

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389
Tehnilise Järevalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: KAARMA VALLAVALITSUS

T – 105-08

A – 34256

SAARE MAAKOND,
KAARMA VALD,
MURATSI KÜLA,
TIIKLI MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING

Algatatud: 09.september 2008.a. Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 339
Esitatud: detsember 2008.a.

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2008**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

3. Joonised

Asukoha skeem	DP-1
Täpsustav asukoht	DP-1.1
Tugiplaan	DP-2
Põhijoonis	DP-3

2. Lähtematerjalid

Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 339, 09. september 2008.a detailplaneeringu algatamiseks ja Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 340, 09. september 2008.a detailplaneeringute koostamiseks lähteseisukohtade kinnitamine koos lisaga: Kaarma valla Muratsi küla Tiikli kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad.

4. Lisad

Maakatastri kitsenduste väljavõtted.
Passiivmajad.

SISUKORD

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	4
LÄHTESITUATSIOON	4
PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM	5
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	6
ASUSTUST JA MAAKASUTUST SUUNAVAD KESKKONNATINGIMUSED.....	7
ENERGIATÕHUSUS.	7
PIIRKONNA LIIKUMISE JA LIIKLUSE VÕIMALUSED. TEEDE HOOLDUS.....	8
PIIRKONNA TURVALISUS	8
NAABRUSE MÕJU PLANEERITAVALE ALALE.....	8
PLANEERINGU JÄRGSED KRUNDID	9
SERVITUUTIDE VAJADUS	10
PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	10
PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	11
TIIKLI TEE 1	11
TIIKLI TEE 2	13
TIIKLI TEE 3	15
TIIKLI TEE 4	17
TIIKLI TEE 5	19

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav ala haarab enda alla olemasolevad kinnistud Muratsi külas: Tiikli tee 1 (kat nr 27003:003:0928, reg osa 1950434, pindalaga 4628m²), Tiikli tee 2 (kat nr 27003:003:0929, reg osa 1950434, pindalaga 6333m²), Tiikli tee 3 (kat nr 27003:003:0930, reg osa 1950434, pindalaga 4891m²), Tiikli tee 4 (kat nr 27003:003:0931, reg osa 1950434, pindalaga 4928m²), Tiikli tee 5 (kat nr 27003:003:0932, reg osa 1950434, pindalaga 5314m²), kõik olemasoleva sihtotstarbega Elamumaa-E-100%.

Maa-ala piirneb põhjast Männiku tee ja Männiku tee 17 kruntidega (viimastele on olemasolevalt koostatud detailplaneering „Dagopen“ OÜ Projektbüroo poolt, töö nr.03-24), läänest Väike-Kaardi ja Raavi-Tuka kinnistutega, lõuna ja kagu suunas Heina ja Tõnni kinnistutega ning idast Kodurajai ja Aia kinnistutega.

- **Planeeringu eesmärgid:**

Kaarma Vallavolikogu 20. jaanuar 2004. a otsusega nr 315 kehtestatud Tiikli maaüksuse detailplaneeringu osaline muutmine seose puhkeotstarbeliste hoonete rajamise kavatsusega.

LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu:**

- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 339, 09. september 2008.a detailplaneeringu algatamiseks ja Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 340, 09. september 2008.a. detailplaneeringute koostamiseks lähteseisukohtade kinnitamine koos lisaga: Kaarma valla Muratsi küla Tiikli kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad.
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.
- Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (Vabariigi Valitsuse määrus nr 115, 23 oktoober 2008.a.)
- Kaarma vallavalitsuse 15. aprill 2008.a. määrus nr. 2 ja nr 3, vastavalt: „Detailplaneeringute vormistamise üldnõuded“ ja „Detailplaneeringute kausta koosseisu nõuded“.
- Kaarma Vallavolikogu 20. jaanuar 2004.a otsusega nr 315 kehtestatud Tiikli maaüksuse detailplaneering (Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ, töö nr T70-04).
- Geodeetiline alusplaan. Geodeesibüroo OÜ, töö nr.288-03

- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)
Olemasolevalt on valdavalt looduslikust rohumaast, metsamaast ning muust maast koosnev maa-ala hoonestamata.
Maa-ala kagu osa läbib Eesti Energia AS Jaotusvõrgule kuuluv madalpinge õhuliin, kaitsevööndiga 2m mõlemale poole liini telge.
- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**
Kõik planeeritavad kinnistud on olemasoleva sihtotstarbega Elamumaa-E-100%. Kinnistute omanikuks ja hoonestusõiguse valdajaks on vastavalt: OÜ Kadakavälja ja OÜ Landhord (seisuga (september 2008.a.).
Tiikli tee 1 ja Tiikli tee 2 kinnistutel paikneb Eesti Energia Jaotusvõrgule kuuluv 0,4kV elektri-maakaabelliin, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaabli telge, ning Tiikli tee 4 ja Tiikli tee 5 kinnistuid läbib 0,4kV elektriõhuliin, kaitsevööndiga 2m mõlemale poole liini telge.

PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse Kaarma Vallavolikogu 20 jaanuar 2004.a. otsusega nr 315 kehtestatud Tiikli maaüksuse detailplaneeringut (Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ, töö nr T-70-04). Eelpool mainitud detailplaneeringus kavandati olemasolevatele Tiikli tee 1, Tiikli tee 2, Tiikli tee 3, Tiikli tee 4 ja Tiikli tee 5 kinnistutele ühepereelamud koos abihoonetega.

Käesolev detailplaneering kavandab Tiikli tee 1, Tiikli tee 3 ja Tiikli tee 5 kinnistutele lisaks elamumaa sihtotstarbele ka ärimaa funktsiooni. Detailplaneeringu lisades on toodud arendaja põhjendus äriplaanile. Kaarma valla üldplaneeringu eelnõu järgi on planeeritavale maa-alale ettenähtud elamumaa E2 funktsioon, kus on lubatud äritegevus kõrvalfunktsioonina tingimusel, et säilitatakse elamumaa funktsioon 60% ulatuses. Seega kavandatakse Tiikli tee 1, Tiikli tee 3 ja Tiikli tee 5 kinnistutele elamumaa-E-60% ja ärimaa-Ä-40% sihtotstarbed. Tiikli tee 2 ja Tiikli tee 4 kinnistutel säilitatakse elamumaa-E-100% sihtotstarve.

Tiikli tee 1, Tiikli tee 3 (puhkemaja) ja Tiikli tee 5 (abihoone karavanide parkla paremaks toimimiseks) kruntidele kavandatakse ärimaa funktsioonis üks hoone, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 100m² ja elamumaa osas üks ühepereelamu koos abihoonega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 200m². Tiikli tee 2 ja Tiikli tee 4 kruntidele säilitatakse ehitusõigusena ühe ühepereelamu ehitamine koos kahe abihoonega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 300m². Seega on kõik krundid oma planeeritavalt ehitusmahult ühe suurusel. Elamute maksimaalseks lubatud ehitusaluseks pinnaks on 150m² ja hoonete maksimaalseks kõrguseks 8m maapinnast.

Planeeritavaid kinnistuid võib piirata 1,2m kõrguste piirdeaedadega. Mis lahendatakse hoonestuse arhitektuurse projekteerimise käigus (kooskõlastatakse piirinaabritega).

Liikumine maa-alal on lahendatud läbipääsu kitsendusega (vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“) koormatud 3,5m laiuse erateega.

Parkimine lahendatakse igal kinnistul arhitektuurse projekti koosseisus esitatud asendiplaaniga (vähemalt kaks auto kohta krundil).

Planeeritaval maa-alal on planeeringuga näidatud säilitatavad metsatukad, mis pakuvad kaitset tuulte eest ja on hajutatavaks haljasvööndiks rajatavatele hoonetele. Vaatamata

tekkivale ehitustegevusele tuleb need maksimaalselt säilitada ja hooldada. Uuele piirkonnale annab vajaliku väärtuse olemasoleva maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud ehitustegevus.

Kinnistutele paigutatakse prügikonteinerid ning sõlmitakse prügivedamise lepingud vastavat teenust osutavate firmadega.

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

• Elektrivarustus

Kaarma Vallavolikogu 20 jaanuar 2004.a. otsusega nr 315 kehtestatud Tiikli maaüksuse detailplaneeringuga (Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ, töö nr T70-04) on lahendatud planeeritava maa-ala elektrivarustus.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on väljastatud Eesti Energia Asi Jaotusvõrgu Saarte piirkonna poolt tehnilised tingimused nr.85, 28. juuni 2004.a., elektrienergia saamiseks. Elamute elektrivarustuseks on Raavi-Tuka kinnistu ida serva pidi kulgeva 0,4kV kaabli kaudu paigaldatud sellele läbijooksvana jaotuskapp ja selle kaudu tuleb tuua planeeritud maa-ala läbivale tee 0,4kV toide. Liitumiskapid on planeeringuga paigutatud tee äärde kruntide piiride lähedusse, autoga juurdepääsetavatesse kohtadesse. Planeeringu joonisel DP-4 on näidatud madalpingekaablite asukohad koos elektrimõõtekappide asukohtadega. Krundi sisesed võrgud alates mõõtekappidest lahendatakse elamute elektrivarustuse projektidega. Planeeritavale maa-alale planeeritud madalpingekaablid teiste kruntide toiteks omavad trassi kaitsevööndit 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge (vt. joonis DP-3). (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord").

