



DP Projektbüro OÜ  
Reg.kood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Algataja: Orissaare Vallavalitsus  
Kuivastu mnt 33, Orissaare alevik  
Orissaare vald 94601 Saaremaa

Tellijaja: Instrutek OÜ  
Aia 72, Kuressaare 93815

Koostaja: DP Projektbüro OÜ  
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, ORISSAARE VALD, HINDU KÜLA  
**TÕLLU DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR. 03-17-DP

Koostajad: Janika Jürgenson  
Alar Oll

Esitatud: oktoober 2017

KURESSAARE 2017

## SISUKORD

### MENETLUSDOKUMENDID

<b>SELETUSKIRI</b> .....	3
1. LÄHTESITUATSIOON.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid.....	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....	3
1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus.....	3
1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus .....	4
2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM .....	6
2.1. Üldplaneering .....	6
2.1. Projekteerimispehõhimõtted.....	6
2.4. Ehituskeeluvõõndi vähendamise ettepanek ja taotluse põhjendused .....	8
2.2. Juurdepääs ja parkimine .....	8
2.3. Piirred, haljastus ja heakord .....	9
2.4. Keskkonnakaitselised tingimused.....	9
2.5. Kuritegevuse riskide ennetamine.....	9
2.6. Tuleohutusnõuded .....	10
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	10
3.1. Elektrivarustus .....	10
3.2. Sidevarustus.....	10
3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	11
3.4. Sademevesi .....	11
3.5. Soojavarustus.....	11
4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS .....	12
5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....	12

### LISAD

Lisa 1: Väljavõte Saare Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 3852534;

Lisa 2: Elektrilevi OÜ Saarte regiooni 05.09.2017. a väljastatud tehnilised tingimused nr 302444.

### JOONISED

Joonis 1: Asendiskeem

Joonis 2: Tugiplaani M1:1000

Joonis 3: Põhijoonis tehnoõrkudega M 1:1000

### TÕLLU DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

## SELETUSKIRI

### 1. LÄHTESITUATSIOON

**Planeeringu nimetus: Tõllu detailplaneering**  
**Tellija: Instrutek OÜ, esindaja Priit Rauniste**  
**Planeeritava maaüksuse omanik: Instrutek OÜ**  
**Planeeringuala suurus: ca 6,7 ha**

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Detailplaneeringu algatamise taotlus;
- Orissaare Vallavolikogu 15.06.2017. a otsus nr 178 „Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Orissaare Vallavolikogu 17.09.2015. a määrus nr 32 *“Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Orissaare vallas”*;
- Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Orissaare valla rannaala osaüldplaneering, kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12.05.2005 otsusega nr 141;
- Saare maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*;
- Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühine jäätmehoolduseeskiri;
- Jäätmeseadus;
- DP Projektbüroo OÜ poolt teostatud geodeetiline alusplaan märts 2017, töö nr 18-17-G
- Planeerimisseadus (PlanS);
- Ehitusseadustik (EhS);
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus (EhSRS);
- Asjaõigusseadus;
- Detailplaneeringu lähteseisukohad.

#### 1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Kinnistu jagamine, kruntidele ehitusõiguse määramine, sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja –rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, ehituskeeluvööndi vähendamine. Detailplaneeringuga soovitakse muuta Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005 otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringut, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on maatulundusmaa ja ehituskeeluvööndi ulatuseks 200 m merepiirist.

#### 1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringualaks on Saare maakonnas Orissaare vallas Hindu külas olev Tõllu katastriüksus, pindalaga 6,7 ha (55001:001:0575).

Tõllu katastriüksus piirneb põhja poolt Väikese väina hoiualaga, idast Rannakalda (55001:001:0576), lõunast Oidiki (55001:001:0335) ning läänest Uetalu (55001:001:0574) katastriüksustega.

