

# **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 Järeelvalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160  
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: KAARMA VALLAVALITSUS

**T – 009-07**  
**A – 34473**

SAARE MAAKOND,  
KAARMA VALD,  
MÄNDJALA KÜLA,  
TORMIRANNA MAAÜKSUSE  
**DETAILPLANEERING**

Algatatud: 04. detsember 2007.a. Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 616  
Esitatud: november 2008.a.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel

**KURESSAARE**  
**2007**

## KÖITE KOOSSEIS

### 1. Kooskõlastuste tabel

### 2. Seletuskiri

### 3. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Maakasutuse plaan.	DP-3
Põhijoonis.	DP-4
Ehitusõigused vastavalt kaitsealuste taimede asukohale.	DP-4.1
Tehnovõrkude plaan.	DP-5
Planeeritav veetorustik ja kõrgepingekaabel.	DP-6
Kavandatava alajaama toite lisavõimalus, vastavalt tehnilistele tingimustele.	DP-7

### 4. Lähtematerjalid

Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 616, 23. november 2006 Mändjala küla Tormiranna maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks koos lisaga 1: detailplaneeringu lähteseisukohad nr.221, 22. veebruar 2006.a.

Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 619, 23. november 2006 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine.

Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 384, 24. oktoober 2008.a. Mändjala küla Tormiranna maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtade muutmine ja pikendamine.

Taimestiku ekspertiis Tormiranna kinnistul (Saare maakond, Kaarma vald, Mändjala küla, k.ü.t. 34801:008:0408)

Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 267, 28. mai 2010 keskkonnamõju strateegilise hindamise otsuse tühistamine Tormiranna kinnistul koos keskkonnamõju eelhinnanguga.

### 3. Lisad

Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Saarte regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr.130877, 04. detsember 2007.a.

Väljavõte katastriüksuse kitsendustest, koos väljavõttega keskkonnaregistrist.

Illustreerivad fotod kruusatee rajamiseks metsaalale.

Passiivmajad.

**SISUKIRI****SELETUSKIRJA ÜLDOSA ..... 4**

<b>LÄHTESITUATSIOON .....</b>	<b>4</b>
<b>PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM .....</b>	<b>6</b>
<b>TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....</b>	<b>8</b>
<b>ASUSTUST JA MAAKASUTUST SUUNAVAD KESKKONNATINGIMUSED.....</b>	<b>9</b>
<b>KESKKONNAKAITSE.....</b>	<b>10</b>
<b>ENERGIATÕHUSUS.....</b>	<b>11</b>
<b>PIIRKONNA LIIKUMISE JA LIIKLUSE VÕIMALUSED. TEEDE HOOLDUS.....</b>	<b>11</b>
<b>PIIRKONNA TURVALISUS .....</b>	<b>12</b>
<b>PLANEERITAVA ALA MÕJU NAABRUSELE .....</b>	<b>12</b>
<b>PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....</b>	<b>13</b>
<b>PLANEERINGU JÄRGSED KRUNDID .....</b>	<b>13</b>
<b>SERVITUUTIDE VAJADUS .....</b>	<b>14</b>
<b>PLANEERINGU JÄRGSED KRUNDID .....</b>	<b>15</b>
KRUNT POSITSIOONIGA 1.....	15
KRUNT POSITSIOONIGA 2.....	17
KRUNT POSITSIOONIGA 3.....	20
KRUNT POSITSIOONIGA 4.....	23
KRUNT POSITSIOONIGA 5.....	26
KRUNT POSITSIOONIGA 6.....	29
KRUNT POSITSIOONIGA 7.....	31
KRUNT POSITSIOONIGA 8.....	33
KRUNT POSITSIOONIGA 9.....	35
KRUNT POSITSIOONIGA 10.....	38
KRUNT POSITSIOONIGA 11.....	40

## SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav ala haarab enda alla Tormiranna maaüksuse Mändjala külas, vastavalt katastri tunnusega 34801:008:0408 registriosaga nr 3015534, suuruslega 6,81ha, sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011-100%.

Käesoleva detailplaneeringuga on kaasatud Luite kinnistu tehnovõrkude kavandamiseks. Vastavalt kokkuleppele Luite kinnistu omanikuga täpsustatakse kavandatavad tehnovõrkude asukohad täpsete tehnovõrkude projektide koostamise käigus.

- **Planeeringu eesmärgid:**

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tormiranna kinnistu jagamine kruntideks, kruntidele ehitusõiguse määramine koos liikumisteede ja tehnovõrkude planeerimisega maa-alal.

## LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu:**

- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 616, 23. november 2006 Mändjala küla Tormiranna maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks koos lisaga 1: detailplaneeringu lähteseisukohad nr.221, 22. 02. 2006.a.
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 619, 23. november 2006.a. keskkonnamõju strateegilise hindamise otsus.
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 384, 24. oktoober 2008.a. Mändjala küla Tormiranna maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtade muutmine ja pikendamine.
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 267, 28. mai 2010.a. keskkonnamõtjude strateegilise hindamise tühistamise kohta koos keskkonnamõtjude eelhinnanguga.
- Taimestiku ekspertiis Tormiranna kinnistul (Saare maakond, Kaarma vald, Mändjala küla, k.ü.t. 34801:008:0408)
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.
- Kaarma vallavalitsuse 15. aprill 2008.a. määrus nr. 2 „Detailplaneeringute vormistamise üldnõuded“.
- Kaarma vallavalitsuse 15. aprill 2008.a. määrus nr. 3 „Detailplaneeringute kausta koosseisu nõuded“.
- Geodeetiline alusplaan: OÜ Geosnap GM-27, 2007.a.
- Katastriüksuste sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine.
- Looduskaitse seadus.
- Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus.
- Kaarma Vallavalitsuse protokoll nr 22, 03. november 2003.a.
- Saare Maakonna Maakonnaplaneering.

- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)

Planeeritav Tormiranna maaüksus asub Kaarma vallas, Mändjala külas Liivi lahe äärses populaarse Järve-Mändjala liivaranna ääres.

Tormiranna kinnistu Natura 2000 hoiuala koosseisu ei kuulu.

Planeeritav maa-ala piirneb põhja poolt Kuressaare-Sääre riigi tugimaanteega nr 77, idast Luite kinnistuga (34801:008:0411), läänest Kämpingu kinnistuga (34801:008:0119) ja lõunast Liivi lahega.

Maa-alale pääseb Kuressaare-Sääre riigi tugimaanteelt nr 77.

Olemasolevalt on Tormiranna maaüksuse koosseisus metsamaad 6,0ha, looduslikku rohumaad 0,1ha, teede all 0,2ha ja muud maad 0,5ha.
- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**

Tormiranna kinnistu on olemasoleva sihtotstarbega Maatulundusmaa-M-011-100%.

Tormiranna kinnistut läbib AS Jaotusvõrgu 35kV õhuliin, liinikaitsevööndiga 25m mõlemale poole liini telge (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”, muudetud 07 mai 2008.a. määrusega nr 34).

Kinnistu põhja piiril Kuressaare-Sõrve maantee ääres on olemasolevad kanalisatsiooni- ja survekanalisatsioonitorustikud trassikaitsevööndiga 2m mõlemale poole torustikku (keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määruse nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus”).

Samuti jääb kinnistu põhjapiirile sidekaabli kaitsevöönd, 2m mõlemale poole kaablit (**Elektroonilise side seaduse** 11. peatükile: Liinirajatis, §117. **Liinirajatis kaitsevöönd**).

Kinnistu paikneb Liivi lahe ääres, kus vastavalt **Looduskaitseaduse § 35, 36, 37, 38 ja 39**-le kehtivad ranna ja kalda kitsendused (ranna või kalda piiranguvöönd-200m ühe meetri kõrgusest samakõrgusjoonest, ehituskeeluvöönd-200m ühe meetri kõrgusest samakõrgusjoonest, veekaitsevöönd-20m tavalisest veepiirist ja kallasarada-10m kaldariba avalikuks kasutamiseks).

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare-Sääre, riigi tugimaantee nr 77 kaitsevööndis (50m äärmise sõiduraja teljest) - Tee ja teekaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded (RTL 1999, 155, 2173); Teede-ja sideministri 23.89. 2002.a. määrus nr 52,

Vastavalt keskkonnainfo keskkonnaregistrile paiknevad Tormiranna kinnistul II kategooria kaitsealune taim vitsosi ja kilbirohi ning III kategooria taim nõmmnelk. Vt. planeeringu lisades toodud keskkonnaregistri väljavõtet. Vastavalt **Looduskaitseaduse § 48. Liikide soodsa seisundi tagamine**

(2) II kaitsekategooria liikide vähemalt 50 protsendi teadaolevate ja keskkonna-registris registreeritud elupaikade või kasvukohtade kaitse tagatakse kaitsealade või hoiualade moodustamise või püsielupaikade kindlaksmääramisega lähtuvalt alade esinduslikkusest.

(3) III kaitsekategooria liikide vähemalt 10 protsendi teadaolevate ja keskkonna-registris registreeritud elupaikade või kasvukohtade kaitse tagatakse kaitsealade või hoiualade moodustamise või püsielupaikade kindlaksmääramisega lähtuvalt alade esinduslikkusest.

Samuti paikneb kinnistul vääriselupaik VEP131054-nõmme kuusikud ja kuuse segametsad. (**Metsaseadus § 23.** Vääriselupaik ja selle majandamine). Vääriselupaikade säilitamine on erametsaomaniku vaba tahe.

• **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**

Kaarma valla üldplaneeringu eelnõu järgi om maa-ala reserveeritud kompakitse hoonestusega segahoonestusalaks.

## PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse olemasolevalt maatulundusmaa sihtotstarbega maaalale 11 ehituskrunti. Ehitiste (puhkeotstarbelised majutushoone-aastaringse kasutus võimalusega) kavandamisel on lähtunud esmalt botaanik Sirje Azarovi poolt koostatud taimestiku ekspertiisis Tormiranna kinnistul (vt. seletuskirja osa KESKKONNAKAITSE).

Kaarma valla üldplaneeringu eelnõu järgselt paikneb planeeritav maa-ala kompakitse hoonestusega segahoonestusalal-S, kus on lubatud kruntide minimaalne suurus 2500m<sup>2</sup>.

