsiooni tulepüsivusega EI 30.
- ♦ Ehitised püstitada krundi piiridest vähemalt 5 m kaugusele ja metsast tuleks hooned rajada vähemalt 10 m kaugusele.
- ♦ Tulekustutusvee tagamisel lähtutakse EVS 812-6 : 2005 Osa 6: *Tuletõrje veevarustus*.
- ♦ Tulekustutusvee saamiseks kasutatakse planeeritavale maaüksusele paigaldatud 50 m³ tuletõrjeveemahuti.
- ♦ Vahemaa tuletõrjeveemahuti veevõtukohta luugist kuni tulepüsivusklassi TP3 ehitiseni peab olema vähemalt 20 m.
- ♦ Juurdepääsutee planeeringualale rajatakse vähemalt 3,5 m laiusena ja kruusakattega, et tagada päästemasinate aastaringne ligipääs, tee kulgeb läbi elamumaa krundi Mikhli maaüksusele. Tuletõrjeveemahutini ja kõigi hooneteni rajatakse 3.5m laiune kruusakattega tee; tuletõrjeveemahuti juurde rajatakse min 12x12m kõvendatud kruusakattega plats päästemasinate manööverdamiseks.
- ♦ Mahuti täidetakse lähimast veetrassiharust ajutise toruga.
- ♦ Planeeritavate hoonete ning juurdepääsutee vahele ei ole lubatud paigutada elektriõhuliine, piirdetarasid ega kõrghaljastust, mis võiksid takistada päästetöid.
- ♦ Tuletõrje-veevõtukohtade tagatakse aastaringne ligipääs ja kasutamise võimalus.
- ♦ Veevõtukoht peab olema tähistatud. (Siseministri 08.09.2000 a määrus nr 55 „Tuleohutuse üldnõuded“ §70-72).

Lisaks on plaanis tiigi rajamine planeeringuala naaberkrundile - Mikhli maaüksusele, kuna ühtlase maapinna languse tõttu on tiigi rajamiseks sobilik ala naaberkrundil. Tiik, mis täidaks tuletõrjevee hoidla ülesannet peab aastaringsest tagama 50m³ vett. Tiik rajatakse mitte üle 1km kaugusele hoonetusest. Tagamaks vee kättesaadavuse aastaringsest tuleb rajada veevõtukohta juurde platvormi või vähemalt 3m³ mahuga veevõtukaev, mis ühendatakse kustutusvee allikaga vähemalt 200 mm läbimõõduga isevoollise toru kaudu. Kaevule tuleb paigaldada soojustatud luuk.

5. KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED

Planeeringualal ei ole kaitse- ega hoiualasid. Puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Majandustegevust planeeritava maa-ala ei ole ette nähtud. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna kesk-

konnataluvust.

Planeeringuala jääb osaliselt rohevõrgustiku koridori ja astmelaudade alasse. Roheline võrgustik on suhteliselt looduslikus seisundis olevate, ekstensiivselt kasutatavate alade seostatult toimiv süsteem, mis aitab hoida looduslikku mitmekesisust ja keskkonna stabiilsust. Eesmärgiks on stabiilse keskkonnaseisundi saavutamine, inimtekkeliste mõjude pehmendamise, korvamise ja ennetamise kaudu. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduses on arvestatud olemasoleva küla- ja looduskeskkonnaga. Planeeringu eesmärgiks on jätkata ümbritseva loodusmaastikuga harmoneeruva hajusa struktuuriga küla kujundamist.

Hoonestusalad on planeeritud kõrghaljastusest lagedatele, rohumaa aladele, et säilitada olemasoleva haljastuse sidusust ja kõrghaljastust. Inimese ja loomastiku-linnustiku konfliktala leevendamiseks on hoonestusalad paigutatud võimalikult hajutatult. Leevendava meetmena rajatakse peale ehitustegevuse lõpetamist lisahaljastust kasutades kohaliku mullastiku ja loodusega sobivaid külmakindlaid liike.

