

Töö nr: DP-07-IR-5

Koostaja: Guru Projekt OÜ
Reg nr 11308422
Kaarli pst 9-2, Tallinn 10119
telefon 644 4414
faks 644 4416

Tellijä: Andro Roosileht
Torgu vald Sääre küla
Saaremaa

**TORGU VALD SÄÄRE KÜLA
LOOPSU KINNISTU
DETAILPLANEERING**


Koostas: Indrek Rohi

SISUKORD

1. MENETLUSDOKUMENDID

1. Saare maavalitsuse kiri 05.12.2007.a. nr. 9-9/1590
2. Torgu Vallavolikogu 24.09.2007.a. otsus nr.1-1/42
Detailplaneeringu algatamine
3. Lähteülesanne Torgu vallas Sääre külas Loopsu kinnistu (registriosa nr. 1996234) detailplaneeringu koostamiseks.
4. Torgu Vallavolikogu 24.029.20087.a. otsus nr.1-1/3
Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine
5. Väljavõte 04.03.2008 Meie Maa ajalehes ilmunud kuulutusest detailplaneeringu avalikustamisest
6. Loopsu kinnistu detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll
7. Torgu Vallavolikogu 28.049.20087.a. otsus nr.1-1/142
Detailplaneeringu kehtestamine

2. SELETUSKIRI

3. LISAD

1. Kinnistusregistri väljatrükk
2. Loopsu eelmise detailplaneeringu põhijoonise väljatrükk (vabas mõõtkavas).
3. Loopsu eelmise detailplaneeringu kehtestamise otsus
4. Loopsu eelmise detailplaneeringu Jaotusvõrgu Saarte piirkonna tehnilised tingimused.
5. Loopsu eelmise detailplaneeringu elektrilahenduse asendiplaan
6. Loopsu eelmise detailplaneeringu kooskõlastused (OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond ja Saarte teedevalitsus)
7. Loopsu, Loopsutare ja Loopsuvee maaüksuste katastriüksuste plaanid
8. Väljavõte Torgu valla Ranna-alade osaüldplaneeringust

4. JOONISED

1. Situatsooniskeem
 2. Geoalus
 3. Põhijoonis
 4. Loopsu kinnistu ühisveevärgi –ja kanalisatsiooni skeem
- DP-1 M 1:1000
DP-2 M 1:1000

5. KOOSKÕLASTUSED

1. Kooskõlastuste koondtabel

SELETUSKIRI

I OSA

LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Torgu Vallavolikogu 24.09.2007.a. otsus nr.1-1/42 *Detailplaneeringu algatamine*.

Projekti koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid:

- Saare maakonna üldplaneering
- Torgu valla ranna-alade osaüldplaneering
- Torgu vald Sääre küla Loopsu maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Torgu vallavolikogu 08.12.2006.a. otsusega nr 1-1/54)
- Loopsu maaüksuse geodeetiline alusplaan (OÜ M.K. Konsultatsioonid töö nr. 247-GEO)

I-2 PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

Projekti üldeesmärkideks on:

- planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse määramine;
- planeeritavate kruntide hoonestusala piiritlemine;
- kujade ja servituutide vajaduse määramine
- teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- keskkonnakaitseliste abinõude määramine;
- tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramine.

I-3 KEHTIV ÜLDPLANEERING

Detailplaneeritav ala asub Torgu vallas Sääre külas. Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Torgu Vallavolikogu 30.01.2006.a. määrusega nr 1-1/2) on käesoleva maa-ala juhtfunktsiooniks elamumaa ja põhiline ehitustüüp ühepereelamu. Ehitusõigust taotleb krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune. Eesmärgiks on olemasoleva haljastuse kaitsmine ja säilitamine, s.h. tuleb elamukruntide rajamisel säilitada vähemalt 80% olemasolevast kõrghaljastuse (va võsa) pindalast; soovitav on ka säilitada traditsioonilised kiviaiad, väravad ning muud väikevormid. Ehitamisel elamumaadele tuleb eelkõige lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet; soovitav on kasutada traditsioonilisi ehitusmatrjale. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m.