Maa-alale kavandatud ärimaa-Ä-002 ja maatulunusmaa-M-011 sihtotstarvetega kruntidele kavandatakse üks *perioodilise elamise võimalusega* majutushoone.

Puhkeotstarbeline maa jaotakse kruntideks, kuna tegu on perioodilise elamise võimalusega millega kaasneb majutus.

Ärimaa sihtotstarve eesmärgiks planeeritaval alal on majutusteenuse osutamine (ka maa-ala läänepoolsel naaberkiinnistul on majutusteenust pakkuv ärimaa sihtotstarve).

Vastavalt Metsaseaduse § 16-le on metsamajandamine: metsa uuendamine, kasvatamine, kasutamine ja **metsakaitse**. Kuna planeeritaval alal: Sõrve maantee ja mere vahel, on olnud kaitsemetsafunktsioon, siis tuleb seda majandada vastavalt kaitsemetsa majandamise erisustele. Sellest tulenevalt on 90% krundist kavandatud maatulundusmaaks. Kuna seal asuvad pealekauba kaitstavad liigid, mis omakorda eeldavad teatud tegevuste piiranguid jne.

Kavandatavatele kruntidele planeeritud majutushoone maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on 250m<sup>2</sup>. Abiruumid ja autovarjualused seotakse hoonega. Arhitektuurselt kaasaegsete hoonete maht on liigendatud, vältides kompaksete kuubikute tekkimist. Hoonete üldmulje on avar ja maadligi. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast on 7,5m, korruselisus 1- 2 (tingimusega, et II korruse ulatus on esimese korruse suletud brutopinna suhtes 30%). Katusekalle 0-20 kraadi.

Kogu *maa-ala arendatakse välja ühtselt*, s.t. maa-alale määratakse üks vastutav arhitekt, kes projekteerib kõik arhitektuursed lahendused või siis kooskõlastab mõne teise arhitekti poolt koostatud projekti, tagades sellega planeeritaval maa-alal visuaalse ja esteetilise, ümbritseva keskkonnaga sobiva **terviklikkuse**.

Vallavalitsusel on õigus väljastada hoonetele täiendavad projekteerimistingimused ja nõuda hoonete eskiisprojektide kooskõlastamist. Ehitusprojektid kooskõlastada keskkonnaametiga.

Planeeringu joonisel DP-4 "Põhijoonis" on näidatud *koordinaatidega lubatud ehitusalad* (ehitusalade paigutamisel on arvestatud asjaoluga, et kavandatavad hooned oleks võimalikult privaatsed, naabri poole suletum pool, oma hoovi poole avatum külj terrasside ja klaasfassaadidega), tulenevalt eelkõige maa-alal kasvavatest kaitsealustest

taimedest. *Lubatud ehitusalad on kooskõlastatud taimestiku ekspertiisi käigus* botaanik Sirje Azaroviga. Hoonete asukohad (lubatud ehitusaladel) joonisel on tinglikud, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Detailplaneeringu lähtetingimustes on ruumilise eskiisi nõue, 3D variandina. Kuna tegu on metsaalaga kuhu kavandatakse madal hoonestus (maksimaalse kõrgusega 7,5m) suhteliselt väikesele alale ja mets säilitatakse (üle 15m kõrgused puud), siis kaob ruumilise eskiisi mõte ära.

Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Värvilahendused antakse arhitektuurse projekti koosseisus.

**Teede ja kommunikatsioonide rajamiseks koostada projektid ja taotleda ehitusload. Hoonete ehitusload väljastatakse pärast teede ja kommunikatsioonide kasutuslubade väljastamist.**

Detailplaneeringu joonisel DP-4 „Põhijoonis” on näidatud piirde rajamise võimalus planeeritaval maa-alal (vastavalt maaomanike soovile, ei ole kohustust rajada) ainult kergliiklustee äärde ja maa-ala ida piiril oleva juurdepääsutee äärde (vt. joonis DP-4 “Põhijoonis”). Joonisel on näidatud piirde kaugus kergliiklusteest 2m ja sõiduteest ca 4m (vt. detailplaneeringu joonist DP-5 „Tehnovõrkude plaan“ toodud juurdepääsutee ristlõiget), tagades tehnovõrkude rajamiseks vajaliku ruumi teede ääres. Kruntide vahele piirete rajamine on keelatud.

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Kuressaare-Sääre riigimaantee ääres (Kämpingu bussipeatus, vahetult Tormiranna kinnistu ääres). Lähim toidupood paikneb Salmel ja Nasval, lähim lasteaed ja kool paiknevad Kuressaares (Kaarma vallal on ühine haridusruum Kuressaare linnaga) ja Salmel.

Juurdepääs kruntidele tagatakse kavandatud erateede seatud kitsenduse AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“ alusel, mis sõlmitakse notariaalselt kruntide moodustamise käigus.

Kruntidele on planeeritud paigaldada prügikastid. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult, vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistuomanikel on kohustuslik ühineda Kaarma vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

## TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### • Elektrivarustus

Vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu Saarte regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks Nr. 130877, 04. detsember 2007.a. tuleb planeeritavate hoonete (tehniliste tingimuste taotluses detailplaneeringule on küsitud liitumispunkti kaitsme nimivooluks 11x16A, 22. november 2007.a.) elektrivarustuseks liitumis-menetluse käigus ehitada uus 10/0,4kV alajaam koormuskeskmesse, mille teenidamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide tuuakse kaabelliiniga (joonisel näidatud tinglikuna, täpne asukoht määratakse tööprojektiga) Nasva 10kV fiidril. Vt. planeeringu joonist DP-6 „Planeeritav veetorustik ja kõrgepingekaabel”. Planeeringu joonisel DP-5 „Tehnovõrkude plaan“ on näidatud kavandatav kõrgepingekaabel Kuressaare-Sõrve riigimaantee ääres (täpne asukoht selgub tööprojekti käigus, tuleb arvestada olemasolevate kanalisatsioonitorustike ja sidekaabli kaitsevöönditega ja valla kavandatava kergliiklusteega), uus alajaam ja madalpingekaablid koos mõõtekappidega. Kavandatavatele OÜ Jaotusvõrgule kuuluvatele kõrge- ja madalpingekaablitele seatakse kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaablit ja 2m ümber alajaama. Olemasolevale 35kV õhuliinile maa-ala lääne osas kehtib 25m laiune kaitsevöönd, mõlemale poole liini telge. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a. määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”). Detailplaneeringu koosseisus on toodud joonisel DP-7 „Kavandatava alajaama toite lisavõimalus, vastavalt tehnilistele tingimustele“. Kumb elektrivõrguga ühendus kasutusele võetakse, selgub välisvõrkude projekteerimise käigus.

Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega. Kruntide elektrienergiaga varustamine on võimalik liitumislepingu sõlmisega OÜ Jaotusvõrguga.

### • Sidevarustus

Kuressaare-Sõrve maantee ääres paikneb olemasolev sidekaabel, mis annab võimaluse sideühenduse kavandamiseks maa-alale. Perspektiivsed sidekaablid paigutatakse juurde-pääsuteede äärde. Vastavalt **Elektroonilise side seaduse** 11. peatükile: Liinirajatis, §117. **Liinirajatise kaitsevöönd**, kehtib sidetrassidele 2m kaitsevöönd mõlemale poole liinirajatise keskjoont.

### • Joogivesi.

Kavandatavate hoonete joogivesi on lahendatud ühisveevärgina, toitega Kaevu kinnistul olevast ühisveevärgi kaevust (vt. detailplaneeringu joonist DP-6 „Planeeritav veetorustik ja kõrgepingekaabel“).

Vastavalt Keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määrusele **nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus”** kehtib ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni maa-aluste survetorustikele kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku telgjoont, (alla 250mm siseläbimõõduga torustikul). Kavandatavatele ühisveevärgi torustikele seatakse servituut vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised”.

Krundile Tormiranna 9 on planeeritud maa-ala teenindav tuletõrjeveemahuti, mahtuvusega 50m<sup>3</sup>.



- **Reovete kanalisatsioon.**

Planeeritavate hoonete reoveed juhitakse maa-alale kavandatud kanalisatsiooni-pumplasse (maa-ala kirde nurgas, juurdepääsutee ääres), mis ühendatakse survetoruga Kuressaare-Sõrve maantee ääres olevasse survekanalisatsioonimagistraali. Ühendussõlm lahendatakse tööprojektiga.

Kinnistu põhja piiril maantee ääres on olemasolevad ühiskanalisatsiooni- ja survekanalisatsioonitorustikud (vastavalt Keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määrusele nr 76 „**Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus**” kehtib ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni maa-aluste survetorustikele kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku telgjoont, alla 250mm siseläbimõõduga torustikul). Kavandatavatele ühiskanalisatsioonitorustikele seatakse servituut vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised”.

- **Sadeveekanalisatsioon ja drenaaz**

Liigveed juhitakse kruntide haljasaladele. Sademevete juhtimine sõiduteele ei ole lubatud.

- **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**

Käesolev detailplaneering tänavavalgustust ette ei näe. Välisvalgustus lahendatakse hoonete projektide koosseisus.

## **ASUSTUST JA MAAKASUTUST SUUNAVAD KESKKONNATINGIMUSED**

Kaarma valla üldplaneeringu eelnõu järgi on maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“ rannaaladele ehitustingimused üle vaadatud ja sätestatud Kaarma vallale sobilikus mahus.

Ehituslike piirangutega alale, mis jääb tavalise veepiiri ja riigimaantee vahele puhul on arvestatud ka käesolevas detailplaneeringus:

- uued ehitised peaksid rannaalal eelistatult paiknema olemasolevate asustuste läheduses (Mändjala kämping naaberkrundil ja ühepereelamud vahetult Mändjala külas, üle tee), vältides hajutatud arengut rannaalal ning säilitades loodusmaastikke;
- kavandatud hooned on võimalikult vähe eksponeeritud ja ei häiri vaateid merelt ega merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus ei ületa olemasolevat kõrghaljastust;
- juurdepääsuteede rajamisel välditakse pinnavormide muutmisi;
- arhitektuurselt kaasaegsete hoonete maht on liigendatud, vältides kompaksete kuubikute tekkimist. Hoonete üldmulje on avar ja maadligi. Abiruumid ja autovarjualused seotakse hoonega.