Maa-ala kagu servas olevale madalpinge õhuliinile kehtib liinikaitsevöönd 2m mõlemale poole liini telge, soovi korral võib arendaja viia õhuliini oma kulul kaablisse detailplaneeringus näidatud kujul.

• Sidevarustus

Planeeritava maa-ala lähiümbruses puuduvad AS Elion'i sidevõrgud. Sideühendus tagatakse mobiili- või raadiosidega.

• Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritaval maa-alal on olemasolev ühisveetorustik, kuhu tuleb vesi Tamme tee 2 kinnitsul paiknevast pumbajaamast (omanik Eugenia Silvana Truda, volitatud esindaja Eestis Peedu Kurvits) kinnistult paiknevast pumbamajast.

Kavandatavatele ühisveetorustikele kehtib servituut vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised”. (vastavalt Keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus” kehtib ühisveevärgi torustikele kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku telgjoont, alla 250mm siseläbimõõduga torustikul ja 2m ümber rajatiste).

Lähim olemasolev tuletõrjevõrk (ca50m³) paikneb Kruusaaugu kinnitsul, kat nr 27003:003:0844. Käesoleva detailplaneeringu alast põhja poole jäävale alale on kavandatud Männiku tee 12 ja Varese tee 1 kinnistutele kaks perspektiivset tuletõrjevõrkukohta.

Reoveed kogutakse kruntidele kavandatud kogumiskaevudesse ja tühjendatakse vastavalt Kaarma vallas kehtestatud korrale. Lähim purgla paikneb Kuressaare linnas.

- **Soojavarustus**

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest.. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms.

- **Tänavavalgustus**

Kuna planeeritav maa-ala ei ole kompaktse asustusega, siis kavandatav detailplaneering tänavavalgustust ette ei näe. Välisvalgustus lahendatakse elamute projektide koosseisus.

ASUSTUST JA MAAKASUTUST SUUNAVAD KESKKONNATINGIMUSED

Vastavalt Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jääb planeeritav maa-ala Kuressaare linna ümbruse konfliktialasse, kus olemasolev ja/või kavandatav tegevus võib kaasa tuua:

- otseseid vastuolusid, kuna samale territooriumile pretendeerib mitu tegevust;
- kaudseid vastuolusid, kuna eeldatavalt mõjutavad negatiivselt roheline võrgustiku toimimist.

Kuressaare, nagu teistegi Eesti maakonnalinnade, ümber on kujunemas minimaalsest regionaalsest planeerimisest tingitud valglinn. Valglinnastumise tendentsid on täheldatavad linna piirist kuni 10 km kaugusel. Käesoleva detailplaneeringuga haaratav maa-ala ei jää rohevõrgustiku alale, kuid sellest hoolimata, tuleb kinni pidada järgnevatest rohevõrgustiku alale ehitamise leevendavatest abinõudest:

- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/ koridore - teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud hoonestuslaadi.
- Uued hooned peavad olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatele hoonetele sarnaste gabariitide, katusekuju- ja kalletega.
- Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima elamutega.
- Piirete rajamisel tuleb eelistada traditsioonilisi materjale ning kohalikke ehitusviise ja -tavasid.

ENERGIATÕHUSUS.

Alates 01.01.2009 jõustub majade energiapassi nõue. Käesoleva detailplaneeringu lisades on kirjeldatud passiivmajade ehitamise võimalust, mida on võimalik eriti hästi kasutada kavandatavatel kruntidel pos. nr 4, pos. 5 ja pos. 6. Samadel kruntidel on võimalik kasutada ka maakütet (kuna põllumaale on seda lihtne paigaldada). Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 20. detsembri 2007. a määrusest nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

PIIRKONNA LIIKUMISE JA LIIKLUSE VÕIMALUSED. TEEDE HOOLDUS.

Planeeritavale maa-alale pääseb Muratsi sadama teelt (riigi kõrvalmaantee nr 21170), edasi mööda ehitusprojektita erateed pidi (perspektiivne Männiku tee). Planeeritaval maa-alal olev Tiikli tee on ehitusprojektiga ja kasutusloaga. Kuna olemasolevalt Tiikli teelt, mis on käesolevaks hetkeks alles tupiktee, puudub ümberpööramise võimalus (päästekorralduslikel kaalutlustel) – kasutada selleks Tiikli 5 krundi parkimisala.

Kavandatavat läbipääsukitsendusega erateed kinnistuteni hooldavad omanikud. Lume lahti lükkamiseks talvisel ajal on võimalik sõlmida omavalitsusega vastav leping.