II OSA

ASEND JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeritav ala asub Saare maakonnas Torgu vallas Sääre külas Sörve sääre tipust ca 1,8 km kaugusel. Planeeritava ala suuruseks on 11,69 ha ja hõlmab katastriüksuseid nimetusega Loopsu (katastritunnusega 80701:003:0847) ja Loopsutare (katastritunnusega 80701:003:0848) ja Loopsuvee (katastritunnusega 80701:003:0849).

Planeeringualast kirdesse jääb Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe riigimaantee nr T-21103. (katastritunnusega 80701:003:0718). Lõunast külgneb planeeritav ala elamumaa sihtotstarbega kinnistutega nimetustega Suurevare tee 1, Suurevare tee 2, Suurevare tee 3, Suurevare tee 4, Suurevare tee 5, Suurevare tee 6, Suurevare tee 7, Suurevare tee 8, Suurevare tee 9, Suurevare tee 10, Suurevare tee 11, Suurevare tee 12. Läänest on planeeringuala piirinaabriteks maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud nimetustega Tiidu (katastritunnusega 80701:003:0130), Holmi (katastritunnusega 80701:003:0725) ja Välja (katastritunnusega 80701:003:0108). Põhja jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud nimetusega Uue-Vapri (katastritunnusega 80701:003:0608) ja Horisondi (katastritunnusega 80701:003:0334).



JOONIS 1. Detailplaneeringu maa-ala asendiskeem

II-2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Reljeef ja maastik. Planeeritava ala looduslik reljeef on tasane, milline laugjalt langeb mere suunas. Maa-ala on liigendatud kadakapõõsaste ja männitukkadega, sekka harvad kuused. Maa-ala asub üks tiik (kohandatud tuletõrje veevõtukohaks) ja Suurevare kruusakattega tee.

Teed ja liikluskorraldus. Planeeritav ala piirneb kirdest Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe maanteega nr. 103, millelt on ka ühtlasi juurdepääs planeeringu alale mööda olemasolevat Suurevare teed.

Kinnistud ja ehitised. Planeeritavale alale jääb kolmest maaüksusest koosnev Loopsu kinnistu : Loopsu (katastriüksuse tunnus 80701:003:0847) pindalaga 10,30 ha, maa kasutamise sihtotstarve 100% maatulundusmaa ning Loopsutare (katastriüksuse tunnus 80701:003:0848) pindalaga 13697 m², elamumaa ja Loopsuvee (katastritunnusega 80701:003:0849), pindalaga 225 m², tootmismaa.

Ehitised ja muud rajatised planeeritaval alal puuduvad. Loopsu kinnistu kagunurka läbib olemasolev Suurevare kruusakattega tee, millest hargneb ka Loopsutare kinnistuni juurdepääsutee. Süventatud on ka olemasolev kirdenurgas asuv tiik tuletõrje veevõtu kohaks, milleni on rajatud juurdepääsutee riigimaanteelt. Loopsuvee katastriüksusele on suurkaev rajamisel lähiajal.

Trassid ja muud võimalikud kommunikatsioonid alal hetkel puuduvad.

Haljastus. Planeeritav ala on kaetud madala ja noore männimetsaga, esineb grupiti kuuski, mis tuleb säilitada. Planeeritava ala lääne osa on mätlük.

II-3 GEODEESIA JA GEOLOOGIA

Planeeritava ala kohta on koostatud topogeodeetiline alusplaan koos tehnovõrkude paigutusega M 1:1000 (OÜ M.K. Konsultatsioonid töö nr. 247-GEO). Koordinaadid on L-EST`97 ja kõrgused ellipsoidist.

II-4 KESKKONNAKAITSE JA MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal puuduvad keskkonnakaitsealused ja muinsuskaitse all olevad objektid. Ala jääb välja Natura 2000 looduskaitsealast.

III OSA

DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

III-1 KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse Loopsu ja Loopsutare kinnistust 7 väikeelamumaa krunti. Loopsuvee katastriüksuse piire ja sihtotstarvet ei muudeta. Maakasutuse sihtotstarve on määratud vastavalt Planeerimisseadusele ja Vabariigi Valitsuse 29. aprilli 1996.a. määruse nr 120 *Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine* (RT I 1996, 32, 636) järgi.