## **KESKKONNAKAITSE.**

Vastavalt keskkonnainfo keskkonnaregistrile paiknevad Tormiranna kinnistul II kategooria kaitsealune taim vitsosi ja kilbirohi ning III kategooria taim nõmmnelk. Planeeringu koostamise ajal on botaanikult Sirje Azarovilt tellitud taimestiku ekspertiis (vt. detailplaneeringu lisasid), mille alusel on käesoleva detailplaneeringuga paigutatud hooned maa-alale.

Antud alal paikneb **II kategooria kaitsealune taim** – vitsosi - Tormiranna kinnistul paikneb lääne poolses osas kahes kohas (vt. joonist DP-4.1)-nendest lõunapoolsem asurkond on eriti elujõuline ja rohkete eksemplaridega. Kuna sellel taimeliigil on vähe leiukohti, on vajalik selle kasvukohta säilimine looduslikul kujul. Seega tuleks kavandavatel kruntidel (positsioonidega 1, 2, 3, 6, 7, 8 ja 11) **vältida eelkõige pinnast koorivaid ja segi pööravaid tegevusi**. Samuti **ei tohi kasvualalt maha võtta puid, sinna ladustada ehitusmaterjali ja vältida kasvukohtades masinatega sõitmist**.

Tormiranna kinnistu lõunapoolisel osal paikneb veel **üks II kategooria kaitsealune taim** - Gmelini kilbirohi, mis on inimtegevust taluv liik - mõõdukas tallamine ja liiva lahtihoidmine soodustab tema kasvu. Kuna see kasvuala jääb ka planeeritava ala ehituskeeluvööndisse, siis arendustegevus seda kuidagi ei kahjusta, pigem inimeste alal liikumine soodustab tema kasvamist ja säilimist.

Planeeritaval maa-alal kasvab ka III kategooria kaitsealune liik – nõmmnelk, mille kasvukoht piirkonnas on suureulatuslik ja isendiavukas. Tormiranna kinnistul kattub tema levik oluliselt ranna ehituskeeluvööndiga. Metsa tihenedes muutuvad ebasoodsaks valgusolud ja õitsvate isendite arv väheneb. Seega lokaalne ehitustegevus suurt ohtu nende arvukusele ei oma.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud lubatud ehitusalad on kooskõlastatud eelpool mainitud botaanikuga.

Ehitamise ajal tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev mets, s.t. **ehitustegevus tuleb hoida planeeritud lubatud ehitusalade piires** (sinna alla kuulub ka materjalide ladustamine). Planeeringuga säilitatakse maa-alal metsale omane välisilme, liigiline koosseis ja alustaimestik. Hoonete ümbrust ei kultuuristata, kavandatavad puhkehooded jäävad looduslikku keskkonda. Kruntide vahele **piirete rajamine on keelatud**.

Tormiranna kinnistu maaameti kitsenduste kaardil on ära toodud vääriselupaik VEP131054-nõmme kuusikud ja kuuse segametsad. (Metsaseadus § 23. Vääriselupaik ja selle majandamine). Vääriselupaikade säilitamine on erametsaomaniku vaba tahe, mis sõlmitakse notariaalselt omaniku ja riigi vahel. Esmaseks aluseks on ka vääriselupaiga olemasolu kontrollimine. Vastavalt taimestiku ekspertiisile on kinnistul põhiliselt luitemännik (mitte keskkonnaregistris antud kuusikud ja kuuse segametsad). Kuna käesoleval kinnistul ei ole ametlikult korraldatud vääriselupaiga kaitset - on vääriselupaik kinnistul informatiivne, millega maaomanik arvestab. Antud detailplaneeringuga kavandatakse vääriselupaiga alale kaks ehitusõigust (krundid positsioonidega 10 ja 11), mis jätavad enamiku planeeringu alal fikseeritud vääriselupaigast puutumata.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale.

Reoveed juhatakse ühiskanalisatsiooni.

## ENERGIATÕHUSUS.

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiapassi nõue. Käesoleva detailplaneeringu lisades on kirjeldatud passiivmajade ehitamise võimalust.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest.

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

## PIIRKONNA LIIKUMISE JA LIIKLUSE VÕIMALUSED. TEEDE HOOLDUS.

Maa-alale pääseb Kuressaare-Sääre riigi tugimaanteelt nr 77. Juurdepääs kavandatud ehituskruntidele kavandatakse ühine naaberkinnistuga (Luite maaüksus, kat nr 34801:008:0411), 3,5m laiune kruusatee (olemasolev tee korrastatakse). Detailplaneeringu lisades on toodud illustreerivad fotod kruusatee rajamiseks metsaalale (illustreerivad fotod on toodud metsaala miljöo tunnetamise kujundamiseks, ei ole vajalik teed ümbritsevast maa-alast kõrgemale tõsta). Kuna randa viiv kergliiklustee on mõeldud kõigile jalakäijatele vabaks kasutamiseks, siis tõkkepuud maa-ala ida piirile kavandatud juurdepääsutee osale maantee äärde ei paigutata.

Kuid planeeritaval maa-alal on lubatud mootorsõidukitega liigelda vaid kavandatavate kruntide omanikel ja nende külalistel. Selleks paigaldatakse eelpool mainitud juurdepääsutee maantee äärsele otsale **liiklusmärk 311c. Erateel sõidu keeld**. Eratee ei ole avalikuks kasutamiseks. Märki 311c korral tohib sõidukiga sõita eratee omaniku loal või märgil nimetatud isik.

Kuna käesoleva detailplaneeringuga on jalakäijate ja mootorsõidukite liiklemiseks kavandatud ühine sõidutee, paigaldatakse sama tee otsa **ka liiklusmärk 573. Õueala**. Koht, kus hakkab kehtima liikluseeskirjajärgne õuealal liiklemise kord.

Vastavalt EVS 843:2003, Linnatänavad., klassifitseeruvad kavandatavad teed juurdepääsuks (mitte keskne, teatud piirkonda ühendav tee), kus kohandatakse õueala nõudeid - kiiruse piirang 20m/h. Kuna päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee on see ka aluseks kavandatavate juurdepääsuteede laiusele.

Õueala all mõistetakse vastavalt «Liiklusseaduse» § 4 lõikele 6 jalakäijate ja sõidukite üheskoos liiklemiseks ettenähtud teed, mis on tähistatud vastavate liiklusmärkidega.

Liiklemine õuealal on toodud Liiklusseaduse §203 kuni §207. (Jalakäija tohib õuealal liikuda kogu tee ulatuses. Sõiduk tohib õuealal jalakäijate vahetus läheduses liikuda jalakäija kiirusega, mujal mitte kiiremini kui 20 km/h, jms).

Tõkkepuu võib paigaldada kavandatavatele kruntidele minevate tupikteede ette. **Tee väljaehitamine on kohustuslik enne antud planeeringuga kavandatud hoonete esimese ehitusloa väljastamist.**

Kõikidele kavandatud kruntidele seatakse läbipääsu servituut (kaasaarvatud ka krundid positsioonidega 1, 7 ja 11, kuna neil paiknevad autode ümberpööramise kohad), vastavalt **AÕS §156** „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“ naaberkruntidele pääsemiseks (detailplaneeringu joonistel DP-3, DP-4 ja DP-5 näidatud tinglikuna jooniste loetavuse huvides vaid sõidu- või jalgteede osas, vastavalt 3,5m ja 1,5m, kuid sisuliselt haarab ka teepeenra-1m ulatuses, vt. joonisel Dp-5 „Tehnovõrkude plaan“ olevat Luite kinnistu tee ristlõiget).

Rannaalale pääseb mööda läbipääsu kitsendusega 1,5m laiust jalgteed pidi, mille ette paigaldatakse **liiklusmärk 435. Jalgratta- ja jalgte**. Liikuda tohib ainult jalgrattaga või jalgsi. Antud märgi korral kasutavad nad teed ühiselt. Viimasel juhul ei tohi jalgrattur ohustada ega takistada jalakäijat ning jalakäija ei tohi tahtlikult takistada jalgratturi sõitu.

Kruntide Tormiranna 1, Tormiranna 2, Tormiranna 3 ja Tormiranna 4 põhja osasse on kavandatud perspektiivne vallale kuuluv kergliiklustee. Krundiomanikud peavad tagama vaba läbipääsu Sõrve-Kuressaare riigimaantee äärsel kergliiklusteel ja rannani kulgeval kergliiklusteel. Selleks seatakse nendele kruntidele isiklik kasutusõigus Kaarma valla kasuks (**AÕS § 225**. Isikliku kasutusõiguse mõiste).

Kergliiklusteede äärde lubatud piiret ei tohi ehitada lähemale kergliiklusteest kui 2 meetrit, tagamaks kõikide perspektiivsete tehnovõrkude jaoks vajaliku reservruumi olemasolu. Kuressaare-Sääre riigimaantee äärde kavandatava kergliiklustee asukoht täpsustub tööprojektiga ja seega ei ole võimalik aeda rajada enne vastava projekti kinnitamist.

Parkimine lahendatakse igal krundil eraldi, koos hoonestuse arhitektuurse projektiga (soovitavalt kavandatava hoone katusealusesse).

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik (3,5m laiune tee) ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

Krundile Tormiranna 9 on planeeritud tuletõrjeveemahuti (mahtuvusega 50m<sup>3</sup>), mille juures on 12mx12m ümberpööramise koht.

## **PIIRKONNA TURVALISUS**

Planeeritav maa-ala paikneb vastavalt üldisele statistikale suurema turvalisusega piirkonnas (mida Saaremaa on). Planeeritav maa-ala paikneb suure liikluskoormusega Kuressaare-Sääre riigi maantee ääres, kus puudub tänava-valgustus. Turvaliseks liiklemiseks pimedas peavad inimested end autojuhtidele nähtavaks tegema (helkurid ja lambid).

Kavandatavatel elamukruntidel tagada piisav välisvalgustus pimedal ajal.

Soodustada naabrivalvet.

Hoonete valvamiseks kasutada turvafirma teenuseid.