Maa-ala läbiva juurdepääsuteelt tagada läbipääs Raavi-Tuka maaüksusele.

Lähim ühistranspordi bussipeatus (Muratsi peatus) paikneb ca 1km kaugusel Kuressaare-Püha-Masa (riigi kõrvalmaantee nr 21133) ja Muratsi sadama tee ristmikul.

PIIRKONNA TURVALISUS

Planeeritav maa-ala paikneb vastavalt üldisele statistikale suurema turvalisusega piirkonnas (mida Saaremaa on). Vaadeldes lähipiirkonda on planeeritav maa-ala kaugel suure liikluskoormusega teedest. Kuid kuna tegu on piirkonnaga, kus ei ole tänavavalgustust tuleb turvaliseks liiklemiseks pimedas inimestel end autojuhtidele nähtavaks teha (helkurid ja lambid).

Kuritegevuse riskide vähendamateks teguriteks on planeeritavate kruntide õuemaade ümbritsemine aiaga.

Kavandatavatel elamukruntidel tagada piisav välisvalgustus pimedal ajal.

Soodustada naabrivalvet.

Elamute valvamiseks kasutada turvafirma teenuseid.

NAABRUSE MÕJU PLANEERITAVALE ALALE

Planeeritav maa-ala jääb piirkonda, kus naabruse mõju praktiliselt puudub. Läheduses ei paikne suure liiklusega maanteid, tootmishooneid, suurelamuid ega ühiskasutusega hooneid (teenindus, kaubandus). Lähimad ühepereelamud paiknevad Raavi ja Tõnni kinnistutel, kuid jäävad planeeritavast alast nii kaugele, et ei tekita päikese varju.

PLANEERINGU JÄRGSED KRUNDID

Planeeritav krunn	Pindala m²	Krunni planeeritav sihtotstarve	Hoonestuse funktsioon koos maksimaalse ehitusaluse pinnaga	Hoonete arv krundil
Tiikli tee 1	4628	Elamumaa-E-001-60%	ühepereelamu koos abihoonega, maksimaalselt 200m ² ;	2
		Ärimaa-Ä-002-40%	puhkemaja, maksimaalselt 100m ² ;	1
Tiikli tee 2	6333	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu koos kahe abihoonega, maksimaalselt 300m ² ;	3
Tiikli tee 3	4891	Elamumaa-E-001-60%	ühepereelamu koos abihoonega, maksimaalselt 200m ² ;	2
		Ärimaa-Ä-002-40%	puhkemaja, maksimaalselt 100m ² ;	1
Tiikli tee 4	4928	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu koos kahe abihoonega, maksimaalselt 300m ² ;	3
Tiikli tee 5	5314	Elamumaa-E-001-60%	ühepereelamu koos abihoonega, maksimaalselt 200m ² ;	2
		Ärimaa-Ä-002-40%	autokaravanide parkla koos neid teenindava abihoonega, maksimaalselt 100m ² ;	1

SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
teeservituut	Tiikli tee 1; Tiikli tee 2; Tiikli tee 3; Tiikli tee 4;	Tiikli tee 1; Tiikli tee 2; Tiikli tee 3; Tiikli tee 4; Tiikli tee 5;	Juurdepääsu tagamiseks planeeritava maaalal	Vähemalt 3,5m laiune juurdepääsutee, täpsustub tee väljaehitamise järgselt;
Tehnovõrkude servituut	Tiikli tee 2; Tiikli tee 3; Tiikli tee 4; Tiikli tee 5;	AS Jaotusvõrk;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	1m mõlemale poole elektrikaablit;
	Tiikli tee 1; Tiikli tee 3;	Tiikli tee 1; Tiikli tee 2; Tiikli tee 3; Tiikli tee 4; Tiikli tee 5;		2m mõlemale poole veetorustiku telgjoont, (alla 250mm siseläbimõõduga torustikul);

PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringu saab viia ellu juurdepääsutee ja tehnovõrkude väljaehitamise järgselt, mille tarbeks arendaja sõlmib Kaarma Vallavalitsusega vastava lepingu.

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

ÜLDINFO

Address:

Tiikli tee 1

Maa omanik:

OÜ Kadakavälja

Krundi pindala:

4633m²

Üldine ruumitüüp:

Privaatne (maaüksuse ala võib omanik tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Elamumaa-E-001-60%-ühepereelamu koos abihoonega

Ärimaa-Ä-002-40%- puhkemaja

Hoonete suurim lubatud arv krundil

3

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

3000m²

Hoonete kõrgus

Maksimaalselt 8m maapinnast

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Kinnistule võib rajada ühe puhkemaja (ärihoone sihtotstarbe osas) maksimaalse ehitusaluse pinnaga 100m² ja ühepereelamu koos abihoonega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 200m², millest elamu võib olla maksimaalselt 150m². Hoonete maksimaalseks kõrguseks on lubatud 8m maapinnast.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja *naaberhooneid* arvestav arhitektuurikäsitlus. Välislahenduses ei ole lubatud treitud, nikerdatud, sepistatud jmt imiteerivad võltsdetailid, kaartega avad, sammaskäigud jms elemendid.