Planeeritavale alale tulevad valdavalt hooajalise kasutusega väikeelamukrundid. Moodustatavad krundid kajastuvad planeerimisjoonisel nr DP-1. Kruntidele määratakse ehitusõigus, juurdepääsud ja lahendatakse tehnovõrkudega varustamine. Moodustatavate kruntide piirid ja ehitusõigused (tabelina) on esitatud graafiliselt detailplaneeringu põhijoonisel (leht nr 1).

III-2 KRUNTIDE EHINGIMUSED

Igale krundile on määratud ehitusõigus (joonisel tabeli kujul): positsiooni number, maakasutuse sihtotstarve, hoonete maksimum kõrgus olemasolevast maapinnast, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind m²-tes, maksimaalselt lubatud hoonete arv krundil ja krundi suurus m²-tes.

Krunt nr 1 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (EE, kataster E-elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 19717 m². Krundile võib ehitada maksimaalselt 3 hoonet, millest üks elamu ja kaks abihoonet. Suurim lubatud ehitusalune pindala on kokku kuni 320 m². Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,0 m.

Krunti läbib kahes suunas 8 m laiune teeservituut planeeritavate kruntide nr 2-7 ja eelnevat kehtestatud Loopsu detailplaneeringus (kehtestatud Torgu vallavolikogu 08.12.2006.a. otsusega nr 1-1/54) ettenähtud kruntide kasuks. Krundi edelaosas asuvat tiiki on süvendatud ja sinna rajatakse tuletõrje veevõtukoht. Tuletõrjeveevõtukoht on rajatud tee laiusel 4 m koos überpöörämiskohaga 12x12 m, milline määratakse avalikult kasutatavaks. Krundi lõunapiirile on planeeringuga ettenähtud perspektiivsed spordiväljakud, millele seatakse avalik kasutus.

Krunt nr 2 - maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (EE, kataster E-elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 15988 m². Krundile võib ehitada maksimaalselt 3 hoonet, millest üks elamu ja kaks abihoonet. Suurim lubatud ehitusalune pindala on kokku kuni 320 m². Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,0 m.

Krunti läbib 8 m laiune teeservituut kruntide nr 1-7 ja loopsuvee maaüksuse kasuks.

Krunt nr 3 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (EE, kataster E-elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 15028 m². Krundile võib ehitada

maksimaalselt 3 hoonet, millest üks elamu ja kaks abihoonet. Suurim lubatud ehitusalune pindala on kokku kuni 320 m². Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,0 m.

Krunti läbib 8 m laiune teeservituut kruntide nr 4-7 ja Loopsuvee katastriüksuse kasuks.

Krunt nr 4 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (EE, kataster E-elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 13840 m². Krundile võib ehitada maksimaalselt 3 hoonet, millest üks elamu ja kaks abihoonet. Suurim lubatud ehitusalune pindala on kokku kuni 320 m². Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,0 m.

Krunti läbib 8 m laiune teeservituut kruntide nr 5-7 kasuks. Krundilt kulgeb ka 4 m laiune teeservituut juurdepääsuks Loopsuvee katastriüksusele. Krunti kitsendab krundi lõunaosas asuv planeeritava puurkaevu sanitaarkaitsevöönd

Krunt nr 5 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (EE, kataster E-elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 13103 m². Krundile võib ehitada maksimaalselt 3 hoonet, millest üks elamu ja kaks abihoonet. Suurim lubatud ehitusalune pindala on kokku kuni 320 m². Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,0 m.

Krunti läbib 8 m laiune teeservituut kruntide nr 6-7 kasuks. Krunti kitsendab krundi kaguosas asuv planeeritava puurkaevu sanitaarkaitsevöönd

Krunt nr 6 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (EE, kataster E-elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 12087 m². Krundile võib ehitada maksimaalselt 3 hoonet, millest üks elamu ja kaks abihoonet. Suurim lubatud ehitusalune pindala on kokku kuni 320 m². Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,0 m.

Krunti läbib 8 m laiune teeservituut krundi nr 7 kasuks.

Krunt nr 7 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (EE, kataster E-elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 26896 m². Krundile võib ehitada maksimaalselt 3 hoonet, millest üks elamu ja kaks abihoonet. Suurim lubatud ehitusalune pindala on kokku kuni 320 m². Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,0 m.

