

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus
Algataja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: OÜ Gracile Projekt

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevustead:

Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027

Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001

Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001

Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

SAAREMAA VALD TIRBI KÜLA LAHE DETAILPLANEERIG

Töö nr 451119

Projektijuht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 16
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
- 1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
- 1.5 Vastavus üldplaneeringule
- 1.6 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

- 3.1 Krundijaotus
- 3.2 Kruntide ehitusõigus
 - 3.2.1 Kruntide 1-2 ehitusõigus
- 3.3 Juurdepääs ja parkimine
- 3.4 Piirded
- 3.5 Haljastus
- 3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

4 TEHNOVÕRGUD

- 4.1 Veevarustus
- 4.2 Kanalisatsioon
- 4.3 Sademeveekanaliseerimine
- 4.4 Elekter
- 4.5 Soojavarustus
- 4.6 Side

5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 6.1 Keskkonnakaitselised tingimused
- 6.2 Tuleohutus
- 6.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

8 KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugijoonis M 1:1000	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:1000	leht 3

LISAD

SAAREMAA VALLAS TIRBI KÜLAS LAHE DETAILPLANEERINGU

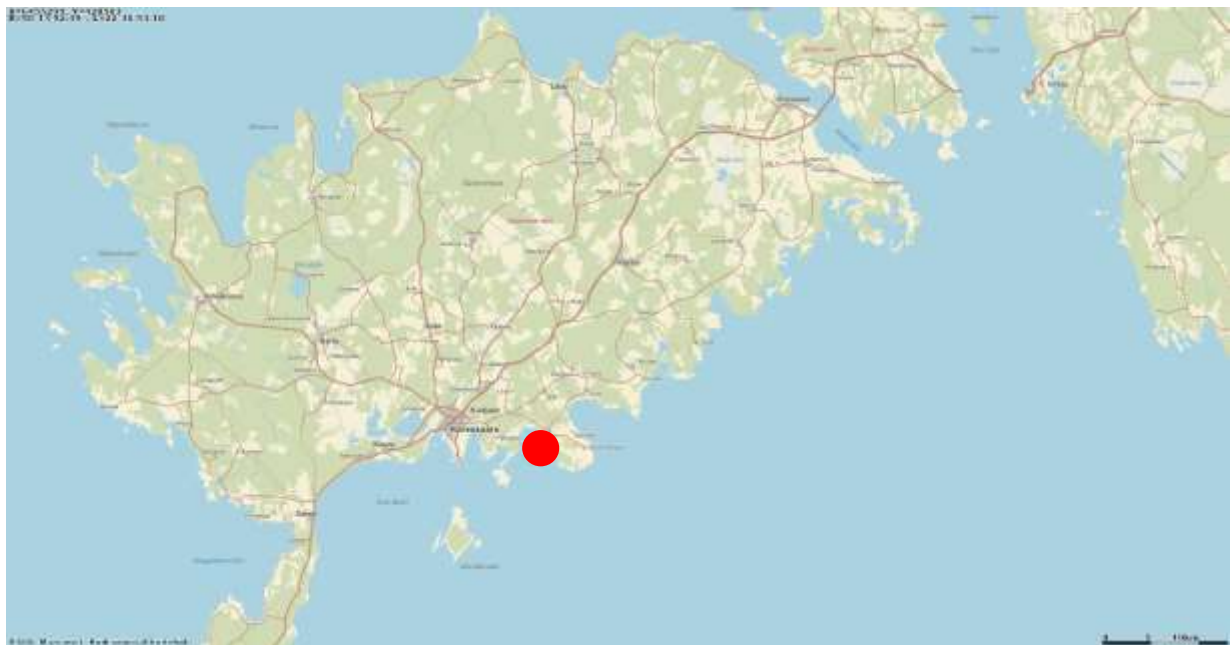
S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaa lõunaosas, Saaremaa vallas Tirbi poolsaarel Tirbi külas. Planeeritavaks kinnistuks on Lahe maaüksus, katastritunnus 59201:005:0670. Planeeritava ala pindala ca 2,8 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritav ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Lahe detailplaneering algatati 13.08.2019 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/1455.