Krundile pääs ja parkimine

Krundile pääseb autoga mööda erateed (perspektiivne Männiku tee) pidi, sealt edasi üle Tiikli tee 2 krundi oleva kitsendusega erateed pidi. Parkimine lahendatakse krundil, puhkemaja projekti koosseisus (vähemalt 2 auto kohta).

Piirded, haljastus ja heakord

Piirde kõrgus 1,2m, lahendatakse puhkemaja arhitektuurse projekti koosseisus.

Kinnistul olev metsaala maksimaalselt säilitada, vajadusel harvendada. Olemasolev kõrghaljastus pakub kaitset tuulte eest ja on hajutavaks haljasvööndiks rajatavatele hoonetele. Uuele piirkonnale annab vajaliku väärtuse olemasoleva maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud ehitustegevus. Kinnistule võib istutada ilu- ja viljapuid, vastavalt omaniku soovile.

Maa kasutaja on kohustatud paigaldama krundile prügikasti ja korraldama jäätmeveo vastavat teenust pakkuva firmaga.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hooned on tuleohutusklassiga TP-3 (kahekorruseline ehitis, korruste kogu pindalaga kuni 1200m² ja inimeste arvuga kuni 50 inimest), kasutusviis II (majutushooned).

Väline tulekustutusvesi saadakse ca 1,1km (Kruusaaugu kinnistu, kat nr 27003:003:0844) kaugusel paiknevast tuletõrjeveemahutist, mahtuvusega 50m³.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	2m mõlemale poole veetorustiku telgjoont, (alla 250mm sise-läbimõõduga torustikul);	Tiikli tee 2; Tiikli tee 3; Tiikli tee 4; Tiikli tee 5;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjades t ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	3,5m laiune juurdepääsutee	Tiikli tee 2; Tiikli tee 3; Tiikli tee 4; Tiikli tee 5; Raavi-Tuka;	Juurdepääsu tagamiseks planeeritaval maaalal

ÜLDINFO**Adress:****Tiikli tee 2****Maa omanik:**

OÜ Kadakavälja

Krundi pindala:6333m²**Üldine ruumitüüp:**

Privaatne (maaüksuse ala võib omanik tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Elamumaa-E-001-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

3

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala300m²**Hoonete kõrgus**

Maksimaalselt 8m maapinnast

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Kinnistule võib rajada ühe ühepereelamu koos kahe abihoonega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 300m² (sellest elamu maksimaalne ehitusalune pind 150m²), maksimaalse kõrgusega 8m maapinnast.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja *naaberhooneid* arvestav arhitektuurikäsitlus. Välislahenduses ei ole lubatud treitud, nikerdatud, sepistatud jmt imiteerivad võltsdetailid, kaartega avad, sammaskäigud jms elemendid.

Krundile pääs ja parkimine

Krundile pääseb autoga erateed (perspektiivne Männiku tee) pidi, sealt edasi üle Tiikli tee 1 krundi oleva kitsendusega erateed pidi. Parkimine lahendatakse krundil, elamu projekti koosseisus (vähemalt 2 auto kohta).

Piirded, haljastus ja heakord

Piirde kõrgus 1,2m, lahendatakse elamu arhitektuurse projekti koosseisus.

Kinnistul olev metsaala maksimaalselt säilitada, vajadusel harvendada. Olemasolev kõrghaljastus pakub kaitset tuulte eest ja on hajutavaks haljasvööndiks rajatavatele hoonetele. Uuele piirkonnale annab vajaliku väärtuse olemasoleva maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud ehitustegevus. Kinnistule võib istutada ilu- ja viljapuid, vastavalt omaniku soovile.