Planeeritaval alal ehitised puuduvad. Suur osa Tõllu katastriüksusest on kaetud metsaga. Ala läbib kahes suunas alla 1 kV elektriõhuliin ning osaliselt maakaabelliin.

Juurdepäas planeeritavate alale on tagatud 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala teelt mööda Vana-Oidika (55001:001:0340), Oidiki (55001:001:0335) ning Uuetalu (55001:001:0574) katastriüksuseid läbivalt teelt.



Skeem 1: Planeeringuala asendiskeem

#### 1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr.
Tõllu	Instrutek OÜ	5,40 ha	Maatulundusmaa 100%	55001:001:0575	3852534

#### Alal olevad kitsendused:

1. alla 1 kV elektriõhuliin (2 m mõlemale poole liini telge);
2. maakaabelliin (1 m mõlemale poole liini telge);
3. Läänemere ranna ehituskeeluala (200 m) ning piiranguvöönd (200 m). Ranna kaitsevööndite laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir);
4. Ranna või kalda veekaitsevöönd;

5. Veekogu kallasrada;
6. Oidika kadakas.

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) maavara kaevandamine;
- 5) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.



## 2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Antud planeerimislahendus näeb ette olemasoleva kinnistu jagamise kolmeks krundiks. Määratakse sihtotstarbed, tingimused elamumaa ning ärimaa kruntide hoonestamiseks ning leitakse tehnovõrkude ja juurdepääsude lahendused.

### 2.1. Üldplaneering

Orissaare rannaala osaüldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtotstarve maatulundusmaa ning ehituskeeluvööndi ulatus 200 m. Detailplaneeringu lahenduses tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluala. Orissaare rannaala üldplaneeringu kohaselt on elamualadel lubatud ehitada maksimaalselt 3 hoonet ühele krundile, maksimaalse ehitisealuse pinnaga 250 m<sup>2</sup>. Käesolevas detailplaneeringus planeeritakse elamukrundile samuti kolm hoonet (1 põhihoone + 2 abihoonet), maksimaalse ehitisealuse pinnaga 500 m<sup>2</sup>. Lisaks planeeritakse maatulundusmaa krundile (pos 3) võrgukuur, mis paikneb ehituskeeluvööndis. **Tulenevalt ehituskeeluvööndi vähendamisest ning lubatust suurema ehitisealuse pinna planeerimisest on käesolev detailplaneering Orissaare rannaala osaüldplaneeringut muutev.**



Skeem 2: Väljavõte Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringust.

### 2.1. Projekteerimispehiohiohted

Planeeritavale elamumaakrundile on lubatud ehitada üks elamu ning kuni kaks abihoonet. Elamu võib ehitada maksimaalselt kahekorruselise, katuseharja absoluutkõrgusega maapinnast 8,5 m. Abihooned rajatakse ühekordsetena, katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast võib olla kuni 6 m. Maatulundusmaa krundile (pos 3) on lubatud ehitada võrgukuur. Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega - kavandatav hoonestus

peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Piirdeaiad rajada vajadusel, peavad sobima ümbritseva keskkonnaga ning võivad olla kuni 1,5 m kõrged. Ärimaa (pos 2) põhjapoolsele hoonestusalale planeeritakse ehitada tervisemaja ning lõunapoolsele hoonestusalale multifunktsionaalne kuur. Parkimine lahendatakse krundisiselt. Planeeritavate hoonete tulepüsisivusklass on TP3. Ärimaa krundile (pos 2) rajatakse puurkaev ning imbsüsteem nii ärihoonete kui elamu tarbeks.