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamute ehitamiseks, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7
Terje Truuma	Volitatud arhitekt, tase 7
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7
Ivo Väli	Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse 13.08.2019 korraldus nr 2-3/1455 detailplaneeringu algatamise kohta
- Lisa 1 Saaremaa Vallavalitsuse 13.08.2019 korraldusele nr 2-3/1455 detailplaneeringu lähteseisukohad
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 13.08.2019 korraldusele nr 2-3/1455 Lahe detailplaneeringu asendiskeem
- Lisa 3 Saaremaa Vallavalitsuse 13.08.2019 korraldusele nr 2-3/1455 SELETUSKIRI Saaremaa Vallavalitsuse korralduse „Lahe detailplaneeringu algatamine“ juurde
- Pihla valla rannaala üldplaneering, kehtestatud Pihla Vallavolikogu 13.10.2005 määrusega nr 6
- Saare maakonnaplaneering
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 108-18-G, oktoober 2019)
- Elektrilevi OÜ poolt 07.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr. 333817.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tirbi külas Lahe katastriüksust (katastriüksuse tunnus 59201:005:0670, pindala 2,77 ha 100% maatulundusmaa sihtotstarbega).

Maa-ameti andmetel on Lahe maaüksusel:

- Looduslikku rohumaad 0,72,
- metsamaad 0,64 ha,
- muu maa 1,41ha.

Mets on kinnistul suhteliselt noor, enamasti noored männid ja mõned kased.

Planeeringualaga piirneb läänest transpordimaa sihtotstarbega Vanamõisa-Laheküla teega (katastriüksuse tunnus 59201:005:0339), idast Ennu lahega (Kase laht), põhjast elamumaa sihtotstarbega Tirbi (59201:005:0333) ja Sepa (59201:005:0334) maaüksustega ning lõunast maatulundusmaa sihtotstarbega Kapa katastriüksusega

(59201:005:0687) ja elamumaa sihtotstarbega Küüni (59201:005:0378) ja Künimetsa (59201:005:0379) katastriüksustega.

Lahe maaüksust läbib avaliku kasutusega Laheküla – Tirbi tee.

Lahe kinnistu on hoonestamata.

Juurdepääs maaüksusele on Vanamõisa – Laheküla teelt ja Laheküla - Tirbi teelt.

Planeeritaval maaüksusel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Planeeritaval kinnistul on olemasolev elektriliitumine ning kinnistut läbib paralleelselt Laheküla – Tirbi teega madalpingekaabel.

1.5 Vastavus üldplaneeringule

Planeeringualal on Pihtla Vallavolikogu 13.10.2005 määrusega nr 6 kehtestanud Pihtla valla rannaala üldplaneeringu (edaspidi nimetatud üldplaneering), millega on ala reserveeritud elamualaks ning määratud detailplaneeringu kohustusega alana. Seega on detailplaneeringu koostamine vajalik planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud PlanS) § 125 lg 2 alusel.

Ranna ehituskeeluvöönd on Tirbi külas vähendatud üldplaneeringu alusel 100 meetrini.

Kuna maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta, algatab Saaremaa Vallavalitsus Lahe detailplaneeringu kui üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringu.

1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Asustus-üksus	Kinnistu omanik seisuga 13.11.2019	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Lahe	OÜ Gracile Projekt (reg.kood 10679530)	2,77 ha	Maatulundusmaa 100%	59201:005:0670	1285634

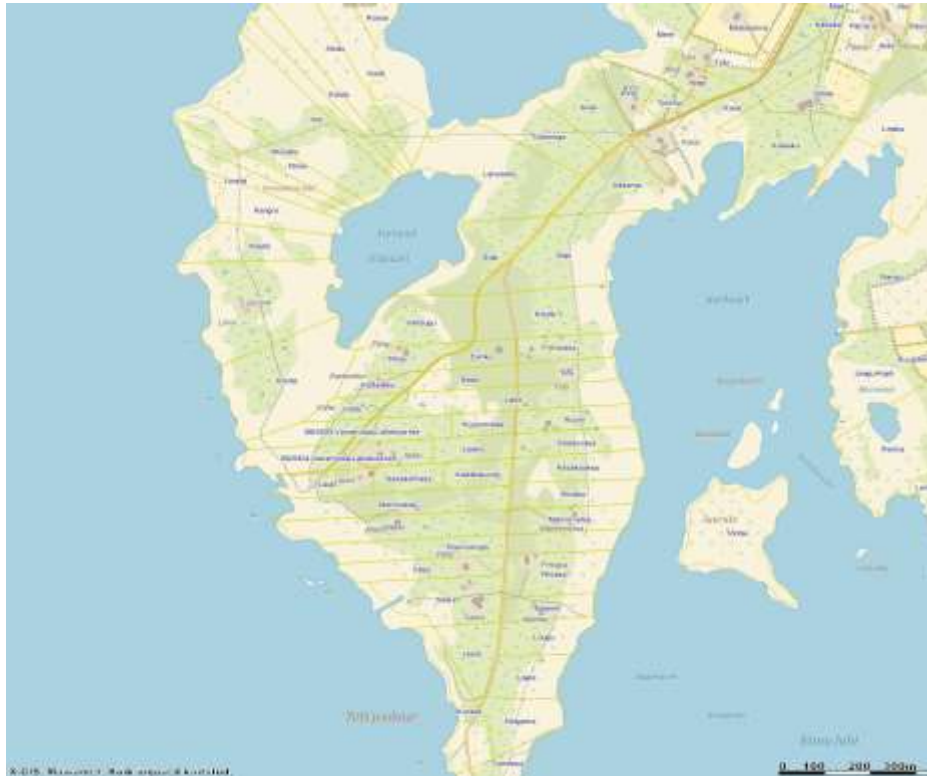
Tabel 2 Planeeritava alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa vald	Planeeringualal asub kallasrada
Veeseadus Looduskaitse seadus	20 m 1 m samakõrgusjoonest	Saaremaa vald	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
Looduskaitse seadus Pihtla valla rannaala üldplaneering	100 m tavalisest veepiirist	Saaremaa vald	Planeeringualal asub Läänemere ehituskeeluala
Looduskaitse seadus	200 m 1 m samakõrgusjoonest	Saaremaa vald	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Saaremaa vald	Planeeringuala piirneb Vanamõisa – Laheküla teega
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool elektrimaakaablilt	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub elektrimaakaabelliin
Veeseadus	50 m puurkaevust	Saaremaa vald	Planeeringualale ulatub Tirbi maaüksusel asuva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Tirbi külas Tirbi poolsaarel. Planeeringuala asub Kuressaare linnast ca 14 km kaugusel. Tirbi küla on suhteliselt tihedasti asustatud küla. Erinevalt ümbruskaudsetest ajaloolisest küladest on Tirbi küla hajaküla tüüpi, kus hoonestus on suures osas koondunud ranna lähedale. Ajalooliselt on Tirbi poolsaarel asustus peaaegu puudunud. Enamus poolsaarele rajatud eluasemetest on ehitatud Eesti Vabariigi taasiseseisvumise ajal.

Joonis 2 2018 a seisuga rajatud hoonestus Tirbi poolsaarel



Planeeringuala asukoht avalike teede ääres tagab alale hea juurdepääsu.

Planeeritaval alal on olemas elektriühendus ning maaüksust läbib 0,4 kV maakaabelliin.

Tirbi poolsaare elamukruntide pindala jääb keskmiselt vahemikku 1-1,5 ha. Üldplaneeringu järgi on elamualadel lubatud minimaalne krundi pindala 0,5 ha. Kuna üldplaneeringuga on elamute minimaalne vahekaugus 75 m, siis reaalsuses on väga vähe võimalik moodustada 0,5 ha krunte. Käesoleva planeeringuga kavandatud krundid on suurustega 1,44 ha ja 1,26 ha.

Piirkonda läbib alates Sopi maaüksusest kuni poolsaare tipus asuva Uumaa maaüksuseni avaliku kasutusega Laheküla – Tirbi tee. Planeeritavate kruntide moodustamisel on sellega arvestatud ja teele on kavandatud teemaa krunt.

Olemasoleva ümbruskaudse hoonestuse rajamisel on lähtutud Looduskaitseadusest ja üldplaneeringust tulenevatest kitsendustest ning hoonestuseks looduslikult sobivatest asukohtadest. Kuna tegemist on hajaasustusega, siis kindlat ehitusjoont hoonete rajamisel ei esine. Hoonestuse võib rajada krundile lähtuvalt omaniku soovist hoonestusala piires.

Valdavalt on Tirbi poolsaare hoonestatud kruntidele rajatud eluhoone ja kaks kõrvalhoonet. Kuna krundid on suhteliselt kitsad, siis on ka käesoleva planeeringuga kavandatud ühele krundile eluhoone + 2 abihoonet.

Tirbi küla olemasolevate hoonete välisviimistlus on suures osas puitlaudisega ja katused kahepoolse 35-45 kraadise katusekaldega.

Haljastus on valdavalt looduslik.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga on planeeritav ala jagatud kaheks üksikelamu maa krundiks. Üksikelamu maa (katastri sihtotstarve elamumaa) kruntidele on kavandatud eluhoone ja kaks kõrvalhoonet.

Hoonestatavale alale on märgitud hoonete tinglikud asukohad, konkreetset hoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus. Et vältida ulatuslikku kõrghaljastuse likvideerimist peavad kõrvalhooned paiknema eluhoonele suhteliselt lähedal. Hooned projekteerida ja ehitada nii, et võimalikult vähe kahjustataks metsaalasid ning alustaimestikku. Väljaspool õueala ja rajatavaid teid tuleb olemasolev puistu säilitada.

Hoonestuse arhitektuursed lahendused kavandada vastavalt planeeringuala lähiümbruses välja kujunenud ehitustraditsioonidele. Arhitektuurne lahendus peab olema vormilt lihtne ning harmoneeruma ümbritseva looduskeskkonnaga. Selleks tuleb hoone välisviimistluses kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale. Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid tehismaterjale.

Hoonete harjajooned ja katuse kalded kujunesid välja vastavalt Tirbi küla olemasolevale hoonestusele. Olemasolevate hoonete harjajoon on vaba ning katusekalded 35-45 kraadi. Lähtuvalt sellest on planeeritavatele kruntidele (Krunn 1, Krunn 2) määratud katusekalle vahemikus 35-45 kraadi.

Abihoone arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega. Vältida väga väikeseid katusekalde erinevusi.

Krunn 2 on määratud eraldi hoonestusala abihoonetele, see on ala kuhu eluhoonet rajada ei tohi. See tuleneb üldplaneeringu nõudest, et eluhoonete vaheline kaugus peab olema minimaalselt 75 m. Saaremaa vallas on koostamisel uus üldplaneering. Juhul kui peale uue Saaremaa valla üldplaneeringu kehtestamist ei ole enam nõuet tagada eluhoonete vaheline kaugus minimaalselt 75 m, siis võib Krunn 2 hoonestusala laiendada kogu abihoonetele kavandatud hoonestusala piires ning eluhoone võib rajada sel juhul kogu planeeritud hoonestusala piires.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

Planeeringujärgsed krundid		
Krunni aadress	Pindala	Sihtotstarve
Krunn 1	14590 m ²	Üksikelamu maa Katastrisihtotstarve Elamumaa
Krunn 2	13107 m ²	Üksikelamu maa Katastrisihtotstarve Elamumaa

3.2 Kruntide ehitusõigus

3.1.1 Kruntide 1-2 ehitusõigus:

Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Lubatud hoonete maks arv krundil:	3 (elamu +2 kõrvalhoonet ka. 20-60 m ² ehitisaluse pinnaga hooned)
Maks hoonete alune pind:	400 m ²
Lubatud hoone suurim kõrgus:	elamu 8,5 m, kõrvalhooned 6 m

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste maks korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlus materjalid:	Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs Krundile 1 Vanamõisa – Laheküla teelt ja juurdepääs Krundile 2 Laheküla – Tirbi teelt.

Laheküla – Tirbi teele on planeeritud servituudi vajadus avaliku kasutusega tee tarbeks.

EVS 843:2016 Tabel 9.2 järgi on parkimiskohtade arv eramul väike-elamute alal 3 sõiduauto kohta. Parkimine lahendada krundisiseselt koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

3.4 Piirded

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaalike piirdeid. Lubatud rajada piirkonnale omaseid kiviaedu ning latt-, roigas-, lipp- ja hirsaedu. Kiviaedade kõrgus 70-90 cm, ülejäänud piirete kõrgus 1,2 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

Mõned näited piirkonna piiretest.

Foto 1



Foto 2



Foto 3



3.5 Haljastus

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse uued elamud osaliselt metsa alale. Osa olemasolevast metsapuistust koos alustaimestikuga jääb ehitusalusele pinnale ja hävib ehitustööde käigus, kuid osa puistust on võimalik säilitada.

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.

Käesolevas seletuskirjas välja toodud leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks.

Leevendavad meetmed taimestiku säilimiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks

Oluline on, et metsaalale ehitamine ei tooks kaasa asjatut puude maha võtmist. Raiete plaan täpsustada iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone ja rajatiste (ka. tehnorajatised) paigutusest krundil. Keelatud on lageraie kogu krundi ulatuses ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine.

Maha on lubatud võtta otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 10 m kaugusele) ja rajatavate teede, parkimiskohtade ning tehnorajatisete alla jäävaid puid. Võimalusel vältida õuealal lageraiet, võtta maha ainult niipalju puid, et tagada hoonetes ja õuealal piisav päikesevalgus. Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga ja see ei tohi olla suurem kui planeeringuga määratud hoonestusala. Täpne puude likvideerimine ja säilitamine anda hoone ehitusprojektiga. Väljaspool õueala säilitada olemasolev puistu va juurdepääsuteedel ja tehnovõrkude kohal.

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleks asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puutüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.

Uue haljastuse rajamisel kruntidele peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Kõrgeim punkt on +4,17 m planeeringuala lääneosas Vanamõisa – Laheküla tee ääres. Sealt edasi langeb maapind tasaselt ida suunas kuni mereni.

Juurdepääsutee projekteerida ja rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale, aga mitte kõrgemale kui olemasolevad avaliku kasutusega teed, Krunt 1 mitte kõrgemale kui Vanamõisa – Laheküla tee ning Krunt 2 mitte kõrgemale kui Laheküla – Tirbi tee. Elamu ja kõrvalhoonete +/-0.00 on planeeritud abs. kõrgusele: Krunt 1 ca 3,00 – 4,00 m ning Krunt 2 ca 2,50 m. Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Krundile on kavandatud individuaalne puurkaev. Orienteeruv veetarbimine 0,4 m³/ööpäevas.

Puurkaevu asukoht planeeringujoonisel tinglik ning täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus. Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse Veeseaduse § 86 nõudeid.

Vastavalt Veeseaduse § 148 lg 2 ei ole planeeritavale puurkaevule sanitaarkaitseala moodustatud. Lähtudes Veeseaduse § 154 on moodustatud kavandatud puurkaevule hooldusala, Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas:

- 1) väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;
- 2) karjatamine;
- 3) ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;
- 4) maaparandussüsteemide rajamine;
- 5) sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht;
- 6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;
- 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;
- 8) kalmistu rajamine;
- 9) jäätmete käitlemine;
- 10) maavara kaevandamine.

4.2 Kanalisatsioon

Kruntidele on planeeritud reoveekogumismahutid, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Joonisel näidatud reoveekogumismahutite paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

4.3 Sademeveekanalisatsioon

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakatttega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imuvad pinnasesse.

4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 07.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr. 333817. Tehnilised tingimused kehtivad kuni 07.10.2021.

Elamukruntide orienteeruvad peakaitsmed on 3x25A krundi kohta.

Krundil 1 on elektriliitumine olema. Liitumiskilp peakaitsemega 25 A asub Vanamõisa – Laheküla tee ääres.

Krunt 2 liitumine on planeeritud Künimetsa kinnistul olevast jaotuskilbist maakaabliga. Liitumiskilp on paigaldatud krundi piirile ning on vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Maakaabli ja liitumiskilbi täpne paigutus lahendatakse projekteerimise käigus.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid ka. maaküttepumbad. Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada ainult hoonestusala piirides.

Alternatiivse kütelahendusena on lubatud hoonete katustele paigaldada päikesepaneelid.

4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunn 2	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Kohalik omavalitsus	Avaliku kasutusega tee	Krundil paikneb osaliselt avaliku kasutusega Laheküla – Tirbi tee	Laius ca 6 m
Krunn 1	Kapa mü	Veehoidla rajamise servituut	Ühiselt rajatav tuletõrje veehoidla	ca 36 m ³
Kapa mü	Krunn 1	Veehoidla rajamise servituut	Ühiselt rajatav tuletõrje veehoidla	ca 36 m ³

6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuulaks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mistõttu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole kohustuslik. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Saaremaa Vallavalitsuse 13.08.2019 korraldusega nr 2-3/1455 otsustati, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega eelhindangu koostamine ja algatamise kaalumise ei ole vajalik.

- Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse 2 uut elamukrunti osaliselt metsa alale. Leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks p 3.5 Haljastus
- Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012 määrusest nr 68 „Energiaohutuse miinimumnõuded“. 27.03.2015
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnohtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida õiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni väliterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Elamute kütteks on lubatud kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid ka. maaküttepumpad.
- Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse Veeseaduse § 86 nõudeid.
- Reoveekogumismahutid lasta tühjendada vastavat luba omava ettevõtte poolt.
- Sademevee juhtimisel pinnasesse lähtuda Veeseadusest
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

6.2 Tuleohutus

Planeeritud elamud kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujud 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletorjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletorje veevarustusele“.

I kasutusviisiga ja kuni 800 m² tuletokekeseksiooni piirpindalaga hoonete väliskustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Naaberkinnistute hoonete vaheline kaugus on kavandatud üle 40 m, seega vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 p 3.19 on tegemist hajaasustusega.

Lähim tuletorje veevõtukoht asub ca 2,5 km kaugusel Tirbi küla Puhkeala maaüksusel (59201:005:0329).

Planeeringus on Krunt 1 hoonetusala planeeritud 5 meetri kaugusele kinnistu piirist. Tulevikus võib see tuua kaasa naaberkinnistu Kapa mü. omanikule kohustuse välja

ehitada kustutusveehoidla, või piirata ehitusõiguse realiseerimist 35 meetri ulatuses kinnistu piirist. Lähtuvalt sellest, kui Kapa kinnistu omanik soovib hakata oma kinnistule ehitama lähemale kui hajaasustuses nõutud 40 m, siis tuleb tulekustutusvee hoidla (mahuti või tiik) rajada Kapa kinnistu omanikul ja Krunt 1 omanikul koos jagades kulud võrdselt. Veehoidla asukoht määratakse projekteerimise käigus, lähtudes sel hetkel Krunt 1 või Kapa mü. olemasolevast ja/või projekteeritavast hoonestusest.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringsest läbipääsu. Samuti tuleb tagada aastaringne veevõtu võimalus.

6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- kruntide korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel. Krunt 2-le seada avalikult kasutatava tee servituut krundi moodustamisel.
- Hiljemalt enne ehitusloa väljastamist sõlmida Krunt 1 ja Kapa kinnistu omanikel ühise tuletõrje veevõtumahuti rajamise kohta servituut.
- Planeeritavatele hoonete koos tehnorajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine, nende püstitamine ning kasutuslubade taotlemine.

Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

- Juhul kui peale uue Saaremaa valla üldplaneeringu kehtestamist ei ole enam Tirbi külas nõuet tagada eluhoonete vaheline kaugus minimaalselt 75 m, siis võib Krunt 2 eluhoone rajada kogu planeeritud hoonestatava ala piires.

8. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

8.1.1 Kruut 1 ehitusõigus

Kruudi pindala:	14590 m ²
Kruudi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Lubatud hoonete maks arv kruudil:	3 (elamu +2 kõrvalhoonet ka. 20-60 m ² ehitisaluse pinnaga hooned)
Maks hoonete alune pind:	400 m ²
Lubatud hoone suurim kõrgus:	elamu 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste maks korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlus materjalid:	Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

8.1.2 Kruut 2 ehitusõigus

Kruudi pindala:	13107 m ²
Kruudi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Lubatud hoonete maks arv kruudil:	3 (elamu +2 kõrvalhoonet ka. 20-60 m ² ehitisaluse pinnaga hooned)
Maks hoonete alune pind:	400 m ²
Lubatud hoone suurim kõrgus:	elamu 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste maks korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlus materjalid:	Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3