Maa kasutaja on kohustatud paigaldama krundile prügikasti ja korraldama jäätmeveo vastavat teenust pakkuva firmaga.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale

esitatavad tuleohutusnõuded”. Hooned on tuleohutusklassiga TP-3 (kõrgusega kuni 9m), kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Väline tulekustutusvesi saadakse ca 1,1km (Kruusaaugu kinnistu, kat nr 27003:003:0844) kaugusel paiknevast tuletõrjeveemahutist, mahtuvusega 50m³.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole madalpingekaableid; 2m mõlemale poole veetorustiku telgjoont, (alla 250mm sise-läbimõõduga torustikul);	AS Jaotusvõrk; Tiikli tee 1; Tiikli tee 3; Tiikli tee 4; Tiikli tee 5;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	3,5m laiune juurdepääsutee	Tiikli tee 1; Tiikli tee 3; Tiikli tee 4; Tiikli tee 5; Raavi-Tuka;	Juurdepääsu tagamiseks planeeritaval maaalal

ÜLDINFO**Aadress:****Tiikli tee 3****Maa omanik:**

OÜ Kadakavälja

Krundi pindala:4891m²**Üldine ruumitüüp:**

Privaatne (maaüksuse ala võib omanik tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Elamumaa-E-001-60%-ühepereelamu koos abihoonega

Ärimaa-Ä-002-40%- puhkemaja

Hoonete suurim lubatud arv krundil

3

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala3000m²**Hoonete kõrgus**

Maksimaalselt 8m maapinnast

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Kinnistule võib rajada ühe puhkemaja (ärihoone sihtotstarbe osas) maksimaalse ehitusaluse pinnaga 100m² ja ühepereelamu koos abihoonega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 200m², millest elamu võib olla maksimaalselt 150m². Hoonete maksimaalseks kõrguseks on lubatud 8m maapinnast.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja *naaberhooneid* arvestav arhitektuurikäsitlus. Välislahenduses ei ole lubatud treitud, nikerdatud, sepistatud jmt imiteerivad võltsdetailid, kaartega avad, sammaskäigud jms elemendid.

Krundile pääs ja parkimine

Krundile pääseb autoga mööda erateed (perspektiivne Männiku tee) pidi, sealt edasi üle Tiikli tee 1 ja Tiikli tee 2 kinnistuile kavandatud kitsendusega erateed pidi. Parkimine lahendatakse krundil, puhkemaja projekti koosseisus (vähemalt 2 auto kohta).

Piirded, haljastus ja heakord

Piirde kõrgus 1,2m, lahendatakse puhkemaja arhitektuurse projekti koosseisus.

Kinnistul olev metsaala maksimaalselt säilitada, vajadusel harvendada. Olemasolev kõrghaljastus pakub kaitset tuulte eest ja on hajutatavaks haljasvööndiks rajatavatele hoonetele. Uuele piirkonnale annab vajaliku väärtuse olemasoleva maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud ehitustegevus. Kinnistule võib istutada ilu- ja viljapuid, vastavalt omaniku soovile.

Maa kasutaja on kohustatud paigaldama krundile prügikasti ja korraldama jäätmeveo vastavat teenust pakkuva firmaga.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hooned on tuleohutusklassiga TP-3 (kahekorruseline ehitis, korruste kogu pindalaga kuni 1200m² ja inimeste arvuga kuni 50 inimest), kasutusviis II (majutushooned).

Väline tulekustutusvesi saadakse ca 1,1km (Kruusaagu kinnistu, kat nr 27003:003:0844) kaugusel paiknevast tuletõrjeveemahutist, mahtuvusega 50m³.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole madalpingekaableid; 2m mõlemale poole veetorustiku telgjoont, (alla 250mm sise-läbimõõduga torustikul);	AS Jaotusvõrk; Tiikli tee 4; Tiikli tee 5;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadesst ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	3,5m laiune juurdepääsutee	Tiikli tee 5; Raavi-Tuka;	Juurdepääsu tagamiseks planeeritaval maaalal

ÜLDINFO**Adress:****Tiikli tee 4****Maa omanik:**

OÜ Kadakavälja

Krundi pindala:4928m²**Üldine ruumitüüp:**

Privaatne (maaüksuse ala võib omanik tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Elamumaa-E-001-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

3

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala300m²**Hoonete kõrgus**

Maksimaalselt 8m maapinnast

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Kinnistule võib rajada ühe ühepereelamu koos kahe abihoonega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 300m² (sellest elamu maksimaalne ehitusalune pind 150m²), maksimaalse kõrgusega 8m maapinnast.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja *naaberhooneid* arvestav arhitektuurikäsitlus. Välislahenduses ei ole lubatud treitud, nikerdatud, sepistatud jmt imiteerivad võltsdetailid, kaartega avad, sammaskäigud jms elemendid.

Krundile pääs ja parkimine

Krundile pääseb autoga mööda erateed (perspektiivne Männiku tee) pidi, sealt edasi üle Tiikli tee 1 ja Tiikli tee 2 kinnistuile kavandatud kitsendusega erateed pidi. Parkimine lahendatakse krundil, elamu projekti koosseisus (vähemalt 2 auto kohta).

Piirded, haljastus ja heakord

Piirde kõrgus 1,2m, lahendatakse elamu arhitektuurse projekti koosseisus.