III-3 ARHITEKTUURSED NÕUDED

Planeeringu põhimõtteks on säilitada hoonete rajamisel maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Hoonete projekteerimisel tuleb leida lahendusi, mis seda teha võimaldaksid. Seetõttu ei ole ehitusjoon rangelt ühele joonele määratud, vaid eelistatud on lähenemine vabaplaneeringu põhimõtetele, st hoone kuju, maht ja paiknemine on sõltuv krundil olevast kõrghaljastusest. Eelistada hoonestamiseks looduslikke lagendikke.

Planeeritavate elamute suurim lubatud korruselisus on kuni 2 korrust ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8,0 m. Krundile ehitatavad hooned peavad vähemalt kuuluma tulepüsivusklassi TP3.

Hoonete projekteerimisel ja arhitektuurse ilme väljatöötamisel tuleb jälgida kohalikke ehitustraditsioone. Hoonete välisviimistluses on ette nähtud traditsioonilised ehitusmaterjalid (nt. puit, looduslik kivi). Katusekatte materjalidena näha ette kohalikke traditsioonilisi (roog, laast, sindel) või kvaliteetseid sobivaid materjale (kivi, valtsplekk). Hoonete harja suund on vaba ja harja kalle 30°-45°. Krundi piireteks on soovitatav kasutada Saaremaale tüüpilisi piirdeid (nt. puitaed, kiviaed). Ei soovitata laustarastamist. Piire peaks pigem olema dekoratiivne ja asuma juurdesõidutee poolses ääres.

III-3 TEED JA PARKIMINE

Planeeringuala kruntidele on juurdepääs olemasolevalt Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe maanteelt mööda Suurevare teed. Maantee kaitsevööndi laius on 50 meetrit. Planeeritavatele väikeelamukruntidele on planeeritud juurdepääs rajatavalt 8m lauiselt teelt, millele seatakse servituut. Rajatav tee jätkub olemasolevast Loopsutare juurdepääsuteest. Planeeritud teeservituudi laius on ette nähtud 8 m koos überpööramise platsiga 12x12 m. Planeeritavate hoonete juurdesõiduteed laiuslega 3,5 m. Teeservituutidega on lahendatud ka juurdepääsud puurkaevu ja tuletõrje veevõtukohta juurde. Puurkaevu juurde rajatava teeservituudi laius on ette nähtud 4 m. Tiigi juurde rajatava teeservituudi laius on samuti 4 m koos überpööramise platsiga 12x12m.

Planeeritavate hoonete ja juurdesõidutee vahele ei ole lubatud paigutada elektriõhuline, kõrghaljastust ega piirdetarasid, mis võiksid takistada päästetöid.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisisiselt.

III-4 HALJASTUS

Planeering näeb ette puude maha võtmist ainult alal, kuhu hoone rajatakse (maksimaalselt 10 % ulatuses krundi pindalast) ning kuhu on planeeritud teeservituudid. Väljaspool ehitusala piire kõrghaljastus säilitada ja puhastada võsast.

III-5 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud vastavaid rajatise ja tegevusi.

Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Torgu Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest ja sõlmida jäätmekäitlusleping vastavat litsentsi omava firmaga. Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ja korraldada nende tsentraliseeritud äravedu.

III-6 TULEOHUTUS

Planeeritavad hooned tuleb ehitada vähemalt tulepüsivusklassi TP3 nõuetele. Hoonetevahelised tuleohutuskujaks näeme ette vähemalt 12 m, mis on vastavuses normidega. Planeeringuala kaguosas paiknevale krundile nr 1 on rajamisel tuletõrjeveevõtukoht milleni on rajatud 4m laiune tee koos ümberpööramise platsiga 12x12m.

Planeeritavad hooned tuleb ehitada vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.

Vt ka punkte IV-2 Tuletõrje veevarustus ja V-6 Tuleohutusnõuded.

III- 7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesolev planeering vähendab kuritegevuse riske kogu vaadeldavas piirkonnas võimaliku paikse elanikkonna osa suurenemisega.

Üldised meetmed kuritegevuse vähendamiseks:

Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav välisvalgustus, vaadeldavus, jälgitavus. Objekti vaadeldavus sõltub tarade, katete, luukide olemasolust või naabrite lähedusest, hoone valvatavusest ning sellest, kas hoonel on hoovipoolne juurdepääs. Tagada avalike alade (nt. juurdepääsuteede) piisav vaadeldavus, jälgitavus, projekteerimisel vältida varjumiskohtade tekkimist.