## **PLANEERITAVA ALA MÕJU NAABRUSELE**

Planeeritav ala paikneb Mändjala külas, kus on valdavalt ühepereelamud. Käesoleva detailplaneeringuga tagatakse külaelanikele vaba läbipääs randa. Rannaala korrastamine antud piirkonnas annab lisavõimaluse ka külaelanikele nautida piirkonnas oleva mereranna mõnuseid. Kuna kavandatavad elamud on paigutatud metsa sisse, siis ümbruskonnas nad visuaalset mõju ei avalda.

## PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringu arendaja on kohustatud enne Kaarma vallast uutele kruntidele rajatavate hoonetele ehitusloa taotlemist

- välja ehitama planeeritavad juurdepääsud kruntidele koos maa-ala teenindavate tehnovõrkudega, eelnevalt tellitud projektdokumentatsioonide alusel.
- tagama jalakäijate juurdepääsutee randa
- paigaldama maa-ala liiklust korraldavad liiklusmärgid vastavalt planeeringule
- otsima ja määrama maa-alale rajatavate hoonete arhitektuurse lahenduse eest vastutava arhitekti

## PLANEERINGU JÄRGSED KRUNDID

Pos. nr	Planeeritava krundi nime ettepanek	Pindala ha	Krundi planeeritav sihtotstarve	Hoonestuse funktsioon	Märkused
1	Tormiranna 1	0,50	Ärimaa-Ä-002-10%; Maatulundusmaa-M-011-90%	puhkemaja	moodustatakse Tormiranna kinnistust
2	Tormiranna 2	0,50	Ärimaa-Ä-002-10%; Maatulundusmaa-M-011-90%	puhkemaja	moodustatakse Tormiranna kinnistust
3	Tormiranna 3	0,50	Ärimaa-Ä-002-10%; Maatulundusmaa-M-011-90%	puhkemaja	moodustatakse Tormiranna kinnistust
4	Tormiranna 4	0,50	Ärimaa-Ä-002-10%; Maatulundusmaa-M-011-90%	puhkemaja	moodustatakse Tormiranna kinnistust
5	Tormiranna 5	0,50	Ärimaa-Ä-002-10%; Maatulundusmaa-M-011-90%	puhkemaja	moodustatakse Tormiranna kinnistust
6	Tormiranna 6	0,50	Ärimaa-Ä-002-10%; Maatulundusmaa-M-011-90%	puhkemaja	moodustatakse Tormiranna kinnistust
7	Tormiranna 7	0,50	Ärimaa-Ä-002-10%; Maatulundusmaa-M-011-90%	puhkemaja	moodustatakse Tormiranna kinnistust
8	Tormiranna 8	0,50	Ärimaa-Ä-002-10%; Maatulundusmaa-M-011-90%	puhkemaja	moodustatakse Tormiranna kinnistust
9	Tormiranna 9	0,51	Ärimaa-Ä-002-10%; Maatulundusmaa-M-011-90%	puhkemaja	moodustatakse Tormiranna kinnistust

10	Tormiranna 10	1,79	Ärimaa-Ä-002-5%; Maatulundusmaa-M-011-95%	puhkemaja	moodustatakse Tormiranna kinnistust
11	Tormiranna 11	0,51	Ärimaa-Ä-002-5%; Maatulundusmaa-M-011-95%	puhkemaja	moodustatakse Tormiranna kinnistust

**SERVITUUTIDE VAJADUS**

<b>Servituudi/ kitsenduse tüüp</b>	<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Valitsev kinnisasi või isik</b>	<b>Tingimus</b>	<b>Ruumiline ulatus</b>
teeservituut	krunt pos 1; krunt pos 2; krunt pos 3; krunt pos 4; krunt pos 5; krunt pos 6; krunt pos 8; krunt pos 9; krunt pos 10; krunt pos 11; Luite kinnistu;	Kaarma vald; Luite kinnistu; krunt pos 1; krunt pos 2; krunt pos 3; krunt pos 4; krunt pos 5; krunt pos 6; krunt pos 7; krunt pos 8; krunt pos 9; krunt pos 10; krunt pos 11;	Tagada autoga juurdepääs Luite kinnistule ja kavandatavatele kruntidele. Samuti tagada jalakäijate juurdepääs randa.	3,5m laiune autotee koos 1m laiuste teepeenardega juurdepääsuks kruntideni; jalakäijate tee Sõrve-Kuressaare maantee ääres ja jalakäijate pääs randa;
Tehno- võrkude servituut	krunt pos 2; krunt pos 3; krunt pos 4; krunt pos 5; krunt pos 6; krunt pos 9; krunt pos 10;	AS Jaotusvõrk;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirja- dest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	1m mõlemale poole elektrikaablit ja 2m ümber alajaama;
	krunt pos 2; krunt pos 3; krunt pos 4; krunt pos 5; krunt pos 6; krunt pos 8; krunt pos 9;	krunt pos 1; krunt pos 2; krunt pos 3; krunt pos 4; krunt pos 5; krunt pos 6; krunt pos 7; krunt pos 8; krunt pos 9; krunt pos 10; krunt pos 11;		2m mõlemale poole veetorustiku ja kanalisatsioonit- orustiku telgjoont, (alla 250mm sise- läbimõõduga torustikul) ja 2m ümber tuletõrje- veehoidla;

## **PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID**

### **ÜLDINFO**

**Address:**

## **Krunt positsiooniga 1**

(nime ettepanek: Tormiranna 1)

**Maa omanik:**

CRISTOF OÜ

**Krundi pindala:**

0,5ha

**Üldine ruumitüüp:**

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

### **EHITUSÕIGUS**

**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Ärimaa-Ä-002-10%

Maatulundusmaa-M-90%

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

1

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

250m<sup>2</sup>

**Hoonete kõrgus**

Maksimaalselt 7,5m maapinnast

### **PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**

**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Kavandatud krundile on ette nähtud lubatud ehitusala, kuhu võib rajada ühe aastaringse kasutusega puhkemaja, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m<sup>2</sup>. Abiruumid ja autovarjualused seotakse hoonega. Arhitektuurselt kaasaegsete elamu maht on liigendatud, vältides kompaktsete kuubiku tekkimist. Hoone üldmulje on avar ja maadligi. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast on 7,5m, korruselisus 1- 2 (tingimusega, et II korruse ulatus on esimese korruse suletud brutopinna suhtes 30%). Katusekalle 0-20 kraadi. Vallavalitsusel on õigus väljastada hoonele projekteerimistingimused ja nõuda hoone eskiisprojekti kooskõlastamist. Kogu maa-ala arendatakse välja ühtselt, s.t. arendaja poolt koostatud projektide alusel, tagades sellega planeeritava maa-alal arhitektuurse terviklikkuse.

Planeeringu joonisel DP-4 "Põhijoonis" on näidatud koordinaatidega lubatud ehitusalad (ehitusalade paigutamisel on arvestatud asjaoluga, et kavandatavad hooned oleks võimalikult privaatsed, naabri poole suletum pool, oma hoovi poole avatum külj terrasside ja klaasfassaadidega). Hoonete asukohad joonisel on tinglikud, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Hoone arhitektuurse lahenduse lahendab või kooskõlastab maa-alale määratud vastutav arhitekt. Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Värvilahendused antakse arhitektuurse projekti koosseisus. Ehitusprojektid kooskõlastada keskkonnaametiga.

**Enne ehituslubade väljastamist tuleb arendajal välja ehitada vastavalt projektile planeeritud teed ja tehnovõrgud.**

**Krundile pääs ja parkimine**

Krundile pääseb üle Luite kinnistu ja üle erakruntide (positsiooniga: 2, 3, ja 4), millelele on seatud kitsendus, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“. Parkimine lahendatakse krundil koos hoonestuse arhitektuurse projektiga (soovitavalt kavandatava elamu katusealusesse).

**PiirDED, haljastus ja heakord**

Detailplaneeringu joonisel DP-4 „Põhijoonis“ on näidatud piirde rajamise võimalus kergliiklustee äärde. Kruntide vahele piirete rajamine on keelatud.

Väljaspool lubatud ehitusala olev metsamaa säilitatakse.

Iga maa kasutaja 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 1200m<sup>2</sup> ja inimeste arvuga kuni 50 inimest), kasutusviis II (majutushooned).

Väline tulekustutusvesi saadakse 9-le krundile kavandatud tuletõrjeveehoidlast (50m<sup>3</sup>).

**KITSENDUSED**

<b>Kitsenduse alus</b>	<b>Kitsenduse ruumiline ulatus</b>	<b>Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.</b>	<b>Kitsenduse sisu</b>
<b>AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“</b>	survekanalisatsiooni- ja kanalisatsioonitorustik (2m mõlemale poole torustiku telgjoont); sidetrass (2m mõlemale poole sidetrassi telge); reservservituut võimalikele tehnotrassidele Kuressaare-Sääre riigimaantee ääres;	Elion Ettevõtted AS; Kaarma vald;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
<b>AÕS § 225 „Isikliku kasutusõiguse mõiste“</b>	Perspektiivne kergliiklustee Kuressaare-Sääre riigimaantee ääres;	Kaarma vald;	tagada vaba liikumine perspektiivsel kergliiklusteel;

P. s. Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare-Sääre, riigi tugimaantee nr 77 kaitsevööndis (50m äärmise sõiduraja teljest) - Tee ja teekaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded (RTL 1999, 155, 2173); Teede-ja sideministri 23.89. 2002.a. määrus nr 52,



**ÜLDINFO****Address:****Krunt positsiooniga 2**

(nime ettepanek: Tormiranna 2)

**Maa omanik:**

CRISTOF OÜ

**Krundi pindala:**

0,5ha

**Üldine ruumitüüp:**

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

**EHITUSÕIGUS****Krundi kasutamise sihtotstarve**

Ärimaa-Ä-002-10%

Maatulundusmaa-M-90%

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

1

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

250m<sup>2</sup>

**Hoonete kõrgus**

Maksimaalselt 7,5m maapinnast

**PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED****Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Kavandatud krundile on ette nähtud lubatud ehitusala, kuhu võib rajada ühe aastaringse kasutusega puhkemaja, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m<sup>2</sup>. Abiruumid ja autovarjualused seotakse hoonega. Arhitektuurselt kaasaegsete elamu maht on liigendatud, vältides kompaktsete kuubiku tekkimist. Hoone üldmulje on avar ja maadligi. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast on 7,5m, korruselisus 1- 2 (tingimusega, et II korruse ulatus on esimese korruse suletud brutopinna suhtes 30%). Katusekalle 0-20 kraadi. Vallavalitsusel on õigus väljastada hoonetele projekteerimistingimused ja nõuda hoone eskiisprojekti kooskõlastamist. Kogu maa-ala arendatakse välja ühtselt, s.t. arendaja poolt koostatud projektide alusel, tagades sellega planeeritava maa-alal arhitektuurse terviklikkuse.