Kinnistul olev metsaala maksimaalselt säilitada, vajadusel harvendada. Olemasolev kõrghaljastus pakub kaitset tuulte eest ja on hajutavaks haljasvööndiks rajatavatele hoonetele. Uuele piirkonnale annab vajaliku väärtuse olemasoleva maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud ehitustegevus. Kinnistule võib istutada ilu- ja viljapuid, vastavalt omaniku soovile.

Maa kasutaja on kohustatud paigaldama krundile prügikasti ja korraldama jäätmeveo vastavat teenust pakkuva firmaga.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale

esitatavad tuleohutusnõuded”. Hooned on tuleohutusklassiga TP-3 (kõrgusega kuni 9m), kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Väline tulekustutusvesi saadakse ca 1,1km (Kruusaaugu kinnistu, kat nr 27003:003:0844) kaugusel paiknevast tuletõrjeveemahutist, mahtuvusega 50m³.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole madalpingekaableid ja 2m mõlemale poole madalpinge õhuliini;	AS Jaotusvõrk;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	3,5m laiune juurdepääsutee	Tiikli tee 3; Tiikli tee 5; Raavi-Tuka;	Juurdepääsu tagamiseks planeeritaval maaalal

ÜLDINFO**Address:****Tiikli tee 5****Maa omanik:**

OÜ Kadakavälja

Krundi pindala:5314m²**Üldine ruumitüüp:**

Privaatne (maaüksuse ala võib omanik tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Elamumaa-E-001-60%-ühepereelamu koos abihoonega

Ärimaa-Ä-002-40%- abihoone

Hoonete suurim lubatud arv krundil

3

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala3000m²**Hoonete kõrgus**

Maksimaalselt 8m maapinnast

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Kinnistule võib rajada ühe abihoone (ärihoone sihtotstarbe osas parkla paremaks toimimiseks, näiteks pesemisekoht ja puhkeruum) maksimaalse ehitusaluse pinnaga 100m² ja ühepereelamu koos abihoonega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 200m², millest elamu võib olla maksimaalselt 150m². Hoonete maksimaalseks kõrguseks on lubatud 8m maapinnast.

Karavanide parkla ehitatakse välja vastavalt nõuetekohasele projektile, kus lahendatakse puhtavee võtmise koht, käimlate küsimus ja prügiladustamine.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja *naaberhooneid* arvestav arhitektuurikäsitlus. Välislahenduses ei ole lubatud treitud, nikerdatud, sepistatud jmt imiteerivad võltsdetailid, kaartega avad, sammaskäigud jms elemendid.

Krundile pääs ja parkimine

Krundile pääseb autoga mööda erateed (perspektiivne Männiku tee) pidi, sealt edasi üle Tiikli tee 1, Tiikli tee 2, Tiikli tee 3 ja Tiikli tee 4 kinnistuile kavandatud kitsendusega erateed pidi.

Piirded, haljastus ja heakord

Piirde kõrgus 1,2m, lahendatakse parkla tööprojekti koosseisus.

Kinnistule on soovitatav rajada kõrghaljastust.

Parkla tööprojekti koosseisus näidata prügiladustamine. Maaomanik on kohustatud korraldama jäätmeveo vastavat teenust pakkuva firmaga.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hooned on tuleohutusklassiga TP-3 (kahekorruseline ehitis, korruste kogu pindalaga kuni 1200m² ja inimeste arvuga kuni 50 inimest), kasutusviis II (majutushooned). Eeldame, et kavandatavat abihoonet võib vaadelda kui majutushoonet.

Väline tulekustutusvesi saadakse ca 1,1km (Kruusaaugu kinnistu, kat nr 27003:003:0844) kaugusel paiknevast tuletõrjeveemahutist, mahtuvusega 50m³.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole madalpingekaableid ja 2m mõlemale poole madalpinge õhuliini (olemasolev, soovi korral viiakse arendaja kulul kaablisse detailplaneeringus näidatud kujul);	AS Jaotusvõrk;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

Passiivmajad

Passiivmajadel on väga hea soojustus ja väikesed soojakaod. Passiivmajade soojana hoidmiseks piisab sinna koos värskes õhuga viidavast soojusest, tänu millele pole tavalist küttesüsteemi – katelt või ahju, korstnat ja radiaatoreid – enam vajagi, s.t. puudub aktiivne küttesüsteem. Küttekulude kokkuhoid teeb ajapikku tasa paremale soojustusele ja kindlamatele akendele-ustele kulunud raha.

Üheks passiivmaja liigiks on nn "päikesemaja". Kütmiseks kuluvat energiat saab vähendada, kui maja krundile paigutamisel arvestatakse nii maksimaalse päikeseikiirguse ära kasutamiseks kui ka muude looduslike iseärasustega.