Soovitav on luua naabrivalve rakuke.

IV OSA

KOMMUNIKATSIOONID

IV-1 VEEVARUSTUS

Kruntide veega varustamine toimub juba kehtestatud Loopsu detailplaneeringus ette nähtud rajatavast puurkaevust, mis rajatakse Loopsuvee (katastriüksuse tunnus 80701:003:0849) maaüksusele. Kaevu kohta koostatakse enne ehitustööde algust eraldi projekt. Veetrassi kohta on koostatud enne ehitustööde algust eraldi projekt (OÜ Vabavesi poolt koostatud Loopsu MÜ vesivarustuse projekt, töö nr. 709.) Vastavalt Veeseaduse § 28 lg 2 alusel on moodustatud veehaarde sanitaarkaitseala ulatusega 50 m puurkaevust.

Piirkonna veevajaduseks on arvestuslikult 19 x 300 l ööpäeva kohta, mis teeb 5,7 m³ vett. Arvestades, et tegemist on hooajalise kasutusega elamutega, siis võib arvestada, et tarbib korraga 1/3 klientidest, ehk kõrghooajal päevane tarbimine võiks olla arvestuslikult 1,9 m³ vett/ööpäeva kohta. Kaevu tootlikuseks arvestame maksimaalselt 6 m³ vett ööpäevas, milline tootlikus on võimalik. Sellise tootlikusega kaev suudab varustada veega kõik 19 väikeelamut. Ühise kaevu rajamise majanduslikus otstarbekuses pole mõtet kahelda, kui rajada 19 iseseisvat puurkaevu, siis juba nende puurimise maksumus (hinnanguliselt 19 x 50000.- kr = 950 000.- kr.) ületab ühisveevärgi rajamise maksumuse, lisaks veel keavude rakked, pumbad, eraldi veetrassid ja ka elektrienergia kulu 19 pumba käitamiseks.

IV-2 TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud krundi kirde osas paikneva tiigi baasil.

Kustutusvee ammutamiseks ette nähtud looduslikule veekogule tuleb lisaks olemasolevale juurdepääsu teele rajada kasutuskõlblik veevõtukoht. Veevõtukohta platvormid ja kaevud tuleb projekteerida ja ehitada nii, et oleks võimalik tuletõrjeautode juurdepääs veevõtukohtale ja vee võtmine kõigil aastaaegadel. Tuletõrje-veevõtukoht peab olema tähistatud valgustpeegeldava tahvliga või helenduva sildiga, millele on märgitud veevõtuplatvormile üheaegselt paigutatavate tuletõrjeautode maksimaalne arv, veevaru ja omaniku andmed. Veekogu veepinna nivoo ja tuletõrjeauto paiknemiskoha kõrguste vahe ei tohi ületada 4 m (imemiskõrgust) ja vee sügavus veevõtukohtas peab olema vähemalt 1,5 m. (Eesti standard EVS 812-6:2005)

Planeeritavad hooned tuleb ehitada vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*.

IV-3 KANALISATSIOON

Tsentraalne kanalisatsioon alal puudub. Planeeritav ala on Veeseaduse § 8 lõike 4 alusel vee erikasutaja, kuna heitvett juhitakse pinnasesse. Isikliku majapidamise heitvee pinnasesse juhtimiseks oma maavalduse piires ei ole vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama Veeseaduse § 24 alusel kehtestatud

heitvee pinnasesse juhtimise nõuetele: heitvett tohib pinnasesse juhtida Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras, kui see lubamatult ei halvenda põhjavee looduslikke omadusi. Nimetatud kord peab sisaldama heitvee pinnasesse juhtimise nõudeid ja nende täitmise kontrollimise meetmeid.

Reoveed puhastatakse bioloogiliselt kasutades septikut ja filterväljaku süsteemi. Septiku asukoha valikul tuleb ka silmas pidada, et tühendusautol oleks talle juurdepääs. Septiku ja filterväljaku 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%. Septikule järgneb filtersüsteem (filterkraavid ja filterväljak). Uus filtersüsteem saavutab tavaliselt õige puhastusefektiivsuse 1-1,5 kuud pärast ekspluateerimise algust.

