

TELLIJA: Saaremaa Vallavalitsus

**T – 2249**

**A –**

## KUDJAPE ALEVIK SEPAVERE

### DETAILPLANEERING

Projektijuht

K. Keel

Vastutav spetsialist

A. Kilumets

Projekteerija

S. Kolk

K. Keel

KURESSAARE  
2020



## KÖITE KOOSSEIS

### 1. Menetlusedokumentid

1. Saaremaa Vallavalitsuse 18.02.2020 korraldus nr 2-3/340 „Kudjape alevikus Sepavere detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega.

## 2. Seletuskiri

<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD .....</b>	<b>5</b>
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused .....	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid: .....	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad: .....	5
<b>2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK .....</b>	<b>5</b>
<b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....</b>	<b>6</b>
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus .....	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:.....	7
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus: .....	10
3.4. Kehtivad detailplaneeringud .....	10
3.5. Kontaktvööndi analüüs .....	11
3.6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid .....	12
<b>4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....</b>	<b>13</b>
4.1. Krundijaotus: .....	13
4.2. Planeeritud ehitusõigus: .....	13
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele .....	14
4.4. Krundile pääs ja parkimine .....	14
4.5. Haljastus ja heakord .....	14
4.6. Avalik ruum .....	15
4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused .....	15
4.8. Keskkonnakaitse .....	16
4.9. Üleujutuse oht .....	16
4.10. Energiatõhusus .....	17
4.11. Piirkonna turvalisus .....	17
4.12. Tuleohutusnõuded .....	17
4.13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine .....	18
4.14. Servituutide vajadus .....	19
4.15. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused .....	19
4.16. Planeeringu elluviimine .....	20
<b>5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....</b>	<b>21</b>
5.1. Elektrivarustus .....	21
5.2. Sidevarustus .....	21
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon .....	22
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž .....	23
5.5. Soojavarustus .....	23

### **3. Joonised**

- |                               |      |
|-------------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem              | DP-1 |
| 2. Tugiplaan                  | DP-2 |
| 3. Planeeringu lahendus       | DP-3 |
| 4. Planeeritud elektriühendus | DP-4 |

### **4. Kooskõlastused**

1. Elektrilevi OÜ kooskõlastus nr 7508710446, väljastatud 15.04.2020.
2. Maa-ameti nõusolek 07.07.2020 nr 6-3/20/3244-3.

### **5. Lisad**

Lisa 1: Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 346157, väljastatud 31.03.2020.

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks (20.01.2020 nr 5-2/367-1)
- Saaremaa Vallavalitsuse 18.02.2020 korraldus nr 2-3/340 „Kudjape alevikus Sepavere detailplaneeringu algatamine“.

### 1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1).
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded
- Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrus nr 13 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskin“
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

### 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid:

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest töö nr T-18-445, mõõdistatud 2018.
- OÜ Teehoiu Partnerite koostatud teede projekti, töö nr: 1-28/2019.
- „Saare maakond Saaremaa vald Kudjape alevik Lahevere tee ja Sepavere tee kinnistu välised vee- ja kanalisatsiooni torustikud“ põhiprojekt, töö nr. 01 – 2019, koostaja FIE Erni Metsal.
- Lahevere arenduse PON, töö number: E1930, projekt Lahevere arenduse fiiberoptilise sidekaabli juurdepääsuvõrk Kudjape alevikus, Saaremaa vallas.

### 1.4. Detailplaneeringu koostajad:

Käesoleva detailplaneeringu korraldaja on Saaremaa vald.

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus152200, Andrus Kilumets.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets- arhitekt

Sirje Kolk - keskkonnakorralduse spetsialist

Kai Keel - projekteerija

Ivi Arop- veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik- kütte- ja ventilatsiooni konsultant

Timo Arop- elektrivarustuse konsultant

## 2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Kudjape aleviku Sepavere detailplaneeringu eesmärgiks on määrata olemasolevatele katastriüksustele ehitusõigus elamute ja abihoonete püstitamiseks ning ehitusõigust taotlevate katastriüksuste sihtotstarbe muutmine.

Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav 3,2 ha suurune ala paikneb Kudjape külas, hõlmates järgnevaid kinnistuid:

- Sepavere tee 11, katastritunnusega 71401:001:0308, 100% üldkasutatav maa;
- Sepavere tee 13, katastritunnusega 71401:001:0320, 100% maatulundusmaa;
- Sepavere tee 15, katastritunnusega 71401:001:0319, 100% maatulundusmaa;
- Sepavere tee 17, katastritunnusega 71401:001:0318, 100% maatulundusmaa;
- Sepavere tee 19, katastritunnusega 71401:001:0317, 100% maatulundusmaa;
- Sepavere tee 21, katastritunnusega 71401:001:0316, 100% maatulundusmaa;
- Sepavere tee 23, katastritunnusega 71401:001:0315, 100% maatulundusmaa;
- Sepavere tee 25, katastritunnusega 71401:001:0314, 100% maatulundusmaa;
- Sepavere tee 27, katastritunnusega 71401:001:0313, 100% maatulundusmaa;



 Planeeringuala

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

läänest:

- Sepavere tee (katastritunnusega 71401:001:0293) 100% transpordimaa;

loodest:

- Sepavere tee 9 (katastritunnus 71401:001:0307) 100% elamumaa;

põhjast:

- Kannikese tn 20 (katastritunnus 43301:001:1106) 100% elamumaa;
- Rannaotsa tee 9 (katastritunnus 43301:001:0515) 100% elamumaa;
- Rannaotsa tee 11 (katastritunnus 27003:001:0842) 100% elamumaa;
- Rannaotsa tee 13 (katastritunnus 27003:001:0843) 100% elamumaa;

Ida-kagu suunast:

- Mereääre tee 1 (katastritunnus 27003:001:0847) 100% elamumaa;
- Mereääre (katastritunnus 27003:001:0659) 100% maatulundusmaa;
- Meritse (katastritunnus 27003:001:0562) 100% maatulundusmaa;
- Põlde (katastritunnus 27003:001:0538) 100% maatulundusmaa;
- Riku (katastritunnus 27003:001:0624) 100% maatulundusmaa;

lõunast:

- Piiri (katastritunnus 43301:001:1027) 100% maatulundusmaa;

### **3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**

Kudjape küla asub Saaremaa lõunarannal Kuressaare külje all linnast ida pool. Kudjape küla on välja kujunenud arenevaks ning elamuehituse seisukohalt perspektiivseks külaks Kuressaare lähiümbruses.