Eelistada tuleb loodus-sõbralikku ehitusviisi, kasutades ökoloogilisi, piirkonnale omaseid materjale ja tehnikaid. Ehitamisel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, keelatud on puude vigastamine ehitustegevuse käigus ning pinnase teisaldamine vundamentidest suuremas mahus. Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnohtlikke materjale ja aineid.

Põhjaveet ammutatatakse rajatavast puurkaevust. Planeeringuala arvestuslik veetarbimine jääb alla 10m³/ööpäevas. Arvestades ööpäevast veetarbimist ja piirkonna põhjavee varusid, ei koorma maksimaalne veetarbimine planeeringualal põhjaveevarusid. Vee erikasutusluba ei ole nõutav.

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal. Kanalisatsioon lahendatakse imbsüsteemi baasil. Enne pinnasesse immutamist puhastatakse reovesi bioloogiliselt: reovesi läbib septiku ja pinnasfiltrit, mis isoleeritakse põhjaveest vettpidava materjaliga. Imbväljak asub joogivee kaevust vähemalt 60 m kaugusel, kaevust allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Krundil on hobusetall loomade arvuga alla 10 LÜ, mille puhul ei ole sõnnikuhoidla nõutav, tahe-sõnnikut võib hoida põlluaunas. Arvestama peab kaitsmata põhjaveega alaga, kus on suur põhjavee reostumise oht, põlluaun tuleb rajada alale kus pinnakatte paksus on üle 2m. Sõnnikuaunade asukohad on soovitatav igal aastal kooskõlastada keskkonnateenistuse veespetsialistiga.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmetega. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Orissaare valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügi tuleb sorteerida vähemalt

nelja kategooriasse: biolagunevad jäätmed (toit, taimede jäänused), papp ja paber, klaas, paken-did. Konteiner(id) peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Prügiveoautode juurdepääs krundile on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu. Tavajäätmete jaoks on ette nähtud plats jäätmete liigiti kogumise prügikonteineritele. Prügikonteinerite täpsem paigutus lahendatakse koos arhitektuurse projektiga.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi hoonete ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate kesk-konnaalaste nõuetega ja peetakse kinni headest tavadest.

6. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine) tuleb olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele:

- ◆ krunt piirata, soovitatavalt maakiviaedadega, osaliselt võib kasutada kombineeritud piirdeüüpi – näit maakivi + roigasaed;
- ◆ ligipääs krundile on planeeritud ühe juurdepääsutee kaudu, mille kaudu toimub ka päästeameti ja politsei juurdepääs;
- ◆ võimalusel näha ette krundisisese juurdepääsutee ja parkimisalade valgustus;
- ◆ autode parkimine toimub hoonete vahetus läheduses;

- ♦ ala pidev korrashoid ja prügi kiire eemaldamine, kiired parandustööd vähendavad vandalismiakte;
- ♦ vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklusttakistavad objektid);
- ♦ hoonete projekteerimisel võtta arvesse hea nähtavuse tagamist hoonest ümbritsevale alale, terrassidele, juurdepääsuteele;
- ♦ võimalusel vältida tagumisi juurdepääse, umbsoppe hoonetel;
- ♦ rakendada naabrivalvet, videovalvet.

7. SEADUSJÄRGSED KINNISOMANDI KITSENDUSED.

• AÕS §156 Juurdepääs avalikult kasutatavale teele

(1) Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

Planeeritava krundi juurdepääsutee Kavandi-Rannamaantee teele kulgeb ca 20m pikkuselt üle Reinu ja Ansimardi maaüksuste, hõlmates Reinu maaüksust ca 90m² ulatuses ja Ansimardi maaüksust ca 15m² ulatuses.

• AÕS §158 Tehnovõrgud ja rajatised

(1) 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 surveseadmestikku 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.

Maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

Planeeringualal kulgevad OÜ Jaotusvõrgule kuuluvad madalpinge õhukaabel ning madalpinge maakaabel.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 "Elektripaigaldise

kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" :

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge:

- alla 1 kV pingega liinide korral on 2 m;

- kuni 20 kV pingega liinide korral on 10 m;

- 35 – 110 kV pingega liinide korral on 25 m.

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

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid;

- elektri-õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 m;

- elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m, küntaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Koostas: arh T.Org