Detailplaneeringu alal on soovitatav kasutada filterväljaku süsteemi, sest on olemas olemasolev suubla (Suurevare kraav), kuhu juhtida puhastatud vesi. Filtersüsteemi puhul tuleb imbväljaku alla rajada liivast pinnasefilter, milles puhastunud vesi kogutakse dreanaažitorude abil ja juhitakse edasi suublasse.

Filterväljakul on imborustiku alla rajatud ^{heljumit} ~~vett-läbilaskev~~ ^{kaas} ~~liivast~~ filterkiht ^{millega} ~~millega~~ puhastatud reovesi juhitakse dreanaažitorude abil edasi suublasse. Kui filterväljak asub septikust kõrgemal, saab kasutada pumplat reovee pumpamiseks jaotuskaevu (pump on võimalik paigaldada ka septiku kolmandasse kambrisse). Ühepereelamu reovee käitluseks sobib 2 m³ septik (kuni 4 inimest) või 3 m³ septik (kuni 7 inimest) ja 2 x 8 m pikkune filterväljak.

Sadeveed immutatakse oma krundil, kuna krundid on selleks piisavalt suured, pindalaga alates 1 ha.

IV-4 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on projekteeritud vastavalt Eesti Energia ASi Jaotusvõrk Saarte piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 78, mis on väljastatud 17.05.2004.a.

Elektrivarustus planeeritavatele kruntidele saadakse Loopsu (08.12.2006.a. vallavolikogu otsus nr 1-1/54) kehtestatud detailplaneeringus ettenähtud alajaamast, milles nähakse ette uus 10/0,4 kV komplektalajaam, ühendatuna komplektalajaamaga asendatava Sääre 10/0,4 kV jaotla toitele 10 kV kaabelliini kaudu – pikkusega ca 0,5 km.

Alajaama ja liitumispunktide rajamiseks on AS TBB Invest ja Eesti Energia vahel sõlmitud Liitumislepung nr. 124014

V OSA

KEHTIVAD PIIRANGUD

V-1 MAANTEE KAITSEVÖÖND

Alus: Teeseadus (RT I 1999, 26, 377);

Teede- ja sideministri 28.09.1999.a. määrus nr 59 *Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded* (RTL 1999, 155, 2173).

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd. Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit. Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20-50 meetrit. Maantee klass määratakse, arvestades liiklussagedust, piirkonna arengu vajadusi ja rahvusvahelist liiklust.

Riigimaantee klassi määrab teede- ja sideminister ning kohaliku maantee klassi vallavolikogu. Tehnilised nõuded maantee klassile on kehtestatud teede- ja sideministri 28. augusti 1999. a määrusega nr 55.

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- maha võtta, ümber tõsta, juurde panna või kinni katta liiklusmärke ja muid liikluskorraldusvahendeid või eemaldada nendelt katteid;
- teha teel ilma ehitusloata teehoiutöid, samuti mistahes teehoiuväliseid töid, paigutada sinna töövahendeid, materjale jms; tegevusega kaitsevööndis ei tohi halvendada liiklustingimusi teel;
- ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikku;
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuväliseid töid.

Kõik kaitsevööndis rajatavad ehitised ja looduskeskkonna muutmise seotud tööd tuleb eelnevalt kooskõlastada Saarte Teedevalitsusega.

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 talihooldetöödeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale. Maantee kaitsevöönd kitsendab krunti nr 1.

V-2 SERVITUUDID

Alus: Asjaõigusseadus (RTI, 1993, 39, 560);

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RTI, 1993, 72/73, 1021).

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja –rajatisi, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Hoonestusõiguse või kasutusvaldusega koormatud kinnisasja võib omanik reaalservituudiga koormata ainult hoonestaja või kasutusvaldaja nõusolekul.

Alates 01.04.1999.a. on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

Teeservituudid seatakse kruntidele nr 1-6.

V-3 ELEKTRIPAIGALDISTE KAITSEVÖÖNDID

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);

Elektriohutusseadus (RT I 2002, 49, 310);

Vabariigi Valitsuse 2.07.2002.a. määrus nr 211 *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* (RT I 2002, 58, 366).

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni.