Kõige paremini saab "päikesemaja" kontseptsiooni rakendada uusehituste juures. Maja konstruktsiooni tuleks põhjalikult kavandada ja seda loodusesse paigutades, arvestada kohalike kliimatilisi tingimusi ja ümbruskonna iseärasusi. Selleks tuleb maja ehitada nii, et oleks maksimaalselt kasutatud looduse poolt antud soojus ehk päikeseikiirgus. Kokkuhoiu saavutamiseks on oluline, et arhitektuuriline kontseptsioon taotleks võimalikult kompaktselt vormi (väike hoonekarp võrreldes köetava pinnaga) ja lõunasse suunatud suurte klaaspindade ja kollektoritega fassaadil, et suurendada päikeseikiirgusest saadava soojuse kinnipüüdmist hoonesse. Sisuliselt on tegemist kasvuhoone kontseptsiooniga, kus samuti kasutatakse maksimaalselt hoone klaaspindu.

Ühe hoone pikematest külgedest võiks jätta risti kagu-lõuna-edela suunaga. See hoone külg peaks olema maksimaalselt klaaspindadega, mida omakorda ei tohiks varjutada puud ning läheduses asuvad teised ehitised. Lõunasse suunatud küljes võiksid paikneda eluruumid, kus igapäevaselt viibitakse rohkem ning mis seetõttu vajavad ka rohkem kütet. Samas harvemini kasutatavad ruumid võiksid olla väiksemate klaaspindadega ning suunatud läände, itta või põhja. Väga oluline ongi sellises majas kasutada tšoneeritud kütet, mida saab automaatselt ning seejuures lokaalselt sisse-välja lülitada vastavalt kindlale vajadusele.

Sellise maja ehitamisel kasutatud materjalid peaksid maksimaalselt ära kasutama päikeseenergiast tulenevaid eeliseid. Näiteks peaksid kõik aknad olema selektiivklaasidega, et rohkem soojust pääseks majja sisse kui sealt välja. Kogu hoone tuleb hästi isoleerida, et vältida soojuskadusid talvel ning ülekuumenemist suvel. Maja piirdeid saab kavandada ka nii, et nn passiivset päikeseikiirgust oleks võimalik salvestada. Selleks tuleks kasutada massiivseid soojust salvestavaid seinu või kahekihilisi väljastpoolt klaasist seinu. Sellega "imetakse" päikeseenergia hoone konstruktsioonidesse päevasel ajal ning vabastatakse see hoones öisel ajal.

Kui maja on ehitatud muus osas tavalisel viisil, saab nn päikesearhitektuuriga katta aastase 100 kWh/m² kütte-vajadusega majast 10–40%.

Soojapidavate seinte kõrval on passiivmaja juures oluline tegur soojuse tagastamine ventileeritavast õhust. Tavaliselt viiakse õhuvahetusega majast välja ligi kolmandik soojusest ehk teisisõnu öeldes – kallid kütte, mis soojendas toaõhu just üles, lendab lahti tehtud akna kaudu kiiresti tagasi loodusesse.

Paljudes majades püütakse energiat säästa ventilatsiooni arvel. Passiivmajades kasutatakse õhutamiseks seadet, mis juhib 90% soojusest majja tagasi. Samal ajal on õhk toas alati värskes, ja soojuski on tagasi. See on passiivmaja kontseptsiooni üks tugevamaid mugavuse ja tervislikkuse argumente. Pidevalt tagatud värskes õhk ja kolmekordsed aknaklaasid välistavad niiskuse kondenseerumise ja hallituse tekkimise ning nendega kaasnevad terviseprobleemid.

Et inimene saaks ennast toas hästi tunda, vajab ta tunnis 30 m³ õhku. Kui selline õhukogus juhtida maksimaalse küttevajaduse perioodil tuppa kuni 50 kraadini soojendatult, on maja köetud. See ongi passiivmaja peamine sisu. Aktiivse küttesüsteemi (ventilatsiooni) kõrval on oluline päikeseenergia, millest osa tuleb majja läbi akende ehk siis passiivselt. Ja see soojus saadakse majja täiesti tasuta!

Madala energiatarbega ehk passiivmajad aga on praktiliselt kõik puitkarkassil, sest muudest materjalidest sama soojapidavusega sein oleks kordades kallim.

Euroopas üha populaarsemad passiivmajad on seal ökoloogilise ehitise sünonüümiks. Neid rajatakse puitkarkassile, laotakse tellistest vms. Seinud soojustatakse tselluvillaga ja viimistletakse looduslike materjalidega, mis on hea sisekliima saavutamiseks olulised eeltingimused.