Planeeringuala on põhiliselt madal ja tasane rohumaa kaetud enamuses kadastike ja põõsastega. Lihtsa tasandikulise pinnaga ala on ühtlase kaldega idasuunas.

Planeeritaval maa-alal on kõrghaljastust (6m kõrgused noored männid) Sepavere tee 25 krundil.

Rohukamaraga kaetud pinna all on osaliselt kruusa, osaliselt liivaga savine kiht. Looduskeskkond on Saaremaa lõunarannikule omane – tasane kadastikega kaetud rohumaa. Üldilmelt lihtne tasandikuline pinnamood.

Planeeritavad maaüksused on hoonestamata.

Maa-alale pääseb riigiteelt nr 21133 Kuressaare-Püha-Masa tee, sealt edasi Leesika tänava, Kannikese tänava ja Lahevere teed pidi.

OÜ Teehoiu Partnerid on koostanud alale teede projekti, töö nr: 1-28/2019, mille järgi ehitatakse välja freespurukatendiga Lahevere ja Sepavere teed.

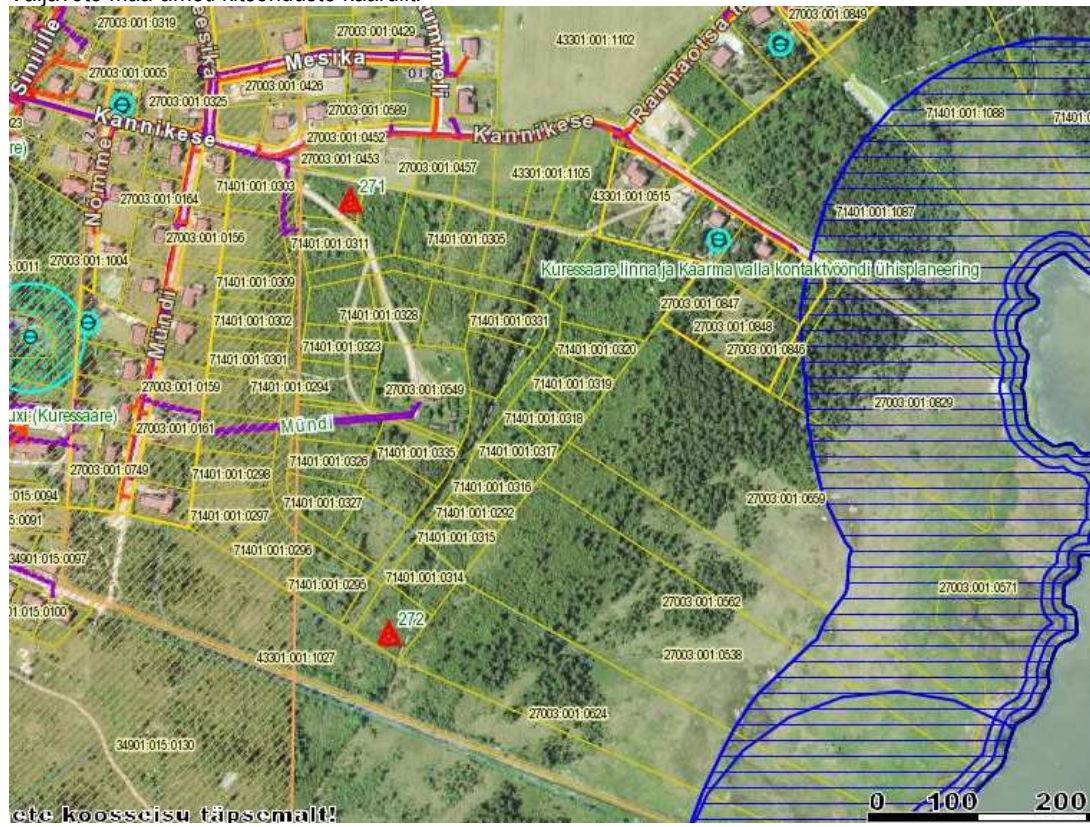
Samuti on planeeritavate kruntide tarbeks projekteeritud Sepavere teele ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni torustikud koos vajalike liitumispunktidega, vastavalt „Saare maakond Saaremaa vald Kudjape alevik Lahevere tee ja Sepavere tee kinnistu välised vee- ja kanalisatsiooni torustikud“ põhiprojektile, töö nr. 01 – 2019, koostaja FIE Erni Metsal.

Lahevere arenduse PON, töö number: E1930, projektiga on lahendatud ära OÜ LVM KINNISVARA tellimusel Lahevere arenduse fiiberoptilise sidekaabli juurdepääsuvõrk Kudjape alevikus, Saaremaa vallas.

*Planeeritaval maa-alal on olemasolevalt järgmised kitsendused:*

- Sepavere tee 27 paikneb geodeetiline märk 272, välise tunnusega 2698, kaitsevööndiga 26,5 m<sup>2</sup>.
- Sepavere tee 11 ja Sepavere kruntidele ulatub Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgne ehituskeeluvöönd, mis erineb maa-ameti kaardil toodust. Maa-ameti kaardil on ehituskeeluvöönd näidatud 200 m merest, aga ühisplaneeringus on ehituskeeluvöönd ulatuslikum, kuna tegu on ajuveevalaga.