Planeeringu joonisel DP-4 "Põhijoonis" on näidatud koordinaatidega lubatud ehitusalad (ehitusalade paigutamisel on arvestatud asjaoluga, et kavandatavad hooned oleks võimalikult privaatsed, naabri poole suletum pool, oma hoovi poole avatum külj terrasside ja klaasfassaadidega). Hoonete asukohad joonisel on tinglikud, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Hoone arhitektuurse lahenduse lahendab või kooskõlastab maa-alale määratud vastutav arhitekt. Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Värvilahendused antakse arhitektuurse projekti koosseisus. Ehitusprojektid kooskõlastada keskkonnaametiga.

**Enne ehituslubade väljastamist tuleb arendajal välja ehitada vastavalt projektile planeeritud teed ja tehnovõrgud.**

**Krundile pääs ja parkimine**

Krundile pääseb üle Luite kinnistu ja üle erakruntide (positsiooniga: **3** ja **4**), milledele on seatud kitsendus, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“. Parkimine lahendatakse krundil koos hoonestuse arhitektuurse projektiga (soovitavalt kavandatava elamu katusealusesse).

**Piirde, haljastus ja heakord**

Detailplaneeringu joonisel DP-4 „Põhijoonis“ on näidatud piirde rajamise võimalus kergliiklustee äärde. Kruntide vahele piirete rajamine on keelatud.

Väljaspool lubatud ehitusala olev metsamaa säilitatakse.

Iga maa kasutaja 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 1200m<sup>2</sup> ja inimeste arvuga kuni 50 inimest), kasutusviis II (majutushooned).

Väline tulekustutusvesi saadakse **9**-le krundile kavandatud tuletõrjehoidlast (50m<sup>3</sup>).

**KITSENDUSED**

<b>Kitsenduse alus</b>	<b>Kitsenduse ruumiline ulatus</b>	<b>Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.</b>	<b>Kitsenduse sisu</b>
<b>AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“</b>	survekanalisatsiooni-, kanalisatsiooni- ja veetorustik (2m mõlemale poole torustikku); sidetrass (2m mõlemale poole sidetrassi telge); madalpingekaabel (1m mõlemale poole kaablit); reservservituut võimalikele tehnotrassidele Kuressaare-Sääre riigimaantee ääres;	krunt pos 1; Elion Ettevõtte AS; AS Jaotusvõrk; Kaarma vald;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
<b>AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale tee“</b>	3,5m laiune juurdepääsutee koos 1m laiuste teepeenardega;	Krunt pos 1;	Tagada autoga juurdepääs naaberkrundile;
<b>AÕS § 225 „Isikliku kasutusõiguse mõiste“</b>	Perspektiivne kergliiklustee Kuressaare-Sääre riigimaantee ääres;	Kaarma vald;	tagada vaba liikumine perspektiivsel kergliiklusteel;

P. s. Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare-Sääre, riigi tugimaantee nr 77 kaitsevööndis (50m äärmise sõiduraja teljest) - Tee ja teekaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded (RTL 1999, 155, 2173); Teede-ja sideministri 23.89. 2002.a. määrus nr 52,

**ÜLDINFO****Address:****Krunt positsiooniga 3**

(nime ettepanek: Tormiranna 3)

**Maa omanik:**

CRISTOF OÜ

**Krundi pindala:**

0,5ha

**Üldine ruumitüüp:**

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

**EHITUSÕIGUS****Krundi kasutamise sihtotstarve**

Ärimaa-Ä-002-10%

Maatulundusmaa-M-90%

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

1

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

250m<sup>2</sup>

**Hoonete kõrgus**

Maksimaalselt 7,5m maapinnast

**PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED****Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Kavandatud krundile on ette nähtud lubatud ehitusala, kuhu võib rajada ühe aastaringse kasutusega puhkemaja, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m<sup>2</sup>. Abiruumid ja autovarjualused seotakse hoonega. Arhitektuurselt kaasaegsete elamu maht on liigendatud, vältides kompaktsete kuubiku tekkimist. Hoone üldmulje on avar ja maadligi. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast on 7,5m, korruselisus 1- 2 (tingimusega, et II korruse ulatus on esimese korruse suletud brutopinna suhtes 30%). Katusekalle 0-20 kraadi. Vallavalitsusel on õigus väljastada hoonetele projekteerimistingimused ja nõuda hoone eskiisprojekti kooskõlastamist. Kogu maa-ala arendatakse välja ühtselt, s.t. arendaja poolt koostatud projektide alusel, tagades sellega planeeritava maa-alal arhitektuurse terviklikkuse.

Planeeringu joonisel DP-4 "Põhijoonis" on näidatud koordinaatidega lubatud ehitusalad (ehitusalade paigutamisel on arvestatud asjaoluga, et kavandatavad hooned oleks võimalikult privaatsed, naabri poole suletum pool, oma hoovi poole avatum külj terrasside ja klaasfassaadidega). Hoonete asukohad joonisel on tinglikud, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Hoone arhitektuurse lahenduse lahendab või kooskõlastab maa-alale määratud vastutav arhitekt. Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Värvilahendused antakse arhitektuurse projekti koosseisus. Ehitusprojektid kooskõlastada keskkonnaametiga.

**Enne ehituslubade väljastamist tuleb arendajal välja ehitada vastavalt projektile planeeritud teed ja tehnovõrgud.**

**Krundile pääs ja parkimine**

Krundile pääseb üle Luite kinnistu ja üle erakrundi (positsiooniga: 4), milledele on seatud kitsendus, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“. Parkimine lahendatakse krundil koos hoonestuse arhitektuurse projektiga (soovitavalt kavandatava elamu katusealusesse).

**Piirded, haljastus ja heakord**

Detailplaneeringu joonisel DP-4 „Põhijoonis“ on näidatud piirde rajamise võimalus kergliiklustee äärde. Kruntide vahele piirete rajamine on keelatud.

Väljaspool lubatud ehitusala olev metsamaa säilitatakse.

Iga maa kasutaja 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 1200m<sup>2</sup> ja inimeste arvuga kuni 50 inimest), kasutusviis II (majutushooned).

Väline tulekustutusvesi saadakse 9-le krundile kavandatud tuletõrjehoidlast (50m<sup>3</sup>).

**KITSENDUSED**

<b>Kitsenduse alus</b>	<b>Kitsenduse ruumiline ulatus</b>	<b>Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.</b>	<b>Kitsenduse sisu</b>
<b>AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“</b>	survekanalisatsiooni-, kanalisatsiooni- ja veetorustik (2m mõlemale poole torustikku); sidetrass (2m mõlemale poole sidetrassi telge); madalpingekaabel (1m mõlemale poole kaablit); reservservituut võimalikele tehnotrassidele Kuressaare-Sääre riigimaantee ääres;	krunt pos <b>1</b> ; krunt pos <b>2</b> ; Elion Ettevõtted AS; AS Jaotusvõrk; Kaarma vald;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
<b>AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale tee“</b>	3,5m laiune juurdepääsutee koos 1m laiuste teepeenardega;	krunt pos <b>1</b> ; krunt pos <b>2</b> ;	Tagada autoga juurdepääs naaberkruntidele;
<b>AÕS § 225 „Isikliku kasutusõiguse mõiste“</b>	Perspektiivne kergliiklustee Kuressaare-Sääre riigimaantee ääres;	Kaarma vald;	tagada vaba liikumine perspektiivsel kergliiklusteel;

P. s. Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare-Sääre, riigi tugimaantee nr 77 kaitsevööndis (50m äärmise sõiduraja teljest) - Tee ja teekaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded (RTL 1999, 155, 2173); Teede-ja sideministri 23.89. 2002.a. määrus nr 52,

**ÜLDINFO****Address:****Krunt positsiooniga 4**

(nime ettepanek: Tormiranna 4)

**Maa omanik:**

CRISTOF OÜ

**Krundi pindala:**

0,5ha

**Üldine ruumitüüp:**

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

**EHITUSÕIGUS****Krundi kasutamise sihtotstarve**

Ärimaa-Ä-002-10%

Maatulundusmaa-M-90%

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

1

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

250m<sup>2</sup>

**Hoonete kõrgus**

Maksimaalselt 7,5m maapinnast

**PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED****Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Kavandatud krundile on ette nähtud lubatud ehitusala, kuhu võib rajada ühe aastaringse kasutusega puhkemaja, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m<sup>2</sup>. Abiruumid ja autovarjualused seotakse hoonega. Arhitektuurselt kaasaegsete elamu maht on liigendatud, vältides kompaksete kuubiku tekkimist. Hoone üldmulje on avar ja maadligi. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast on 7,5m, korruselisus 1- 2 (tingimusega, et II korruse ulatus on esimese korruse suletud brutopinna suhtes 30%). Katusekalle 0-20 kraadi. Vallavalitsusel on õigus väljastada hoonetele projekteerimistingimused ja nõuda hoone eskiisprojekti kooskõlastamist. Kogu maa-ala arendatakse välja ühtselt, s.t. arendaja poolt koostatud projektide alusel, tagades sellega planeeritava maa-alal arhitektuurse terviklikkuse.

Planeeringu joonisel DP-4 "Põhijoonis" on näidatud koordinaatidega lubatud ehitusalad (ehitusalade paigutamisel on arvestatud asjaoluga, et kavandatavad hooned oleks võimalikult privaatsed, naabri poole suletum pool, oma hoovi poole avatum külj terrasside ja klaasfassaadidega). Hoonete asukohad joonisel on tinglikud, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Hoone arhitektuurse lahenduse lahendab või kooskõlastab maa-alale määratud vastutav arhitekt. Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Värvilahendused antakse arhitektuurse projekti koosseisus. Ehitusprojektid kooskõlastada keskkonnaametiga.