### **Krundi ehitusõigus:**

#### **Pos 1**

- maksimaalne ehitisealune pind krundil- 500 m<sup>2</sup>
- põhihoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 8,5 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 6 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 abihoonet
- krundi sihtotstarve – 100 % elamumaa

#### **Pos 2**

- maksimaalne ehitisealune pind krundil- 600 m<sup>2</sup>
- hoone maksimaalne kõrgus maapinnast:
  - põhjapoolsel hoonestusalal- 8,5 m
  - lõunapoolsel hoonestusalal- 12 m (multifunktsionaalsel kuuril)
- hoonete arv krundil- 3
- krundi sihtotstarve – 100 % ärimaa

#### **Pos 3**

- maksimaalne ehitisealune pind krundil- 120 m<sup>2</sup>
- hoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 6 m
- hoonete arv krundil- 1
- krundi sihtotstarve – 100 % maatulundusmaa

### **Arhitektuursed piirangud:**

- katuse kaldenurk 15-45 kraadi, väiksemad hooneosad ja abihoone katus võib olla madalama kaldega;
- hoone suurim lubatud korruselisus krundil pos 1: põhihoone korruselisus kuni 2, abihoonete korruselisus 1;
- hoone suurim lubatud korruselisus krundil pos 2: kuni 2 korrust;
- hoone suurim lubatud korruselisus krundil pos 3: kuni 1 korrust;
- hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
- soovitatav piirete kõrgus kuni 1,5 m;
- fassaadikatte materjalina tohib kasutada laudist, tellist, looduslikku kivi ja korohvipinda, sokliosa betoon või looduslik kivi. Ärimaal on lubatud ka plekkprofiili kasutamine.

## 2.4. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja taotluse põhjendused

Detailplaneeringuga soovitakse ranna ehituskeeluvööndit vähendada kuni planeeritava pos 1 krundi läbivast kiviaiast sisemaa poole. Ehituskeeluvööndit soovitakse vähendada maksimaalselt kuni 100 meetrini põhikaardijärgsest rannajoonest. Lähtuvalt looduskaitseaduse §-st 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.

Planeeritava elamumaa hoonestusalal on raie tegemise vajadus minimaalne, kuna endisele karjamaale on isetekkeliselt kasvanud männi- ja kadakatihnik lääneosas, mis tuleb korrastada selliselt, et oleks võimalus ala lasta lammastel hooldada. Rannaala ja männimets teisepool kiviaeda (krundil pos 3) on juba korrastatud ja lammaste hooldada antud. Kuna ehituskeeluvööndi vähendamise piir jääb kiviaiast sisemaa poole, ei mõjuta ehituskeeluvööndi vähendamine 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.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek järgib ka olemasolevat asustust, nimelt on mitmel katastriüksusel (nt. Ranna, Tõnu, Tinuri ja Oidiku) iseloomulik hoonestuse paiknemine merele oluliselt lähemal kui 200 m.

Kuna krundi pos 2 lõunapoolsemale hoonestusalale planeeritakse ehitada suuremates mõõtmetes multifunktsionaalne kuur ning mere poole tervisemaja (pos 2 põhjapoolsele hoonestusalale) ja eluhoone (krundile pos 1), on oluline kuuri ning teiste hoonete vahel tagada võimalikult suur vahemaa. Kahe eriotstarbelise ala vahele on ka planeeritud metsa istutamine osaliselt raiutud aladele, et tagada visuaalne eraldatus.

Planeerides elamumaa hoonestusala merele lähemale, suureneb privaatsus Uuetalu kinnistul oleva majapidamisega. Kolides linnast maale, on just naabritest eraldatus ning privaatsus oluline argument. Selliselt planeeritud elamumaa hoonestusala (pos 1) jääb eemale ka olemasolevatest elektriliinidest.

Krundile pos 3 planeeritakse lisaks lautrikoht ning võrgukuur.

Planeeritava hoonestusega ei kahjustata kellegi huvisid, pigem planeeritav ala korrastatakse. Tänapäevaks on korda tehtud kinnistu piiril asuva Oidika kadaka ümbrus, mis oli varasemalt kinni kasvanud ning kadakas oli hävimisohus.

Vähetähtsaks ei saa pidada ka asjaolu, et planeeringulahenduse teostumisel on üks perekond vahetamas linnaelu maaelu vastu ning panustab selle arendamisse ning korrashoidu.