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 meetri;
- elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teiseldata raskusi.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse kehtestab Vabariigi Valitsus tulenevalt elektripaigaldise ohutusest, pingest, võimsusest ja asukohast.

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge 10 kV pingega liinide korral on 10 meetrit.

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

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmetest.

Elektripaigaldise kaitsevöönd kitsendab krunte nr 1-7.

V-4 PUURKAEVU VEEHAARDE SANITAARKAITSEALA

Alus: Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);

Looduskaitseadus (RTI, 30.04.2004, 38, 258)

Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a. määrus nr 61 *Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine* (RTL 1997, 3, 8)

Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus, on 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi ühe puurkaevuga. Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestab keskkonnaminister. Nimetatud kord sätestab ka omavalitsuse informeerimist veehaarde sanitaarkaitseala moodustamisest.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega 50 m on majandustegevus keelatud, välja arvatud:

- 1) veehaarderajatiste teenindamine;
- 2) metsa hooldamine;
- 3) heintaimede niitmine;
- 4) veeseire.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal, mille laius on üle 30 meetri, rakendatakse looduskaitseaduses sätestatud ranna või kalda piiranguvööndi kitsendusi.

Veehaarde omanik või valdaja võib keelata veehaarderajatise teenindamisega mitteseotud isikute viibimise veehaarderajatise seadmetel ja veekogu akvatooriumi osal, mis jääb veehaarde sanitaarkaitsealasse.

Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala kitsendab krunte 4 ja 5.

V-5 TULEOHUTUSNÕUDED

Alus: Siseministri 08.09.2000.a. määrus nr 55 *Tuleohutuse üldnõuded* (RTL 2000,99)

Keskkonnaministri 15.06.1998.a. määrus nr 46 *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuete kinnitamine* (RTL 1998,854)

Tuleohutusnõuded territooriumi kohta: juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja tuletõrjeveevõtukohale peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, tuleb viivitamatult rajada muu läbipääs suletavasse lõiku või üles seada ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Kinnise tuletõrjeveehoidla kasutamisel tuleb:

- jälgida vee tasapinda veehoidlas ning lekke korral võtta meetmed selle kõrvaldamiseks ja veehoidla veega täitmiseks;
- taastada pärast tulekahju kustutamist või tulekustutusõppust projektiga ettenähtud veevaru veehoidlasse;
- keelata tuletõrje veehoidlas oleva vee kasutamine muuks otstarbeks, välja arvatud tulekahju kustutamine või tulekustutusõppuse läbiviimine;
- tagada veehoidla aastaringse kasutamise võimalus.

Kruntide juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud ehitistele ning tuletõrjeveevõtukohale peab olema vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Veehoidlale ehitatakse korralik juurdesõidutee ning rajatakse selle juurde vähemalt 12x12 m suurune plats, millele oleks võimalik paigutada kaks tuletõrjeautot. Juurdesõidutee ja plats tuleb hoida puhtad ja korras.

Kruntide hoonestamata maa alla ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Tuleohtlik aeg algab kevadel pärast lume sulamist ning lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisel. Sel ajal on kulu põletamine üldjuhul keelatud, samuti risu põletamine (välja arvatud selleks kohandatud kohas vihmasel ajal maaomaniku või -valdaja loal).

Täpsed tuleohutuskujad, minimaalselt 12 m, määratakse hoonete ehitusprojektidega.

VI OSA TERRITOORIUMI BILANSS

KRUNDI NR.	KRUNDI ADDRESS	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA m ²	%
1	Loopsu tee 1	EE	Väikeelamumaa	19717	100
2	Loopsu tee 2	EE	Väikeelamumaa	15988	100
3	Loopsu tee 3	EE	Väikeelamumaa	15028	100
4	Loopsu tee 4	EE	Väikeelamumaa	13840	100
5	Loopsu tee 5	EE	Väikeelamumaa	13103	100
6	Loopsu tee 6	EE	Väikeelamumaa	12087	100
7	Loopsu tee 7	EE	Väikeelamumaa	26896	100

KOKKU: 116659 m²

Lisaks Loopsuvee katastriüksus 225 m², mis teeb planeeritava maa-ala pindalaks kokku 116884 m² ehk 11,69 ha.

Märkus: pindalad arvutatud programmiga AutoCad 2004, pindalad on antud ligikaudu.