**Enne ehituslubade väljastamist tuleb arendajal välja ehitada vastavalt projektile planeeritud teed ja tehnovõrgud.**

**Krundile pääs ja parkimine**

Krundile pääseb üle Luite kinnistu, milledele on seatud kitsendus, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“. Parkimine lahendatakse krundil koos hoonestuse arhitektuurse projektiga (soovitavalt kavandatava elamu katusealusesse).

**Piirded, haljastus ja heakord**

Detailplaneeringu joonisel DP-4 „Põhijoonis“ on näidatud piirde rajamise võimalus kergliiklustee ja kavandatud juurdepääsutee äärde (mõeldud on Luite kinnistul olevat olemasolevat teed). Kruntide vahele piirete ehitamine on keelatud.

Väljaspool lubatud ehitusala olev metsamaa säilitatakse.

Iga maa kasutaja 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 1200m<sup>2</sup> ja inimeste arvuga kuni 50 inimest), kasutusviis II (majutushooned).

Väline tulekustutusvesi saadakse 9-le krundile kavandatud tuletõrjehoidlast (50m<sup>3</sup>).



**KITSENDUSED**

<b>Kitsenduse alus</b>	<b>Kitsenduse ruumiline ulatus</b>	<b>Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.</b>	<b>Kitsenduse sisu</b>
<b>AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“</b>	survekanalisatsiooni-, kanalisatsiooni- ja veetorustik (2m mõlemale poole torustikku); sidetrass (2m mõlemale poole sidetrassi telge); madalpingekaabel (1m mõlemale poole kaablit ja 2m ümber alajaama); reservservituut võimalikele tehnotrassidele Kuressaare-Sääre riigimaantee ääres;	krunt pos <b>1</b> ; krunt pos <b>2</b> ; krunt pos <b>3</b> ; krunt pos <b>5</b> ; krunt pos <b>6</b> ; krunt pos <b>7</b> ; Elion Ettevõtted AS; Kaarma vald;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
<b>AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“</b>	3,5m laiune juurdepääsutee koos 1m laiuste teepeenardega;	krunt pos <b>1</b> ; krunt pos <b>2</b> ; krunt pos <b>3</b> ; krunt pos <b>4</b> ; krunt pos <b>5</b> ; krunt pos <b>6</b> ; krunt pos <b>7</b> ; krunt pos <b>8</b> ; krunt pos <b>9</b> ; krunt pos <b>10</b> ; krunt pos <b>11</b> ;	Tagada autoga juurdepääs naaberkruntidele ja tuletõrjehoidlani;
<b>AÕS § 225 „Isikliku kasutusõiguse mõiste“</b>	Perspektiivne kergliiklustee Kuressaare-Sääre riigimaantee ääres ja jalakäijate liikumise ruum 3,5m laiusel juurdepääsuteel;	Kaarma vald;	tagada vaba liikumine perspektiivsel kergliiklusteel; tagada jalakäijate juurdepääs randa;

P. s. Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare-Sääre, riigi tugimaantee nr 77 kaitsevööndis (50m äärmise sõiduraja teljest) - Tee ja teekaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded (RTL 1999, 155, 2173); Teede-ja sideministri 23.89. 2002.a. määrus nr 52,

**ÜLDINFO****Address:****Krunt positsiooniga 5**

(nime ettepanek: Tormiranna 5)

**Maa omanik:**

CRISTOF OÜ

**Krundi pindala:**

0,5ha

**Üldine ruumitüüp:**

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

**EHITUSÕIGUS****Krundi kasutamise sihtotstarve**

Ärimaa-Ä-002-10%

Maatulundusmaa-M-90%

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

1

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

250m<sup>2</sup>

**Hoonete kõrgus**

Maksimaalselt 7,5m maapinnast

**PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED****Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Kavandatud krundile on ette nähtud lubatud ehitusala, kuhu võib rajada ühe aastaringse kasutusega puhkemaja, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m<sup>2</sup>. Abiruumid ja autovarjualused seotakse hoonega. Arhitektuurselt kaasaegsete elamu maht on liigendatud, vältides kompaktsete kuubiku tekkimist. Hoone üldmulje on avar ja maadligi. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast on 7,5m, korruselisus 1- 2 (tingimusega, et II korruse ulatus on esimese korruse suletud brutopinna suhtes 30%). Katusekalle 0-20 kraadi. Vallavalitsusel on õigus väljastada hoonetele projekteerimistingimused ja nõuda hoone eskiisprojekti kooskõlastamist. Kogu maa-ala arendatakse välja ühtselt, s.t. arendaja poolt koostatud projektide alusel, tagades sellega planeeritava maa-alal arhitektuurse terviklikkuse.

Planeeringu joonisel DP-4 "Põhijoonis" on näidatud koordinaatidega lubatud ehitusalad (ehitusalade paigutamisel on arvestatud asjaoluga, et kavandatavad hooned oleks võimalikult privaatsed, naabri poole suletum pool, oma hoovi poole avatum külge terrasside ja klaasfassaadidega). Hoonete asukohad joonisel on tinglikud, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Hoone arhitektuurse lahenduse lahendab või kooskõlastab maa-alale määratud vastutav arhitekt. Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Värvilahendused antakse arhitektuurse projekti koosseisus. Ehitusprojektid kooskõlastada keskkonnaametiga.

**Enne ehituslubade väljastamist tuleb arendajal välja ehitada vastavalt projektile planeeritud teed ja tehnovõrgud.**

**Krundile pääs ja parkimine**

Krundile pääseb üle Luite kinnistu ja üle erakrundi (positsiooniga: 4), millelele on seatud kitsendus, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“. Parkimine lahendatakse krundil koos hoonestuse arhitektuurse projektiga (soovitavalt kavandatava elamu katusealusesse).

**Piirded, haljastus ja heakord**

Detailplaneeringu joonisel DP-4 „Põhijoonis“ on näidatud piirde rajamise võimalus Luite kinnitul oleva juurdepääsutee äärde. Kruntide vahele piirete rajamine on keelatud.

Väljaspool lubatud ehitusala olev metsamaa säilitatakse.

Iga maa kasutaja 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 1200m<sup>2</sup> ja inimeste arvuga kuni 50 inimest), kasutusviis II (majutushooned).

Väline tulekustutusvesi saadakse 9-le krundile kavandatud tuletõrjeveehoidlast (50m<sup>3</sup>).

**KITSENDUSED**

<b>Kitsenduse alus</b>	<b>Kitsenduse ruumiline ulatus</b>	<b>Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.</b>	<b>Kitsenduse sisu</b>
<b>AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“</b>	kanalisatsiooni- ja veetorustik (2m mõlemale poole torustikku); sidetrass (2m mõlemale poole sidetrassi telge); madalpingekaabel (1m mõlemale poole kaablit);	krunt pos <b>1</b> ; krunt pos <b>2</b> ; krunt pos <b>3</b> ; krunt pos <b>6</b> ; krunt pos <b>7</b> ; Elion Ettevõtted AS; AS Jaotusvõrk;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
<b>AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“</b>	3,5m laiune juurdepääsutee koos 1m laiuste teepeenardega;	krunt pos <b>1</b> ; krunt pos <b>2</b> ; krunt pos <b>3</b> ; krunt pos <b>4</b> ; krunt pos <b>5</b> ; krunt pos <b>6</b> ; krunt pos <b>7</b> ; krunt pos <b>8</b> ; krunt pos <b>9</b> ; krunt pos <b>10</b> ; krunt pos <b>11</b> ;	Tagada autoga juurdepääs naaberkruntidele ja tuletõrjeveehoidlani;
<b>AÕS § 225 „Isikliku kasutusõiguse mõiste“</b>	Jalakäijate liikumise ruum 3,5m laiusel juurdepääsuteel	Kaarma vald;	tagada jalakäijate vaba liikumine randa:

**ÜLDINFO****Address:****Krunt positsiooniga 6**

(nime ettepanek: Tormiranna 6)

**Maa omanik:**

CRISTOF OÜ

**Krundi pindala:**

0,5ha

**Üldine ruumitüüp:**

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

**EHITUSÕIGUS****Krundi kasutamise sihtotstarve**

Ärimaa-Ä-002-10%

Maatulundusmaa-M-90%

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

1

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

250m<sup>2</sup>

**Hoonete kõrgus**

Maksimaalselt 7,5m maapinnast

**PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED****Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Kavandatud krundile on ette nähtud lubatud ehitusala, kuhu võib rajada ühe aastaringse kasutusega puhkemaja, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m<sup>2</sup>. Abiruumid ja autovarjualused seotakse hoonega. Arhitektuurselt kaasaegsete elamu maht on liigendatud, vältides kompaktsete kuubiku tekkimist. Hoone üldmulje on avar ja maadligi. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast on 7,5m, korruselisus 1- 2 (tingimusega, et II korruse ulatus on esimese korruse suletud brutopinna suhtes 30%). Katusekalle 0-20 kraadi. Vallavalitsusel on õigus väljastada hoonetele projekteerimistingimused ja nõuda hoone eskiisprojekti kooskõlastamist. Kogu maa-ala arendatakse välja ühtselt, s.t. arendaja poolt koostatud projektide alusel, tagades sellega planeeritava maa-alal arhitektuurse terviklikkuse.

Planeeringu joonisel DP-4 "Põhijoonis" on näidatud koordinaatidega lubatud ehitusalad (ehitusalade paigutamisel on arvestatud asjaoluga, et kavandatavad hooned oleks võimalikult privaatsed, naabri poole suletum pool, oma hoovi poole avatum külj terrasside ja klaasfassaadidega). Hoonete asukohad joonisel on tinglikud, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Hoone arhitektuurse lahenduse lahendab või kooskõlastab maa-alale määratud vastutav arhitekt. Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Värvilahendused antakse arhitektuurse projekti koosseisus. Ehitusprojektid kooskõlastada keskkonnaametiga.

**Enne ehituslubade väljastamist tuleb arendajal välja ehitada vastavalt projektile planeeritud teed ja tehnovõrgud.**

**Krundile pääs ja parkimine**

Krundile pääseb üle Luite kinnistu ja üle erakruntide (positsiooniga: **3, 4 ja 5**), milledele on seatud kitsendus, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“. Parkimine lahendatakse krundil koos hoonestuse arhitektuurse projektiga (soovitavalt kavandatava elamu katusealusesse).

**Piirded, haljastus ja heakord**

Kruntide vahele piirete ehitamine on keelatud.