Kavandatav tegevus ei mõjuta negatiivselt vaba liikumist ja juurdepääsu rannaalale.

**Arvestades eeltoodut tehakse ettepanek taotleda Keskkonnaametilt luba ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks vastavalt Lisa 1 üldplaneeringu väljavõttel esitatule 200-lt meetrilt krundil paiknevast kiviaiast sisemaa poole (maksimaalselt 100 meetrini) ning planeeritava võrgukuuri ehitisealuse pinna ulatuses.**

## 2.2. Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele saab alguse 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala teelt läbi Vana-Oidika (55001:001:0340), Oidiki (55001:001:0335) ning Uuetalu (55001:001:0574) katastriüksuseid läbivalt teelt. Vana-Oidika, Oidiki ning Uuetalu katastriüksustele määratakse servituudi seadmise vajadus. Krundile pos 2 rajatakse uus juurdepääs, mis teenindab nii pos 2



kui ka pos 1 krunte. Krundile pos 2 planeeritavale teele nähakse ette servituudi seadmise vajadus. Autode parkimine lahendada krundisisesele.

### **2.3. Piirded, haljastus ja heakord**

Soovituslik on piirdeaia rajamine võimalikult hoonestuse vahetusse ümbrusesse, piirete kõrgus kuni 1,5 m. Lubatud on rajada kivi-, võrk- ning puit-lattaedasad. Ei ole lubatud vundamendil piirete rajamine metsa sisse.

Kruntide haljastuse planeerimisel tuleb koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda. Säilitada maksimaalselt alal olevat kõrghaljastust.

Juurdepääsutee lähedusse paigutatakse igale krundile prügikonteiner. Jäätmed koguda konteinerisse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.

Planeeritav maa-ala on suures osas metsaga kaetud. Maapinna reljeef on languga Läänemere poole, krundi absoluutkõrgused on vahemikus 0 – 6,79 m. Igale hoonele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Sajuveed immutada krundisisesele pinnasesse. Krundi maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valguks naaberkruntidele ning tealale.

### **2.4. Keskkonnakaitselised tingimused**

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Detailplaneeringu alal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi looduskaitseaduse § 4 lg 1 mõistes kaitstavaid loodusobjekte, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib oluliselt negatiivselt mõjutada. Puuduvad ka muinsuskaitse all olevad objektid. Alal kasvab Oidika kadakas, mis kuulub säilitamisele. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maaüksuse piiride. Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühisele jäätmehoolduseeskirjale.

### **2.5. 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 järgnevatele meetmetele.

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

Ala korrashoid suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu.

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

## 2.6. Tuleohutusnõuded

Hooned tuleb ehitada järgides vastavalt Eesti Vabariigi tuleohutuse projekteerimismäärustele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”, Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 a määrusest nr 17. Tule levik ühelt ehitistelt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Lahendus esitatakse ehitusprojektides. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ning EVS 812-7:2008 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ esitatud nõuded.

Planeeritavale hoonestusele peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Standard EVS 812-6 – Ehitiste tuleohutuse kohaselt peab hajaasustuses olema tuletõrje veevõtukoht elamust kuni 1 km kaugusel, kui ei ole, siis tuleb rajada tuletõrje-veevõtukoht. Lähim avalik tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast a` 2,2 km ida pool Rannaküla sadamas. Kuna lähiümbruses puudub nõuetekohane veevõtukoht, nähakse krundil pos 3 ette looduslik veevõtukoht planeeritavast tiigist. Rajada aastaringne veevõtuvõimaluse kaev koos vajaliku platsiga (min.12 x 12 m) tulekustutusauto manööverdamiseks. Tee veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Täidetud peavad olema EVS 812:6 „Ehitise tuleohutus“ osa 6: „tuletõrje veevarustus“ 7.1 esitatud nõuded.

Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Tule levik ühelt ehitistelt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

## 3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 3.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendusel on arvestatud Elektrilevi OÜ Saarte regioon poolt 05.09.2017. a väljastatud tehniliste tingimustega nr 302444.

Elektrivarustus on ette nähtud Hindu alajaama fiidri F1 kinnistul olevast mastist. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele, hoonestusala lähedusse. Kilpidele juurdepääsuks peab olema tagatud vaba juurdepääs igal ajal. Liitumiskilpide lõplik asukoht valida selliselt, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1m). Liitumiskilbi asukoht ei tohi segada jalakäijate ega transpordi liiklust. Peale planeeringu kehtestamist elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ klienditeenindusse. Liitumispunktid projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ. Liitumispunktid edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava liini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Planeeritavatel ehituskruuntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistute müüki.

### 3.2. Sidevarustus

Telefoni ja internetiühendus lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

### 3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kruntide pos 1 ja 2 **veevarustus** lahendatakse krundile pos 2 rajatava puurkaevu baasil. Kinnistute veetarve jääb alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi ühe puurkaevuga. Sanitaarkaitseala planeeritakse vähendada 10 m-le, tulenevalt Veeseaduse §28 lg 4, võib Keskkonnaamet määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks.

**Kanalisatsioon.** Kruntidele pos 1 ja pos 2 rajatakse ühine imbsüsteem. Krundi pos 2 lõuna osasse ehitatavale hoonele nähakse ette kogumismahuti.

Planeeringualal on **kaitsmata põhjavesi** (kõrge reostusohklikkus). Kaitsmata põhjaveega aladeks loetakse alapid, alvareid, mille pinnakatte paksus on alla 1 m, alapid, mille pinnakate on alla 2m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01-0,5 meetrit ööpäevas, ja alapid, mille pinnakate on alla 20m paksune liiva- või kruusakiht filtratsioonimooduliga 1-5 meetrit 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 kaitstud 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.

Imbsüsteemi rajamine on lubatud, kui järgitakse esitatud nõudeid.

#### **Omapuhasti parima asukoha leidmisel tuleks jälgida, et:**

- kuja (kaitsetsoon) oleks vähemalt 10 m (va pealt kinnine puhasti, millel on 5 m);
- tagatud oleks puurkaevust 60 meetrine puhver.

Joonisele põhijoonis tehnoorkudega on tulenevalt Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 a määrusest nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed" esitatud omapuhastile ala, kuhu ei tohi veehaaret planeerida. **Täpne biopuhasti asukoht selgub hoonete projektide koostamise käigus.**

**Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning puurkaevule esitatavatest nõuetest.** Lubatud on rajada ka kogumismahuti.

### 3.4. Sademevesi

Õueala ja hoonete katuse sadeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sadevete juhtimine naaberkinnistutele. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel maapinna tõstmise.

### 3.5. Soojavarustus

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

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

#### 4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS

**Tabel 3 Servituutide määramise vajadus**

teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	servituut	märkus
Pos 2	OÜ Elektrilevi	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks OÜ Elektrilevi kasuks.
Pos 3	OÜ Elektrilevi	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks OÜ Elektrilevi kasuks.
Pos 2	Pos 1	Reaalservituut	Reaalservituut ühise veetrassi, puurkaevu ning tuletõrje veevõtukohta rajamise ning kasutamise tarbeks
Vana-Oidika (55001:001:0340), Oidiki (55001:001:0335) ning Uuetalu (55001:001:0574)	Pos 1, 2 ja 3	Reaalservituut	Reaalservituut juurdepääsu tagamiseks

#### 5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Olemasolevatest kinnistutest uute katastriüksuste moodustamine.
2. Tehnovõrkude ning juurdepääsutee rajamine.
3. Hoonete ehitusprojekti koostamine, ehitusloa taotlus.
4. Hoonete ehitus.

Koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson