Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Kalda tee 8-80
50703 TARTU
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-6-2019

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, PULLI KÜLA

MÄE II DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja ja korraldaja:	Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik:	PLD Ehitus OÜ
Detailplaneeringu koostas:	Paabor Projekt OÜ, Marlen Paabor
Kontrollis:	Maarja Zingel (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7)

SISUKORD

SELETUSKIRI 3
1. Detailplaneeringu koostamise alus 3
2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta 3
3. Planeeringu koostamise eesmärk 3
4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid 3
5. Geodeetiline alusplaan 4
6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs 4
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused 4
6.2 Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud 5
6.3 Olemasolev olukord 5
6.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 5
6.5 Planeeringulahenduse põhjendus 6
6.6 Planeeringuga kaasnevad mõjud 6
7. Planeeringulahendus 7
7.1 Krundi ehitusõigus 7
7.2 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus 8
7.3 Ehitistevahelised kujad 9
7.4 Tehnovõrkude lahendus 9
7.4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon 9
7.4.2 Sademevesi 9
7.4.3 Tuletõrje veevarustus 10
7.4.4 Elektrivarustus 10
7.4.5 Soojusvarustus 10
7.4.6 Sidevarustus 10
7.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted 10
7.5.1 Haljastuse põhimõtted 10
7.5.2 Haljastuslahendus 11
7.5.3 Vertikaalplaneerimine 11
7.5.4 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine 11
7.6 Keskkonnatingimuste seadmine 11
7.6.1 Jäätmehooldus 11
7.7 Servituutide seadmise vajaduse määramine 12
7.8 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja 12
8. Detailplaneeringu koosseis 14
9. Kooskõlastused ja kaasamine 15

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Huvitatud isiku poolt 21.06.2019 esitatud taotlus Saaremaa Vallavalitsusele Mäe katastriüksusele detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Saaremaa Vallavalitsuse 21. augusti 2019.a korraldus nr 2-3/1501 Mäe II detailplaneeringu algatamise kohta.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta

Detailplaneeringu ala hõlmab Pulli külas Mäe katastriüksust. Katastriüksuse tunnus 55001:001:0799, pindala 14 197 m², 100% elamumaa sihtotstarbega. Planeeringuala suurus on ca 1,4 ha. Planeeringuala asub Saare maakonnas Saaremaa vallas Pulli küla edelaosas (*skeem 1*). Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Asendiplaan".

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)

3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Mäe krundile ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone rajamiseks, anda lahendused tehnovõrkude rajamiseks ning vähendada üldplaneeringuga määratud vähimat hoonete vahelist kaugust 40 meetrile. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus heakorrastusele, haljastusele, juurdepääsuteele, parkimisele ning määratakse servituutide ja kitsenduste vajadus.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Saaremaa Vallavalitsuse 21. augusti 2019.a korraldus nr 2-3/1501 Mäe II detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse lisad 1, 2 ja 3.

- Mäe katastriüksuse detailplaneering, kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21. veebruari 2012. a otsusega nr 126.
- Orissaare valla rannaala osaüldplaneering, Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005. a otsus nr 141.
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr. 1.1-4/94.
- Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded, Saaremaa Vallavalitsuse 9.05.2018 määrus nr 14
- Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri, Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrus nr 13
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; Veeseadus; Looduskaitseseadus; Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“)
- Maa-ameti kaardimaterjal

5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Geodeesiabüroo OÜ (litsents nr 772MA, 138MA-k) poolt septembris 2019. a, töö nr. G-112/9-19.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Kehtiva Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu kohaselt asub Mäe katastriüksus reserveeritud elamualal ja detailplaneeringu kohustusega alal. Üldplaneeringuga on Pulli külas planeeritud elamuala rannaosal vähendatud Läänemere ranna ehituskeeluvööndit ja määratud ehituskeeluvööndi ulatuseks kuni teeni.

Üldplaneeringus määratakse üldplaneeringuga hõlmataval hajaasustusega alal ehitustingimustena:

1. minimaalne ehituskrundi suurus 10 000 m²;
2. minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m, mida võib vähendada vallavalitsuse põhjendatud kaalutlusotsuse alusel, juba olemasolevatel maatükkidel;
3. edaspidi vältida selliste olukordade teket;
4. maksimaalne hoonete arv krundil on kuni 3;
5. hoonete maksimaalne korruselisus on kuni 1,5 ja hoonete maksimaalne kõrgus kuni 8 m maapinnast;
6. hoonealuse pinna maksimaalne suurus on kuni 250 m²;
7. piirde ja tara maksimaalne kõrgus kuni 1,6 m;
8. järgida eesti talurahva arhitektuuri;

9. elamukruntide rajamisel metsasele alale tuleb krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%.

6.2 Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualal on Orissaare Vallavolikogu 21.02.2012 otsusega nr 126 kehtestanud Mäe katastriüksuse detailplaneeringu. Detailplaneeringu eesmärgiks oli Mäe katastriüksuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse seadmine, servituutide vajaduste määramine, teede, tehnovõrkude ja haljastuse planeerimine. Detailplaneering kehtestati Mäe katastriüksuse osas, mis jääb Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringuga Pulli külas planeeritud elamuala rannaosal vähendatud ehituskeeluvööndist väljapoole, ehituskeeluvööndit vähendati kuni katastriüksust läbiva pinnasteeni. Detailplaneeringuga anti ehitusõigus kuni 3 hoone (elamu ja 2 abihoonet) ehitamiseks, elamu maksimaalselt 250 m^2 ja abihoone maksimaalselt 100 m^2. Mäe detailplaneeringuga antud ehitusõigus on (osaliselt) realiseeritud ja hooned asuvad praegusel Allika katastriüksusel (55001:001:0800).

6.3 Olemasolev olukord

Juurdepääs planeeringualale toimub kohalikult 5500166 Rannamaantee – Oru teelt läbi Jaani (55001:001:0078), Veski (55001:001:0077) ja Allika (55001:001:0800) kinnistutel asuva eratee. Juurdepääsuna kinnistule on võimalik kasutada ka erateed 21129 Orissaare – Leisi – Mustjala riigimaanteelt läbi Köstri (55001:001:0481), Panga (55001:001:0211) ja Pulli-Panga (55001:001:0311) katastriüksuste, kuid seda teed Mäe katastriüksusele juurdepääsuna ei kasutata.

2015. aastal on Mäe katastriüksuse detailplaneeringus olnud Mäe katastriüksus jagatud kaheks: Allika (katastriüksuse tunnus 55001:001:0800, pindala 14 211 m²) ja Mäe (tunnus 55001:001:0799) katastriüksuseks. Ehitisregistri andmetel asub Allika katastriüksusel kuur ehitisaluse pinnaga 33,7 m2, kuid ortofotolt on nähtav, et katastriüksusel on kokku 3 hoonet. Keskkonnaregistri andmetel asub Allika katastriüksusel ka puurkaev PRK0053038.

Mäe kinnistu on hoonestamata ja seda läbib pinnasest eratee. Planeeringuala asub osaliselt Väikese väina hoiualal, mis on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määrusega nr 156 „Vabariigi Valitsuse 27. juuli 2006. a määruse nr 176 "Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas" muutmine. Olemasolevat olukorda on kujutatud joonisel 2 „Tugijoonis".

6.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud seosed ja maakasutused on kajastatud skeemil 2 (vt lisade kausta). Planeeringuala läheduses asuvad elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Katastriüksus paikneb juba väljaehitatud elamutega piirkonnas: põhjaküljel asub hoonestatud Allika kinnistu ja mõned kinnistud eemal edela ning kagu suunal on samuti hoonestatud kinnistud. Planeeringuala jääb Orissaare aleviku keskusest linnulennult ca 9 km kaugusele.

Kontaktvööndis asuvatel kinnistutel on veevarustus ja kanalisatsioon tagatud lokaalselt. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikke kontaktvööndis ei asu.

6.5 Planeeringulahenduse põhjendus

Käesoleva planeeringuga ei muudeta maakasutuse sihtotstarvet. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalik tee ja riigitee. Planeeritud kruntidele on tagatud juurdepääs kohalikult teelt läbi erakinnistute. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega naaberkruntidest jälgides hajaasustusele iseloomulikku asustustihedust. Planeeritavate hoonete soovituslike asukohtade valikul on silmas peetud, et neile oleks võimalik rajada ligipääs ja oleks tagatud hoonete siseruumide valgustatus. Määratud arhitektuurinõuete järgi püstitatud hoonestus muudab ümbruse ilmekamaks.

Elamu ja abihoonete rajamise eelduseks on Orissaare aleviku lähedus, kus on kõik vajalikud teenused lihtsasti kättesaadavad. Samuti asub Mäe katastriüksuse kontaktvööndis Pulli küla teised hoonestatud kinnistud. Lisaks asub Mäe kinnistu looduskaunis kohas, kuhu elamu rajamine on atraktiivne.

6.6 Planeeringuga kaasnevad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse" §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et elamu ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele ja kergliiklustee kasutajatele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähi piirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike. Planeeringuala idapoolsesse ossa ulatub väikesel määral Väikese väina hoiuala ja ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku kuuluvad Väikese väina linnu- ja loodusala. Nimetatud hoiuala ja loodusalade piirkonda (Väikse väina äärde) ehitust ei planeerita

ja rajatavad hooned jäävad üle 70 m kaugusele antud piirkondadest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7. Planeeringulahendus

7.1 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse:

1) krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%
2) hoonete suurim lubatud arv maa-alal	3 (*1 põhihoone ja 2 abihoonet*)
3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	250 m^2
4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;	8 m

Lisaks lahendatakse detailplaneeringuga krundi hoonestusala asukoht ja ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused. Hoonete lubatud hoonestusala on näidatud joonisel 3. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud hajaasustusele iseloomulike hoonetevahelise kaugusega (minimaalselt 40 m), vajalike tuleohutuskujadega ja liikluskorraldusega. Hoonestusala on planeeritud katastriüksuse lääne ja lõuna piirist 4 m kaugusele ja tee poolsest küljest teekattepiirist 8 m kaugusele. Põhja suunal on hoonestusala planeeritud kinnistu piirist 26 m kaugusele ja Allika kinnistul asuvast hoonest 40 m kaugusele. Hoonestusala seadmise eelduseks on detailplaneeringu algatamise korralduses toodud kohaliku omavalitsuse seisukoht: „*Üldplaneeringuga on hajaasustusega alal ehitustingimusena muuhulgas määratud, et minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus on 100 m, mida võib vähendada vallavalitsuse põhjendatud kaalutlusotsuse alusel juba olemasolevatel maatükkidel. Mäe katastriüksus on olemasolev maaüksus, mida detailplaneeringuga täiendavalt ei jagata. Üldplaneeringu nõuet järgides ja Allika katastriüksusele ehitatud elamut arvestades ei ole Mäe katastriüksusele võimalik elamut ehitada. Samas asub Mäe katastriüksus üldplaneeringuga reserveeritud elamualal. Saaremaa Vallavalitsus leiab seetõttu, et Mäe katastriüksusel on üldplaneeringuga sätestatud minimaalse naaberkruntide elamute vahelise kauguse vähendamine põhjendatud ja võimalik on algatada üldplaneeringuga kooskõlas olev detailplaneering elamu ehitusõiguse planeerimiseks*“.

Nõnda suur hoonestusala võimaldab vabalt valida hoonete asukohti. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalast välja on lubatud rajada haljastust, teid ja hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike tehnovõrke (nt elektri madalpingekaabel). Määratud hoonete suurim lubatud arv krundil näitab ehitusloa- ja ehitisteatisekohustuslike hoonete arvu krundil. Kui tekib vajadus lisanduvate, ehitusluba mitte nõudvate, väikeehitiste

(kasvuhoone, lehtla) järgi, peavad ka need paiknema hoonestusala piirides. Nimetatud väikeehitisi ei arvestata hoonete suurima lubatud arvu sekka ja nende maksimaalset arvu ei määrata. Detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ kujutatud hoonete asukohad ja suurused on soovitatavad ja täpne lahendus hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekti käigus.

Planeeritud kruntide määratavad ehitusõigused ja ehitiste täiendavad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded on toodud joonisel 3 tabelis 1 ja 2. Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga, st hoonete projekteerimisel tuleb arvestada lähipiirkonnas olemasolevate hoonete mastaapidega, ehitiste asetusega, ning arhitektuuriga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv (st väljakujunenud keskkonnas ei tohiks ehitised domineerida), heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Hoonete projekteerimisel on soovituslik kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale, neutraalset värvilahendust ning järgida eesti talurahva arhitektuuri.

Olemasolevad kiviaiad tuleb säilitada või taastada. Lubatud on rajada ka uusi piirdeaedasid. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima ümbritsevasse keskkonda. Piirdeaia võib kavandada vahetult õueala piiramiseks. Piirete materjalide valikul tuleb lähtuda lähiümbruse lahendustest. Tulenevalt üldplaneeringust ei ole lubatud kõrgete plank- või muude läbipaistmatute aedade ega traatvõrkaedade kavandamine. Maksimaalne piirete lubatud kõrgus on 1,6 m.

Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Katusekatte materjali valikul lähtuda piirkonnale omastest lahendustest. Lubatud on näiteks laast, kivi, plekk ja bituumen materjalid. Ehitiste ja piirete täiendavad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded on toodud joonisel 4 tabelis 2. Elamu ja abihooned peavad omavahel sobima ja moodustama ühtse terviku.

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on lubatud ehitada üksikelamu (kood 11101) ja abihooned (kood 12744).

7.2 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub kohalikult 5500166 Rannamaantee – Oru teelt läbi Jaani (55001:001:0078), Veski (55001:001:0077) ja Allika (55001:001:0800) kinnistutel asuva eratee. Kuna praegune juurdepääs kinnistule on kohaliku tee lõpust (paiknemine kujutatud skeemil 2) läbi kolme erakinnistul asuva pinnastee kaudu, siis käesoleva detailplaneeringu ajal tehakse ettepanek seada planeeringualale juurdepääsu tagamiseks teeservituut Jaani, Veski ja Allika kinnistutele Mäe kinnistu kasuks. Teeservituudi seadmise vajadusega ala on kujutatud skeemil 3.

Parkimine lahendada krundil Pos 1 parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade minimaalne arv krundil on standardi järgselt 3, millest osa võivad olla rajatud ka hoonesiseselt. Külaliste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt ja selleks jääb piisavalt suur sissesõidutee ja parkimisala. Täpsem juurdepääsutee kuju ja asukoht määratakse ehitusprojekti käigus, kui selgub hoonete konkreetne asukoht.

7.3 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määrusele 8 m. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdepääsutee minimaalne laius peab olema 3,5 m. Detailplaneeringuga lubatud pereelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass määrata elamu projekteerimise käigus.

7.4 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 3 toodud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse ehitiste projekteerimise käigus sõltuvalt vajadusest. Planeeritud krundi sisse jäävatele tehnorajatistele on soovituslik seada notariaalsed isiklikud kasutusõigused määramaks õigused ja kohustused kinnistu omaniku ja tehnovõrgu omaniku vahel, kui kehtivaid tehnovõrgu talumise lepinguid ei ole.

7.4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualale rajatavate hoonete veevarustus tuleb lahendada lokaalselt, kuna lähipiirkonnas ühisveevärgi rajatised puuduvad. Seega tuleb rajada planeeritud hoonete veevarustuse jaoks puurkaev või salvkaev. Arvestuslik vee kogus on pereelamul, arvestades keskmist ühiktarbimist ja keskmiselt pere suurust, ca 0,4 m^3/ööpäevas.

Planeeringuala asub vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt 2001. a koostatud Põhjavee kaitstuse kaardile (leitav Keskkonnaministeeriumi kodulehelt) kaitsmata põhjaveega alal. Tulenevalt asjaolust, et planeeritud elamut ei ole lähitulevikus plaanis kasutada aastaringselt, on erinevaid võimalikke alternatiive (omapuhasti, kogumismahuti) analüüsides ja alternatiivide tööpõhimõtteid silmas pidades kõige mõistlikum planeeritud elamu kanalisatsioonilahendusena paigaldada reovee kogumismahuti. Vastavalt Saaremaa Vallavalitsuse 4.06.2019 määrusele nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“ on lubatud kasutada omapuhasteid piirkonnas kus ei ole ühiskanalisatsioonisüsteeme.

Planeeritud tehnovõrkude lahendused on kujutatud joonisel 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ ja on põhimõttelised – täpne puurkaevu ja reovee kogumismahuti asukoht leitakse hoone projekteerimise käigus, kui on selgunud täpsed hoonete asukohad. Hoonete ja puurkaevu asukoha valikul tuleb arvestada, et puurkaevu hooldusalas (raadiusega 10 m puurkaevust), ei ole hoonete rajamine lubatud. Reovee kogumismahuti rajamisel peab kinni pidama Saaremaa Vallavalitsuse 4.06.2019 määruses nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“ §5-s välja toodud nõudeid.

7.4.2 Sademevesi

Hoonete projekteerimise käigus lahendada vertikaalplaneerimise abil sademevee immutamine. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutada oma krundi piirides. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega olemasolevale teele.

7.4.3 Tuletõrje veevarustus

Vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 standardi punktile 5.2.3 ei ole hajaasustusega piirkonnas, kus naaberkinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit, üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ette nähtud eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektis tuleb anda teave lähima kasutuskõlbuliku veevõtukoha kohta.

7.4.4 Elektrivarustus

Mäe kinnistu elektrivarustuseks on planeeritud Vaha alajaamast, fiidri F2, Jaani kinnistu liitumiskilbist 0,4 kV maakaabelliin. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Liitumiskilp on planeeritud krundi piirile teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni tuleb rajada maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana (vt ptk. 7.10). Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Juhul kui elektrivajadus kinnistul on harv ja väga väike, siis pole elektriliitumine ja elektrimaakaabli rajamine nõutud, kuna see pole keskkonnakaitselistel ja majanduslikel kaalutlustelt otstarbekas. Sel juhul on lubatud lahendada vähese ja/või harva elektrivajaduse puhul hoone elektrivarustus generaatori abil.

7.4.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte *(rajamisel arvestada, et ehituskeeluvööndisse ei ole lubatud horisontaalset maakütte kollektor-torustikku rajada lubatud, võimalik rajada nt vertikaalseid kollektortorustikke keskkonnaameti kooskõlastuse olemasolul),* õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad (kõige eelistatuimad variandid), tahkeküte ning päikesepaneelid. Sealjuures on päiksepaneele lubatud rajada vaid hoonete katustele. Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid kütteliike nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

7.4.6 Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette uut sideühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

7.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.5.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringuala on suures osas kaetud okasmetsaga. Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu kohaselt elamukruntide rajamisel metsasele alale tuleb krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%. Soovitatav on säilitada kõrghaljastus kinnistul nii suures osas kui võimalik. Teest ida pool on kõrghaljastuse eemaldamine keelatud. Kõrghaljastusest on lubatud likvideerida hoonete rajamisele ette jäävad puud ja hooviala kujundamisel. Krundisisene haljastus hoovi osas lahendatakse ehitusprojekti käigus.

7.5.2 Haljastuslahendus

Soovi korral võib krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekti või konsulteerida spetsialistiga.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.
- Haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitav kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhaljastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheluse terve aasta vältel.
- Kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis. (Kõrghaljastuseks on puittaimed, mille puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrgusel on vähemalt 0.08 m)
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete ja tehnovõrkude lähedale tuleb arvestada puu suurima võralaiusega ja juurepalli maksimaalse suurusega.

7.5.3 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Joonisel 3 kujutatud vertikaalplaneerimise jooned on põhimõttelised ja näitavad, et sademevesi tuleb juhtida hoonetest kaugemale ja immutada krundi piirides. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud.

7.5.4 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad. Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

1) Piirata juurdepääs võõrastele inimestele
2) Eelistada läbipaistvaid piirdeaedu
3) Sõidukite parkimine hoone läheduses
4) Võimalusel välisvalgustuse rajamine katastriüksusesisesel parkimisalal ja hoovis
5) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
6) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)

7.6 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine.

7.6.1 Jäätmehooldus

Planeeritavale krundile Pos 1 peab paigaldama kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Soovitavalt tuleks konteiner paigutada nõnda, et sellele oleks ligipääs prügiveoautol ning, et see jääks elanike vaateväljast kaugemale. Konteinerit on võimalik varjata näiteks haljastuse või

variseina abil. Täpne konteineri asukoht määrata ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas väljatoodule. Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri on kohustuslik kõigile füüsilistele ja juriidilistele isikutele, kes elavad, viibivad või tegutsevad Saaremaa valla haldusterritooriumil. Jäätmehoolduseeskirja eesmärgiks on säilitada Saaremaa vallas puhas ja terviklik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid nende tekkekohas ning soodustada jäätmete taaskasutamist. Krundi valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.7 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 1. Rajatavatele tehnovõrkudele, mis asuvad planeeringualal ja kontaktvööndis, on vajalik seada isiklik kasutusõigus nende omanikega (Elektrilevi OÜ) lisaks on olemasolevale erateele tarvis seda teeservituut.

Tabel 1. Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi/isik	**Valitsev kinnisasi/isik**	**Servituut /kasutusvaldus**
Jaani (55001:001:0078) Veski (55001:001:0077) Allika (55001:001:0800)	Mäe	Teeservituut juurdepääsuks
Jaani (55001:001:0078) Veski (55001:001:0077) Allika (55001:001:0800)	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel Juurdepääsu servituut – Elektri madalpingekaabel
Mäe	Elektrilevi OÜ	Juurdepääsu servituut – Elektri liitumiskilp

7.8 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Kinnistu igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus lahendatakse täpsemalt hoonete asukoht, juurdepääsutee ja parkimisala, haljastuslahendus ja tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused tehnovõrkudega.

Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale. Hoonetele ei väljastata enne ehituslubasid, kui on seatud teeservituudid

naaberkinnistutega. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed tehnovõrgud ja tehnorajatised ning neile ka nõutud servituudid või isikliku kasutusõiguse alad seatud.

8. Detailplaneeringu koosseis

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Joonis 1 – Asukohaskeem M 1:5000
- Joonis 2 – Tugijoonis M 1:500
- Joonis 3 – Põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500
- Joonis 4 – Maakasutus ja kitsendused M 1:500

Lisad (vt lisade kausta)

9. Kooskõlastused ja kaasamine

Jrk nr	Kooskõlastuse andnud asutus / kaasatav	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastamisel tehtud märkused või seatud tingimused
1	Keskkonnaamet	Sulev Vare	25.02.2020 nr 6-2/20/2228-2	*Märkusena lisame, et seletuskirjas on nimetatud lubatud kütteallikana muu hulgas maakütet. Kütteallika asukohta detailplaneeringu joonistel näidatud ei ole. Kui maakütet kavandatakse ehituskeeluvööndisse, peab looduskaitseseaduse § 38 lg 5 p 8 erandi rakendamiseks selle asukoha detailplaneeringu joonisele märkima. Eeldatavalt on võimalik rajada seda väljaspool ehituskeeluvööndit. Ehituskeeluvööndisse rajamisel tuleb arvestada lisaks seda, et rajamisega võivad tekkida negatiivsed mõjud Väikese väina hoiualale, kuna see rajatakse hoiuala välispiiri lähedale. Muus osas Keskkonnaametil detailplaneeringu kohta märkused puuduvad.*
2	Päästeamet	Margo Kubjas	14.02.2020 nr 7.2-3.4/1409-2	*Juhime tähelepanu, et antud planeeringulahendus kitsendab tulevikus naaberkinnistute omanike võimalusi kasutada EVS 812-6 mõistes hajaasustuse (40 meetrine kuja nõue naaberkinnistu ehitistest) leevendust välise kustutusvee tagamise lahendamisel, sest Mäe II kinnistu hoonestusala mõju ulatub hajaasustuse mõistes naaberkinnistute piiridest kaugemale, kui 4 meetrit.*
4	Elektrilevi OÜ	Enn Truuts	07.02.2020 nr 6148497238	*Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.*
5	Allika kinnistu omanik			*Arvamuse avaldamisi ei laekunud*
6	Pulli-Panga kinnistu omanik			*Arvamuse avaldamisi ei laekunud*