Väljaspool lubatud ehitusala olev metsamaa säilitatakse.

Iga maa kasutaja 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 1200m<sup>2</sup> ja inimeste arvuga kuni 50 inimest), kasutusviis II (majutushooned).

Väline tulekustutusvesi saadakse **9**-le krundile kavandatud tuletõrjehoidlast (50m<sup>3</sup>).

**KITSENDUSED**

<b>Kitsenduse alus</b>	<b>Kitsenduse ruumiline ulatus</b>	<b>Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.</b>	<b>Kitsenduse sisu</b>
<b>AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“</b>	kanalisatsiooni- ja veetorustik (2m mõlemale poole torustikku); sidetrass (2m mõlemale poole sidetrassi telge); madalpingekaabel (1m mõlemale poole kaablit);	krunt pos <b>7</b> ; Elion Ettevõtte AS; AS Jaotusvõrk;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
<b>AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“</b>	3,5m laiune juurdepääsutee koos 1m laiuste teepeenardega;	krunt pos <b>7</b> ;	tagada autoga juurdepääs naaberkruntidele;

**ÜLDINFO****Address:****Krunt positsiooniga 7**

(nime ettepanek: Tormiranna 7)

**Maa omanik:**

CRISTOF OÜ

**Krundi pindala:**

0,5ha

**Üldine ruumitüüp:**

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

**EHITUSÕIGUS****Krundi kasutamise sihtotstarve**

Ärimaa-Ä-002-10%

Maatulundusmaa-M-90%

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

1

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

250m<sup>2</sup>

**Hoonete kõrgus**

Maksimaalselt 7,5m maapinnast

**PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED****Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Kavandatud krundile on ette nähtud lubatud ehitusala, kuhu võib rajada ühe aastaringse kasutusega puhkemaja, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m<sup>2</sup>. Abiruumid ja autovarjualused seotakse hoonega. Arhitektuurselt kaasaegsete elamu maht on liigendatud, vältides kompaktsete kuubiku tekkimist. Hoone üldmulje on avar ja maadligi. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast on 7,5m, korruselisus 1- 2 (tingimusega, et II korruse ulatus on esimese korruse suletud brutopinna suhtes 30%). Katusekalle 0-20 kraadi. Vallavalitsusel on õigus väljastada hoonetele projekteerimistingimused ja nõuda hoone eskiisprojekti kooskõlastamist. Kogu maa-ala arendatakse välja ühtselt, s.t. arendaja poolt koostatud projektide alusel, tagades sellega planeeritava maa-alal arhitektuurse terviklikkuse.

Planeeringu joonisel DP-4 "Põhijoonis" on näidatud koordinaatidega lubatud ehitusalad (ehitusalade paigutamisel on arvestatud asjaoluga, et kavandatavad hooned oleks võimalikult privaatsed, naabri poole suletum pool, oma hoovi poole avatum külj terrasside ja klaasfassaadidega). Hoonete asukohad joonisel on tinglikud, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Hoone arhitektuurse lahenduse lahendab või kooskõlastab maa-alale määratud vastutav arhitekt. Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Värvilahendused antakse arhitektuurse projekti koosseisus. Ehitusprojektid kooskõlastada keskkonnaametiga.

**Enne ehituslubade väljastamist tuleb arendajal välja ehitada vastavalt projektile planeeritud teed ja tehnovõrgud.**

**Krundile pääs ja parkimine**

Krundile pääseb üle Luite kinnistu ja üle erakruntide (positsiooniga: **3, 4, 5** ja **6**), milledele on seatud kitsendus, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“. Parkimine lahendatakse krundil koos hoonestuse arhitektuurse projektiga (soovitavalt kavandatava elamu katusealusesse).

**Piirded, haljastus ja heakord**

Kruntide vahele piirete ehitamine on keelatud.

Väljaspool lubatud ehitusala olev metsamaa säilitatakse.

Iga maa kasutaja 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 1200m<sup>2</sup> ja inimeste arvuga kuni 50 inimest), kasutusviis II (majutushooned).

Väline tulekustutusvesi saadakse **9**-le krundile kavandatud tuletõrjehoidlast (50m<sup>3</sup>).

**KITSENDUSED**

<b>Kitsenduse alus</b>	<b>Kitsenduse ruumiline ulatus</b>	<b>Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.</b>	<b>Kitsenduse sisu</b>
<b>AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“</b>	Autoga ümberpööramise plats 12mx12m	krunt pos <b>6</b> ;	tagada autoga ümber pööramine;



**ÜLDINFO****Aadress:****Krunt positsiooniga 8**

(nime ettepanek: Tormiranna 8)

**Maa omanik:**

CRISTOF OÜ

**Krundi pindala:**

0,5ha

**Üldine ruumitüüp:**

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

**EHITUSÕIGUS****Krundi kasutamise sihtotstarve**

Ärimaa-Ä-002-10%

Maatulundusmaa-M-90%

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

1

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

250m<sup>2</sup>

**Hoonete kõrgus**

Maksimaalselt 7,5m maapinnast

**PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED****Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Kavandatud krundile on ette nähtud lubatud ehitusala, kuhu võib rajada ühe aastaringse kasutusega puhkemaja, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m<sup>2</sup>. Abiruumid ja autovarjualused seotakse hoonega. Arhitektuurselt kaasaegsete elamu maht on liigendatud, vältides kompaksete kuubiku tekkimist. Hoone üldmulje on avar ja maadligi. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast on 7,5m, korruselisus 1- 2 (tingimusega, et II korruse ulatus on esimese korruse suletud brutopinna suhtes 30%). Katusekalle 0-20 kraadi. Vallavalitsusel on õigus väljastada hoonetele projekteerimistingimused ja nõuda hoone eskiisprojekti kooskõlastamist. Kogu maa-ala arendatakse välja ühtselt, s.t. arendaja poolt koostatud projektide alusel, tagades sellega planeeritava maa-alal arhitektuurse terviklikkuse.

Planeeringu joonisel DP-4 "Põhijoonis" on näidatud koordinaatidega lubatud ehitusalad (ehitusalade paigutamisel on arvestatud asjaoluga, et kavandatavad hooned oleks võimalikult privaatsed, naabri poole suletum pool, oma hoovi poole avatum külj terrasside ja klaasfassaadidega). Hoonete asukohad joonisel on tinglikud, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Hoone arhitektuurse lahenduse lahendab või kooskõlastab maa-alale määratud vastutav arhitekt. Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Värvilahendused antakse arhitektuurse projekti koosseisus. Ehitusprojektid kooskõlastada keskkonnaametiga.

**Enne ehituslubade väljastamist tuleb arendajal välja ehitada vastavalt projektile planeeritud teed ja tehnovõrgud.**

### Krundile pääs ja parkimine

Krundile pääseb üle Luite kinnistu ja üle erakruntide (positsiooniga: **4, 5 ja 9**), milledele on seatud kitsendus, vastavalt AÕS Õ156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“. Parkimine lahendatakse krundil koos hoonestuse arhitektuurse projektiga (soovitavalt kavandatava elamu katusealusesse).

#### Piirred, haljastus ja heakord

Detailplaneeringu joonisel DP-4 „Põhijoonis“ on näidatud piirde rajamise võimalus kergliiklustee ja kavandatud juurdepääsutee äärde (mõeldud on Luite kinnistul olevat olemasolevat teed). Kruntide vahele piirete ehitamine on keelatud.

Väljaspool lubatud ehitusala olev metsamaa säilitatakse.

Iga maa kasutaja 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 1200m<sup>2</sup> ja inimeste arvuga kuni 50 inimest), kasutusviis II (majutushooned).

Väline tulekustutusvesi saadakse **9**-le krundile kavandatud tuletõrjevõhoidlast (50m<sup>3</sup>).

### KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	kanalisatsiooni- ja veetorustik (2m mõlemale poole torustikku); sidetrass (2m mõlemale poole sidetrassi telge); madalpingekaabel (1m mõlemale poole kaablit);	krunt pos <b>9</b> ; krunt pos <b>10</b> ; krunt pos <b>11</b> ; Elion Ettevõtted AS; AS Jaotusvõrk;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	3,5m laiune juurdepääsutee koos 1m laiuste teepeenardega;	krunt pos <b>11</b> ;	tagada autoga juurdepääs naaberkruntidele;

**ÜLDINFO****Address:****Krunt positsiooniga 9**

(nime ettepanek: Tormiranna 9)

**Maa omanik:**

CRISTOF OÜ

**Krundi pindala:**

0,51a

**Üldine ruumitüüp:**

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

**EHITUSÕIGUS****Krundi kasutamise sihtotstarve**

Ärimaa-Ä-002-10%

Maatulundusmaa-M-90%

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

1

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

250m<sup>2</sup>

**Hoonete kõrgus**

Maksimaalselt 7,5m maapinnast

**PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED****Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Kavandatud krundile on ette nähtud lubatud ehitusala, kuhu võib rajada ühe aastaringse kasutusega puhkemaja, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m<sup>2</sup>. Abiruumid ja autovarjualused seotakse hoonega. Arhitektuurselt kaasaegsete elamu maht on liigendatud, vältides kompaktsete kuubiku tekkimist. Hoone üldmulje on avar ja maadligi. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast on 7,5m, korruselisus 1- 2 (tingimusega, et II korruse ulatus on esimese korruse suletud brutopinna suhtes 30%). Katusekalle 0-20 kraadi. Vallavalitsusel on õigus väljastada hoonetele projekteerimistingimused ja nõuda hoone eskiisprojekti kooskõlastamist. Kogu maa-ala arendatakse välja ühtselt, s.t. arendaja poolt koostatud projektide alusel, tagades sellega planeeritava maa-alal arhitektuurse terviklikkuse.

Planeeringu joonisel DP-4 "Põhijoonis" on näidatud koordinaatidega lubatud ehitusalad (ehitusalade paigutamisel on arvestatud asjaoluga, et kavandatavad hooned oleks võimalikult privaatsed, naabri poole suletum pool, oma hoovi poole avatum külj terrasside ja klaasfassaadidega). Hoonete asukohad joonisel on tinglikud, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Hoone arhitektuurse lahenduse lahendab või kooskõlastab maa-alale määratud vastutav arhitekt. Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Värvilahendused antakse arhitektuurse projekti koosseisus. Ehitusprojektid kooskõlastada keskkonnaametiga.

**Enne ehituslubade väljastamist tuleb arendajal välja ehitada vastavalt projektile planeeritud teed ja tehnovõrgud.**

**Krundile pääs ja parkimine**

Krundile pääseb üle Luite kinnistu ja üle erakruntide (positsiooniga: **4** ja **5**), milledele on seatud kitsendus, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“. Parkimine lahendatakse krundil koos hoonestuse arhitektuurse projektiga (soovitavalt kavandatava elamu katusealusesse).

**Piirred, haljastus ja heakord**

Detailplaneeringu joonisel DP-4 „Põhijoonis“ on näidatud piirde rajamise võimalus kergliiklustee ja kavandatud juurdepääsutee äärde (mõeldud on Luite kinnistul olevat olemasolevat teed). Kruntide vahele piirete ehitamine on keelatud.

Väljaspool lubatud ehitusala olev metsamaa säilitatakse.

Iga maa kasutaja 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 1200m<sup>2</sup> ja inimeste arvuga kuni 50 inimest), kasutusviis II (majutushooned).

Väline tulekustutusvesi saadakse **9**-le krundile kavandatud tuletõrjeveehoidlast (50m<sup>3</sup>).

**KITSENDUSED**

<b>Kitsenduse alus</b>	<b>Kitsenduse ruumiline ulatus</b>	<b>Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.</b>	<b>Kitsenduse sisu</b>
<b>AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“</b>	kanalisatsiooni- ja veetorustik (2m mõlemale poole torustikku) ja 2m ümber tuletõrjeehoidla; sidetrass (2m mõlemale poole sidetrassi telge); madalpingekaabel (1m mõlemale poole kaablit);	krunt pos <b>1</b> ; krunt pos <b>2</b> ; krunt pos <b>3</b> ; krunt pos <b>4</b> ; krunt pos <b>5</b> ; krunt pos <b>6</b> ; krunt pos <b>7</b> ; krunt pos <b>8</b> ; krunt pos <b>10</b> ; krunt pos <b>11</b> ; Lääne-Eesti Päästekeskus Saaremaa päästeosakond; Elion Ettevõtte AS; AS Jaotusvõrk;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
<b>AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“</b>	3,5m laiune juurdepääsutee koos 1m laiuste teepeenardega; autodega (12mx12m) ümberpööramise ruum tuletõrjeehoidla ees;	krunt pos <b>1</b> ; krunt pos <b>2</b> ; krunt pos <b>3</b> ; krunt pos <b>4</b> ; krunt pos <b>5</b> ; krunt pos <b>6</b> ; krunt pos <b>7</b> ; krunt pos <b>8</b> ; krunt pos <b>9</b> ; krunt pos <b>10</b> ; krunt pos <b>11</b> ;	tagada autoga juurdepääs naaberkruntidele ja tuletõrjeehoidlani;
<b>AÕS § 225 „Isikliku kasutusõiguse mõiste“</b>	Jalakäijate liikumise ruum 3,5m laiusel juurdepääsuteel ja kavandataval 1,5m laiusel kergliiklusteel	Kaarma vald;	tagada jalakäijate vaba liikumine randa;

**ÜLDINFO****Address:****Krunt positsiooniga 10**

(nime ettepanek: Tormiranna 10)

**Maa omanik:**

CRISTOF OÜ

**Krundi pindala:**

1,79ha

**Üldine ruumitüüp:**

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

**EHITUSÕIGUS****Krundi kasutamise sihtotstarve**

Ärimaa-Ä-002-5%

Maatulundusmaa-M-95%

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

1

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

250m<sup>2</sup>

**Hoonete kõrgus**

Maksimaalselt 7,5m maapinnast

**PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED****Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Kavandatud krundile on ette nähtud lubatud ehitusala, kuhu võib rajada ühe aastaringse kasutusega puhkemaja, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m<sup>2</sup>. Abiruumid ja autovarjualused seotakse hoonega. Arhitektuurselt kaasaegsete elamu maht on liigendatud, vältides kompaktsete kuubiku tekkimist. Hoone üldmulje on avar ja maadligi. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast on 7,5m, korruselisus 1- 2 (tingimusega, et II korruse ulatus on esimese korruse suletud brutopinna suhtes 30%). Katusekalle 0-20 kraadi. Vallavalitsusel on õigus väljastada hoonetele projekteerimistingimused ja nõuda hoone eskiisprojekti kooskõlastamist. Kogu maa-ala arendatakse välja ühtselt, s.t. arendaja poolt koostatud projektide alusel, tagades sellega planeeritava maa-alal arhitektuurse terviklikkuse.

Planeeringu joonisel DP-4 "Põhijoonis" on näidatud koordinaatidega lubatud ehitusalad (ehitusalade paigutamisel on arvestatud asjaoluga, et kavandatavad hooned oleks võimalikult privaatsed, naabri poole suletum pool, oma hoovi poole avatum külge terrasside ja klaasfassaadidega). Hoonete asukohad joonisel on tinglikud, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Hoone arhitektuurse lahenduse lahendab või kooskõlastab maa-alale määratud vastutav arhitekt. Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Värvilahendused antakse arhitektuurse projekti koosseisus. Ehitusprojektid kooskõlastada keskkonnaametiga.

**Enne ehituslubade väljastamist tuleb arendajal välja ehitada vastavalt projektile planeeritud teed ja tehnovõrgud.**

### Krundile pääs ja parkimine

Krundile pääseb üle Luite kinnistu ja üle erakruntide (positsiooniga: **4, 5 ja 9**), milledele on seatud kitsendus, vastavalt AÕS Õ156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“. Parkimine lahendatakse krundil koos hoonestuse arhitektuurse projektiga (soovitavalt kavandatava elamu katusealusesse).

#### Piirde, haljastus ja heakord

Detailplaneeringu joonisel DP-4 „Põhijoonis“ on näidatud piirde rajamise võimalus kergliiklustee ja kavandatud juurdepääsutee äärde (mõeldud on Luite kinnistul olevat olemasolevat teed). Kruntide vahele piirete ehitamine on keelatud.

Väljaspool lubatud ehitusala olev metsamaa säilitatakse.

Iga maa kasutaja 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 1200m<sup>2</sup> ja inimeste arvuga kuni 50 inimest), kasutusviis II (majutushooned).

Väline tulekustutusvesi saadakse **9**-le krundile kavandatud tuletõrjeveehoidlast (50m<sup>3</sup>).

### KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.	Kitsenduse sisu
AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	Jalakäijate tee randa;	Kaarma vald;	tagada jalakäijate vaba juurdepääs randa;

**ÜLDINFO****Address:****Krunt positsiooniga 11**

(nime ettepanek: Tormiranna 11)

**Maa omanik:**

CRISTOF OÜ

**Krundi pindala:**

0,51a

**Üldine ruumitüüp:**

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

**EHITUSÕIGUS****Krundi kasutamise sihtotstarve**

Ärimaa-Ä-002-5%

Maatulundusmaa-M-95%

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

1

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

250m<sup>2</sup>

**Hoonete kõrgus**

Maksimaalselt 7,5m maapinnast

**PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED****Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Kavandatud krundile on ette nähtud lubatud ehitusala, kuhu võib rajada ühe aastaringse kasutusega puhkemaja, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m<sup>2</sup>. Abiruumid ja autovarjualused seotakse hoonega. Arhitektuurselt kaasaegsete elamu maht on liigendatud, vältides kompaksete kuubiku tekkimist. Hoone üldmulje on avar ja maadligi. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast on 7,5m, korruselisus 1- 2 (tingimusega, et II korruse ulatus on esimese korruse suletud brutopinna suhtes 30%). Katusekalle 0-20 kraadi. Vallavalitsusel on õigus väljastada hoonetele projekteerimistingimused ja nõuda hoone eskiisprojekti kooskõlastamist. Kogu maa-ala arendatakse välja ühtselt, s.t. arendaja poolt koostatud projektide alusel, tagades sellega planeeritava maa-alal arhitektuurse terviklikkuse.

Planeeringu joonisel DP-4 "Põhijoonis" on näidatud koordinaatidega lubatud ehitusalad (ehitusalade paigutamisel on arvestatud asjaoluga, et kavandatavad hooned oleks võimalikult privaatsed, naabri poole suletum pool, oma hoovi poole avatum külj terrasside ja klaasfassaadidega). Hoonete asukohad joonisel on tinglikud, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Hoone arhitektuurse lahenduse lahendab või kooskõlastab maa-alale määratud vastutav arhitekt. Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Värvilahendused antakse arhitektuurse projekti koosseisus. Ehitusprojektid kooskõlastada keskkonnaametiga.

**Enne ehituslubade väljastamist tuleb arendajal välja ehitada vastavalt projektile planeeritud teed ja tehnovõrgud.**



**Krundile pääs ja parkimine**

Krundile pääseb üle Luite kinnistu ja üle erakrundide (positsiooniga: **4, 5, 8 ja 9**), milledele on seatud kitsendus, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“. Parkimine lahendatakse krundil koos hoonestuse arhitektuurse projektiga (soovitavalt kavandatava elamu katusealusesse).

**Piirde, haljastus ja heakord**

Detailplaneeringu joonisel DP-4 „Põhijoonis“ on näidatud piirde rajamise võimalus kergliiklustee ja kavandatud juurdepääsutee äärde (mõeldud on Luite kinnistul olevat olemasolevat teed). Kruntide vahele piirete ehitamine on keelatud.

Väljaspool lubatud ehitusala olev metsamaa säilitatakse.

Iga maa kasutaja 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 1200m<sup>2</sup> ja inimeste arvuga kuni 50 inimest), kasutusviis II (majutushooned).

Väline tulekustutusvesi saadakse **9**-le krundile kavandatud tuletõrjeveehoidlast (50m<sup>3</sup>).

**KITSENDUSED**

<b>Kitsenduse alus</b>	<b>Kitsenduse ruumiline ulatus</b>	<b>Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.</b>	<b>Kitsenduse sisu</b>
<b>AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“</b>	Autoga ümberpööramise plats 12mx12m	krunt pos <b>8</b> ; krunt pos <b>9</b> ; krunt pos <b>10</b> ;	tagada autoga ümber pööramine;