Väljavõtte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



Vaated maa-alale:



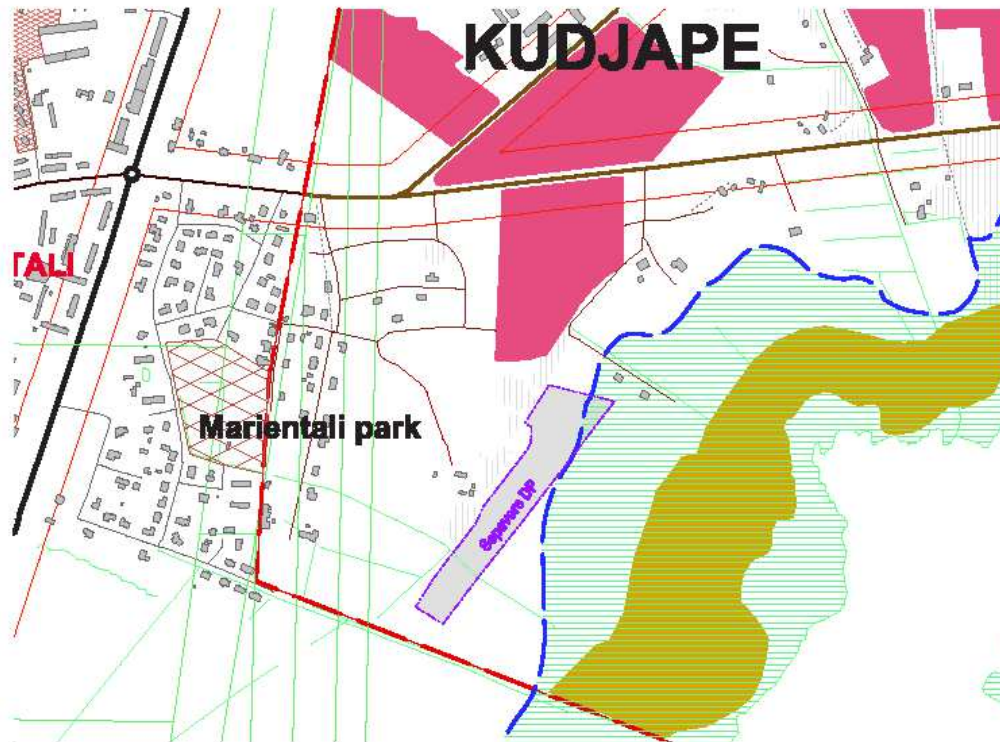




### 3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1). Ühisplaneering hõlmab Kuressaare linna ja endise Kaarma valla lõunaosa külasid: Nasva, Mändjala, Keskranna, Laheküla, Unimäe, Sikassaare, Upa, Mõisaküla, Lilbi, Vaivere, Vatsküla, Kasti, Muratsi, Praakli, Kudjape.

Väljavõtte kehtivast Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ühisplaneering) piirangute kaardist:



Ühisplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal.

Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk 4.3 antakse haljasmaa ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda vaid katastriüksusele, millele on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud alaline juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt.

Planeeritavad kinnistud paiknevad ühepereelamute piirkonnas, kus krundid on suurusega ca 2500 m<sup>2</sup>. Seega on planeeritavad krundid kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Alale on tagatud täna alaline juurdepääs ja ühendused vajalike tehnovõrkudega kehtiva Lahevere detailplaneeringu alusel koostatud vastavate ehitusprojektidega, mille alusel toimub ehitustegevus.

**Tulenevalt eelpool toodule on detailplaneering eeldatavalt kooskõlas ühisplaneeringuga.**

### 3.4. Kehtivad detailplaneeringud

Alal kehtib Kaarma Vallavolikogu 24.09.2008 otsusega nr 81 kehtestatud Lahevere detailplaneering – koostaja Dagopen OÜ töö nr 08-26, millega planeeriti 31 elamumaa krunti. Käesolevaks hetkeks on teostatud krundijaotus

Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ  
Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

(vastavalt kehtivale detailplaneeringule on moodustatud ca 2500 m<sup>2</sup> suurused katastriüksused) ja projekteeritud ala teenindavad teed ja tehnovõrgud. Käesoleva detailplaneeringuga käsitletavatele katastriüksustele määrati Lahevere detailplaneeringuga loodusliku haljasmaa krundi kasutamise otstarve ja ehitusõigust ei määratud. Käesolev detailplaneering muudab kehtivat detailplaneeringut andes ehitusõiguse täna ilma ehitusõiguseta kinnistutele.

### 3.5. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Saaremaa lõunarannikul Sepamaa lahe vahetus läheduses Kudjape alevikus. Ala külgneb Kuressaare linnaga ida poolt, olles tänaseks sisuliselt Kuressaare linnaga kokku kasvanud.

Viimaste aastakümnete trendiks on olnud maale asumine linna vahetusse ümbrusesse - Kuressaare valgumine välja oma piiridest. Seega on tegemist alaga, kus saab tarbida linnaelu poolt pakutavaid teenuseid, kuid seda äärelinna rahulikus miljöös.

Piirkonda iseloomustab väljavõtte valla detailplaneeringute kaardist, kus on näha viimase aja detailplaneeringud (peaasjalikult üksikelamukruntide moodustamiseks) ala vahetus ümbruses. Lähiumbruse krundid on suurusega ca 2500 m<sup>2</sup>. Alal on valdavalt ühekordsed viil- ja kelpkatusega ühepereelamud.

Piirkonnas on täna välja ehitatud / projekteeritud teedevõrk ja kommunikatsioonid, mis lihtsustab uute elamukruntide rajamist.

Täna alal kehtiva Lahevere detailplaneeringuga on määratud planeeritava põhihoone põhimahu kohustuslik ehitusjoon, samas ehitised peavad paiknema kruntidel näidatud hoonestusaladel.

Planeeringualale on igale elamukrundile on seatud 1 pereelamu ja 1 abihoone rajamise õigus.

Planeering ei kohusta ehitama määratletud majatüüpe.

Hoonestuse arhitektuur oleks pigem modernsem, kuid fassaadilahendus tasakaalukas. Planeeringualale ei rajata palkmaju.

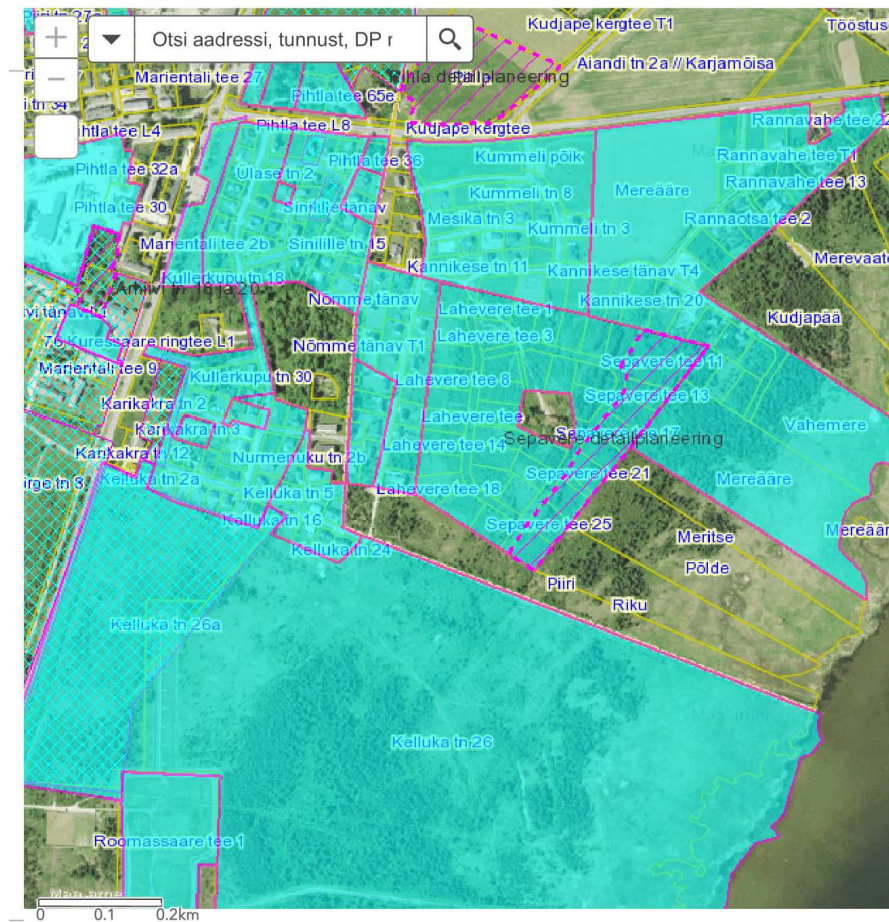
*Lahevere tee 1 ja 3, Sepavere tee 1, 3, 5, 7, 9 kruntide ehitusõigused:*

- Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil 2(hoone, abihoone)
- Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind 300 m<sup>2</sup>
- Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) elamu - 7,0 m, abihoone - 6,0 m

*Olulisemad arhitektuurinõuded:*

- Maksimaalne korruselisus elamu – 1, abihoone - 1
- Katused:kalded 20 - 40°
- materjal kleebitavad rullmaterjalid, katusekivi, klassik plekk
- Välisseinad puit (värvitud laud), kivi, krohv
- Nähtav sokliosa kivi, betoon, krohv
- Piirdeaiad kivi- ja puitaied, kruntide vahel võrkaed

Väljavõtte valla detailplaneeringute rakenduse kaardist:



### 3.6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Kuressaare kandi moodustab linna vahetu lähiümbrus. Kudjape küla võib vaadelda kui üht osa Kuressaare linnalisest struktuurist. Käesoleva detailplaneeringuala paikneb asustatud piirkonnas, valdavalt elamumaa kinnistute alal, kus suur osa krunte on veel hoonestamata. Lähiümbruses on valdavalt ühekordsed viil- ja kelpkatusega elamud, mille seas on ka kahekordseid. Arhitektuurne üldpilt on küllaltki kaootiline.

Antud detailplaneeringuga viiakse lõpuni alal kehtiva Lahevere detailplaneeringuga moodustatud kruntide ehitusõiguse kavandamine, mille hoonestuslaadi on kirjeldatud seletuskirja punktis 3.5. Kruntide hoonestamine ei nõua täiendavate teede ja kommunikatsioonide rajamist.

Lähim ühistranspordi peatus Sinilille paikneb riigitee nr 21133 Kuressaare-Püha-Masa tee ääres, planeeritavast alast linnulennul ca 400 m kaugusel. Eelpool mainitud tee ääres on väljaehitatud kergliiklustee. Lähimad lasteaiad ja koolid paiknevad Kuressaare linnas, kus paiknevad ka lähimad suured toidupoed.

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- anda ehitusõigus täna ehitusõigusega kruntidele
- planeerida keskkonda sobiliku suurusega hooned ja luua piiritletud heade proportsioonidega tänavaruum;
- tagada sotsiaalsete kontaktide ja turvalisuse kasv;
- kasutada olemasolevat infrastruktuuri tõhusamalt ja jätkusuutlikumalt;
- säilitada väärtuslik kõrghaljastus koos ala üldise heakorraduse planeerimisega;

Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

#### 4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

##### 4.1. Krundijaotus:

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse olemasolev Sepavere tee 11 kinnistu, katastritunnusega 71401:001:0308, kaheks krundiks: üheks pereelamumaa 100% krundiks ja üheks puhkerajatiste maa 100% krundiks. Ülejäänud planeeringu alale jäävaid kinnistuid: Sepavere tee 13, Sepavere tee 15, Sepavere tee 17, Sepavere tee 19, Sepavere tee 21, Sepavere tee 23, Sepavere tee 25 ja Sepavere tee 27 ei jagata, neile antakse uus kasutamise otstarve: pereelamumaa 100% olemasoleva haljasmaa asemele.  
Vt lahendust detailplaneeringu joonisel DP-3 „Planeeringu lahendus“.

*Planeeringu järgsed moodustatavad katasriüksused:*

Pos	Katasriüksuse nimi	Planeeringu järgne pindala, m <sup>2</sup>	Maa planeeritav kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa	Katasriüksuse planeeritav sihtotstarve
1	Sepavere	5444	Puhkerajatiste maa -PL-100%	Üldkasutatav maa-Üm-017-100%
2	Sepavere tee 11	3010	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
3	Sepavere tee 13	2498	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
4	Sepavere tee 15	2498	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
5	Sepavere tee 17	2506	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
6	Sepavere tee 19	2502	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
7	Sepavere tee 21	2500	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
8	Sepavere tee 23	2512	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
9	Sepavere tee 25	2602	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
10	Sepavere tee 27	2808	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%

**Elamumaa** (E-001) on Maakatastriseaduse kohaselt – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaazide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamaajalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

**Üldkasutatav maa** (017; Üm)- avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa ning kalmistu maa.

(Keskkonnaministri 14.08.18 määrus nr 30 „Katasriüksuse moodustamise kord“ § 38 ja Maakatastriseadus § 18<sup>1</sup>)

##### 4.2. Planeeritud ehitusõigus:

**Krundile positsiooni numbriga 1 käesoleva detailplaneeringuga ehitusõigust ei kavandata** (vastavalt detailplaneeringu lähteülesandele). Krundile pos nr 1 on lubatud rajada külaplatsi jaoks vajalikke rajatisi (nt külakiik, pallimängu plats ja muud sportimiseks vajalikud rajatised) ning alajaam.

Rekreatsiooniala väljaehitamise ja haldamise korraldab tulevane kohalik kogukond. Alal olevat looduslikku olukorda ei muudeta enne, kui tekib vajadus sinna rajada kogukonna huvidele vastavaid rajatisi.

Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

Detailplaneeringuga määratakse lubatud hoonestusalad planeeritavatele elamukruntidele pos nr 2-10 koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Planeeringu lahendus“.

**Detailplaneeringus näidatud hooned on tinglikud ja tegelik hoonestus paigutatakse kruntidele konkreetsete ehitusprojektide käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.**

#### **Planeeritud ehitusõigus kruntidel positsiooni numbriga 2-10**

Krundi kasutamise otstarve	<b>Pereelamumaa-EP-100%</b>
Hoonete suurim lubatud arv krundil	<b>2 (üks elamu + üks abihoone),</b>
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	<b>300 m<sup>2</sup></b>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	<b>elamul: maksimaalselt 6 m, 1 korrus</b> <b>abihoonel: kuni 5 m maapinnast, 1 korrus</b>
Tulepüsisusklass	<b>TP-3</b>

#### **4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud kohustuslik ehitusjoon Sepavere tee äärde, mis on 10 m krundi piirist ja kattub tänava kaitsevööndiga. Täna kehtivas Lahevere kinnistu detailplaneeringus on ehitusjoon viidud 20 m kaugusele kruntide piirist. Käesolev detailplaneering elamuid nii kaugemale krundi sügavusse ei vii, kuna krundid on kaldega mere poole ja see nõuab eeldatavasti kruntide maapinna täiendavat tõstmist.

Arhitektuursete nõuete kavandamisel on arvestatud kehtiva Lahevere detailplaneeringuga. Hoonestuse arhitektuur oleks pigem modernsem, kuid fassaadilahendus tasakaalukas. Planeeringualale ei rajata palkmaju.

Tänavafrondi elamud peavad olema ühesuguse või sobiva välisviimistlusega.

Aknad soovitatavalt vähese jaotusega klaaspinnad, soovi korral toonklaasidena.

- Katuse kalded: 0 - 20°, kelp- ja viilkatus keelatud
- Välisseinad: puit (värvitud laud), kivi, krohv
- Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv
- Piirdeaiad: kivi- ja puitaed, kruntide vahel võrkaed, max kõrgus 1,4 m
- Hoonete ± 0.00 vähemalt 0,4 m planeeritud maapinnast.

#### **4.4. Krundile pääs ja parkimine**

Maa-alale pääseb riigiteelt nr 21133 Kuressaare-Püha-Masa tee, sealt edasi Leesika tänava, Kannikese tänava ja Lahevere teed pidi.

OÜ Teehoiu Partnerid on koostanud alale teede projekti, töö nr: 1-28/2019, mille järgi ehitatakse välja freespurukatendiga (2 x pindamisega) Lahevere ja Sepavere 5,5 m katendi laiusega teed koos juurdepääsudega kruntidele, vt planeeringu joonist DP-3 „Planeeringu lahendus“.

Teekatte kõrguseks on projekteeritud abs km 2.80 kuni 2.60. Kruntide juurdepääsud on abs km 2.60 kuni 2.40.

Parkimine lahendatakse iga krundi piires, arvestatud on 3 parkimiskohta krundile.

#### **4.5. Haljastus ja heakord**

Planeeritaval maa-alal on kõrghaljastust (6 m kõrgused noored männid) Sepavere tee 25 krundil, mis tuleb säilitada vastavalt detailplaneeringu lähteülesandele 50 % mahus. Ülejäänud krundid on peamiselt kaetud kadastikuga, kus on soovitatav säilitada suuremad ja ilusamad pöösad.

Haljastuste loomisel ja hooldamisel on oluline pakkuda nii elanikele kui ka linna külalistele mitmekesist ja meeldivat looduskeskkonda.

Avalikul alal, krundil pos 1, säilitatakse looduslik haljastus nii kaua kui elanikel tekib huvi sinna rajada mänguväljakuid või muid külakogukonda teenindavaid rajatisi. Säilitada tuleb looduslikku haljastust krundi perimeetril, tagamaks piirnevate elamukruntidele privaatsust. Taimestiku osakaal avalikul alal on 50%.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud soovitava kõrghaljastuse rajamine elamukruntidel ja olemasolevate noorte säilitavate mändide asukohad, vältimaks lagedate alade ja tuulekoridoride teket hoonete vahele.

Kruntide haljastuse lahendused täpsustuvad hoonete ehitusprojektide koostamisel.

Haljastuse rajamisel kruntidele peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Kruntidele on ette nähtud jäätmekonteinerid sissesõidutee lähedal. Konteinerite asukohad võivad täpsustuda ehitusprojekti koostamise staadiumis. Jäätmete kogumine lahendada vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Jäätmete sorteeritud kogumine kruntidel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrusele nr 13 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel

Kinnistute vertikaalplaneeringut oluliselt ei muudeta. Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil, juhtides need krundil olevatesse kuivenduskraavidesse. Alale rajatud kuivenduskraavid tuleb säilita ja korras hoida, kahjustatud ei tohi saada naaberkinnistute kuivenduse toime (vt ptk 5.4). Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

Piirdeaedade kavandamisel järgida p 4.3 esitatud tingimusi.

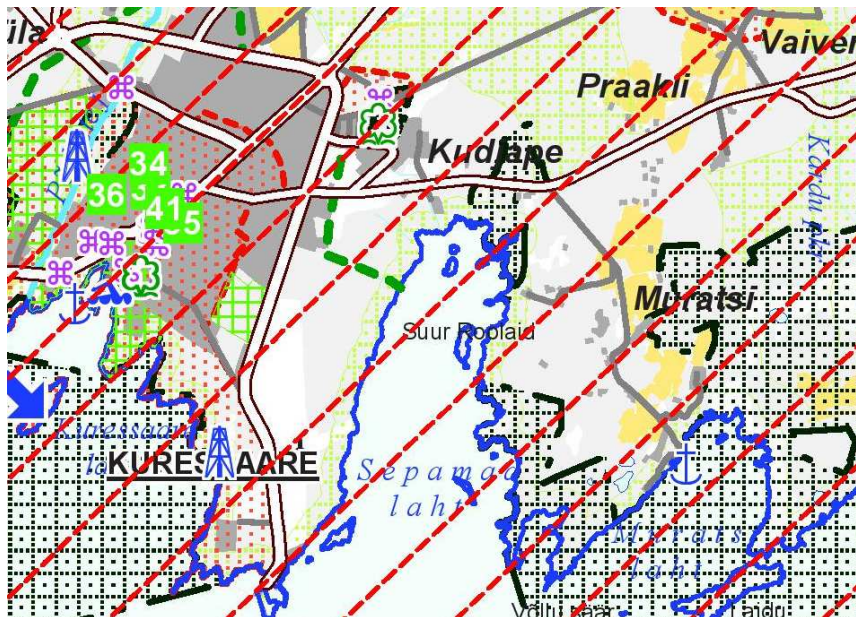
#### 4.6. Avalik ruum

Planeering näeb ette avaliku kasutusega haljasala rajamist planeeritud Sepavere krundile, positsiooniga 1. eelpool nimetatud krundile on lubatud rajada külaplatsi jaoks vajalikke rajatisi (nt külakiik, pallimängu plats), ning alajaam.

#### 4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Riigihalduse minister kehtestas 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/9 Saare maakonnaplaneeringu „Saare maakonnaplaneering 2030+“, mille Lisas 12 on Teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused". Viimati mainitu kohaselt ei paikne planeeritav ala väärtuslikul maastikul ega rohevõrgustiku tugialal.

Väljavõte Saare maakonna teemaplaneeringust:



#### 4.8. Keskkonnakaitse

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajutimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Lisaks ei ole tegemist planeerimiseseaduse § 142 lõike 1 järgi üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Tulenevalt eelnevast ei ole vaja koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnaangut keskkonnamõjude algatamise kaalumiseks ega algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist. Vastavalt esitatud taotlusele ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmehäire, 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. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimiseseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on :

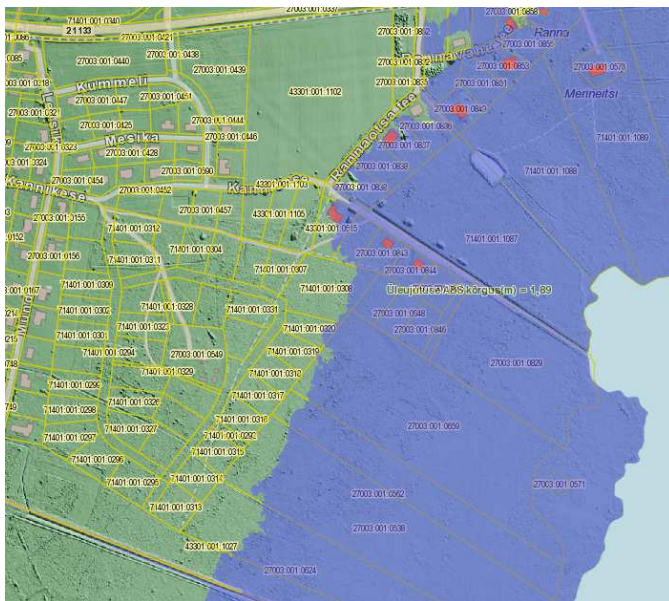
- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;
- ehitamise ajal tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus, st ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- ehitusprojekti loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnamõju nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

#### 4.9. Üleujutuse oht

Planeeritavatel elamutel puudub üleujutuse oht. Alale rajatud kuivenduskraavid tuleb säilitada ja korras hoida, kahjustatud ei tohi saada naaberkiinnistute kuivenduse toime (vt ptk 5.4).

Väljavõtte maa-ameti üleujutusosalade prognoosikaardist tõenäosusega 1 x 50 aasta jooksul:





#### 4.10. Energiatõhusus

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Olemasolevate hoonete renoveerimisel juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

#### 4.11. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid: *Korrashoid* on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

*Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli.* Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

*Vargused ja vandalism.* Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

#### 4.12. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid). Kustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Üldplaneeringu järgi on tegemist tiheasustusalaga. Lubatud hoonestusalad on kavandatud nii, et hoonestusalade kaugus krundipiirist on 5 m. Juhul, kui hooned rajatakse krundipiirile lähemale kui 4 m, tuleb tagada tuleohutus ehituslike võtetega ning kooskõlastada ehitus naabritega. Kinnistu omanikud peavad juurdesõiduteed hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu.

Tuleohtlikul ajal on tuleohtlikul alal keelatud:

- ladustada ehitiste vahelisse tuleohutuskuja alasse mis tahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või -taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat;
- rajada ehitist ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita;
- lõkke tegemine, välja arvatud selleks ettevalmistatud ja tähistatud kohas;
- raiejäätmete põletamine;
- kulu põletamine;
- rohkete suitsu tekitava risu, põhu jms põletamine;
- sõita sädemepüüdjate mootorsõidukiga põlevvedeliku või -gaasi või muu kergestisüttiva materjali kasutamise ja hoiukohta või -ruumi;
- teostada tule- ja plahvatusohtlikku protsessi väljaspool selleks otstarbeks seadistatud kohta;
- remontida põlevvedeliku või -gaasiga täidetud torustikku või seadet;
- valada põlevvedelikku ja oksüdeerijat maha või kanalisatsioonivõrku;
- tankida mootorsõidukit vahetult selle hoiukohas;
- muu tegevus, mis võib põhjustada tulekahju.

Lahevere tee ja Sepavere tee elurajooni väline tulekustutusvesi (10 l/s) tagatakse ühisveevärgi torustikule projekteeritud 5 maapealse hüdrantiga DN100.

- Lahevere tee 15 kinnistu ees, hüdrant nr 2
- Sepavere tee 9 kinnistu ees, hüdrant nr 4
- Sepavere tee 10 kinnistu ees, hüdrant nr 5

#### 4.13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Sepavere tee 27 kinnistul paikneb geodeetiline märk: nr 272 (GPA ID 2698). Nimetatud geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 meetrit märgi tsentrist.

Ruumiandmete seaduse (edaspidi RAS) § 25 sätestab, et geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. RAS § 26 lõige 1 sätestab üheselt, et geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine. Kui töid tehakse kaitsevööndis, on vaja peale tööde lõpetamist teostada kontrollmõõtmised.

Geodeetiliste tööde tegemisel tuleb juhendada keskkonnaministri 28.06.2013 määrusest nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ (edaspidi „geodeetiliste tööde kord“).

Käesoleva planeeringu lahendusena on ettenähtud geodeetiline märk nr 272 (GPA ID 2698) teisaldamine, kuna elamumaal on raskendatud märgi sihtotstarbeline kasutamine.

**Märk teiseldatakse vastavalt geodeetiliste tööde korra § 9 lõikele 3 sobivasse asukohta ning asendatakse samaväärse geodeetilise märgiga.**

Enne geodeetilise märgi teisaldamist tuleb vastavalt geodeetiliste tööde korra § 10 lõikele 5 **esitada geodeetilise töö projekt**, mis sisaldab geodeetiliste tööde korra § 4 lõiget 2 ja 3 kirjeldatud andmeid. Projekt tuleb esitada kooskõlastamiseks Maa-ameti geodeesia osakonna juhatajale (Karin Kollo, e-post karin.kollo@maaamet.ee).

Geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemiseks loa saamiseks esitab huvitatud isik märgi omanikule vähemalt 30 päeva enne planeeritud tööde alustamist sellekohase kirjaliku taotluse koos tegevuse kirjelduse ja põhjendusega.

Geodeetilise märgi teisaldamisel ning sellega seonduvatel ehitus-, mõõtmis- ja arvutustööde tegemisel tuleb juhendada „Kohalike geodeetiliste võrkude rajamise ja rekonstrueerimise juhendist“ (<https://geoportaal.maaamet.ee/docs/Geodeesia/Kohaliku-geodeetilise-vorgu-rajamise-ja-rekonstrueerimise-juhend.pdf?t=20180511112316>).

RAS § 35 lõike 1 kohaselt võib geodeetilise märgi kontrollmõõtmisi ja teisaldamise töid teostada isik, kellel on geodeedi kutse, mis vastab vähemalt kutseeadusega sätestatud kvalifikatsiooniraamistiku 7. tasemele kõrgema geodeesia valdkonnas.

Geodeetiliste tööde korra § 10 lõike 6 kohaselt tuleb teostatud geodeetilise töö aruanne pärast teisaldamistööde lõppu esitada geodeetilise märgi omanikule kinnitamiseks. Aruandes esitatakse geodeetilise märgi teisaldamiseks teostatud mõõtmis- ja arvutustööd ning geodeetiliste märkide pikaajalist säilivust kindlustavad meetmed. Aruande palume esitada Maa-ameti geodeesia osakonna juhatajale (Karin Kollo, e-post: karin.kollo@maaamet.ee) viie tööpäeva jooksul peale geodeetiliste märkide teisaldamistööde lõpetamist.

Ehitustööde teostamisel ja geodeetiliste märkide kaitse korraldamisel palub Maa-amet oma detailplaneeringu kooskõlastamise kirjas 07.07.2020 nr 6-3/20/3244-3, arvestada järgmisega:

- Geodeetiline märk tuleb võimalusel säilitada vastavalt esitatud tehnilistele tingimustele. Geodeetilise märgi teisaldamisel on vaja säilitada selle senine klass või järk vastavalt õigusaktidega sätestatud korrale.
- Koostada geodeetilise töö projekt ning vastavalt geodeetiliste tööde korra § 10 lõikele 5 esitada kooskõlastamiseks Maa-ametile.
- Kui tööde käigus saab rikutud geodeetilise märgi tähistust, siis peale tööde lõpetamist
- tuleb see taastada vastavalt õigusaktides kehtestatud nõuetele.
- Kui töid tehakse geodeetilise märgi kaitsevööndis, on vaja peale tööde lõpetamist teostada kontrollmõõtmised ning vastavalt geodeetiliste tööde korra § 10 lõike 6 kohaselt esitada teostatud geodeetilise töö aruanne geodeetilise märgi omanikule kinnitamiseks.

#### 4.14. Servituutide vajadus

Reaalservituut koormab Asjaõigusseaduse §172 lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

- Alajaam – kaitsevöönd 2 m alajaamast. Piirangud on sätestatud Ehitusseadustikus ja määruses Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
- Madalpinge maakaabel – kaitsevöönd 1 m mõlemale poole maakaablit. Piirangud on sätestatud Ehitusseadustikus ja määruses Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
- Keskpinge maakaabel – kaitsevöönd 1 m mõlemale poole maakaablit. Piirangud on sätestatud Ehitusseadustikus ja määruses Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.

Saaremaa Vallavalitsus on seadnud sundvalduse (Sepavere tee kinnistule, katastritunnus 71401:001:0293 ja Sepavere tee 11 kinnistule, katastritunnus 71401:001:0308) oma 31.03.2020 väljastatud korraldusega nr 2-3/636 Elektrilevi OÜ kasuks uute 0,4 kV ja 10 kV pingega elektrimaakaabelliinide, elektriliitumis- ja elektrijaotuskilpide ning 10/0,4 kV komplektalajaama rajamiseks ja majandamiseks, vastavalt korralduse lisadele 1 ja 2.

Kuna käesolev detailplaneering jagab Sepavere tee 11 kinnistu kaheks eraldi krundiks, tuleb sundvaldus (uus piirkonda teenindav alajaam rajatakse Sepavere kinnistule) üle kanda uuele tekkivale Sepavere kinnistule, planeeringus positsiooniga 1.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratavatele elamukruntidele teisi kinnistuid teenindavaid tehnovõrke ei rajata. Kõik kommunikatsioonid jäävad Sepavere tee kinnistule.

Põlde tee kinnistule on näidatud võimalikud Riku ja Põlde planeeringuala liitumised tehnovõrkudega. **Liitumised Sepavere arendaja poolt rajatud tehnovõrkudega Sepavere ja Lahevere teel on võimalik lahendada tasuliste servituutidega.**

Käesoleva detailplaneeringu elluviimiseks on kavandatud järgnevad servituudivajadusega objektid:

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Sepavere	Elektrilevi OÜ	tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	1 m mõlemale poole maakaableid; 2m alajaamast;
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Põlde tee, katastritunnusega 71401:001:0292	Põlde mü, katastritunnusega 27003:001:0538 ja Riku mü, katastritunnusega 27003:001:0624	Tagada ühendused Elektrilevi ja Telia Eesti AS kaablivõrguga ja Kuresaare Veevärgi AS ühisvee ja -kanalisatsiooni-torustikega	1 m mõlemale poole kaableid ja 2m mõlemale poole torustikke.

#### 4.15. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused

- Sepavere tee 11 ja Sepavere kruntidele ulatub Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgne ehituskeeluvöönd, mis erineb maa-ameti kaardil toodust. Maa-ameti kaardil on ehituskeeluvöönd näidatud 200 m merest, aga ühisplaneeringus on ehituskeeluvöönd ulatuslikum, kuna tegu on ajuveealaga.
- Olemasolev geodeetiline märk 272 Sepavere tee 27 kinnistul, teisaldatakse või kõrvaldatakse vastavalt kehtivale korrale.

#### 4.16. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

- Sepavere tee 11 olemasoleva kinnistu kruntimine, sihtotstarbe määramine ja servituutide seadmine;
- Sepavere tee 13, Sepavere tee 15, Sepavere tee 17, Sepavere tee 19, Sepavere tee 21, Sepavere tee 23, Sepavere tee 25 ja Sepavere tee 27 kruntide sihtotstarbe muutmise.
- Kinnistuväliste ühisveevärgi vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamine (projekt on täna olemas, ehitusluba, kasutusluba);
- Elektrivõrgu rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
- Sepavere tee rajamine (projekt on täna olemas, ehitusluba);
- Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba).

**Elamu ehitusloa saamiseks peab olema tagatud igale kinnistule vajalikud ühendused tehnovõrkudega ja rajatud avalik juurdepääs Sepavere teelt**

## 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 5.1. Elektrivarustus

Täna alal kehtiva detailplaneeringu järgi on elektrivarustus ette nähtud teostada 0,4 kV elektri maakaabelliini kaudu planeeritavast uuest alajaamast olemasoleval Sepavere tee 11 kinnistul ja Mündi jaotusalajaamast vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Saarte piirkonna poolt 06.07.2007. a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 120155. Käesoleva detailplaneeringuga on väljastatud uued Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 346157, väljastatud 31.03.2020. Tehniliste tingimuste taotlemisel eeldati ühe elamu tarbeks 3-faasiline ühendus võimsusega 20 A.

Põhimõtteline elektrivõrgulahendus jääb samaks, nihutatakse uue alajaama asukohta Sepavere krundil. Vastavalt uutele tehnilistele tingimustele:

- Uuest planeeritud alajaamast näha ette uutele objektidele eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Elamukruntide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid tarbijate kruntide piiridele on kavandatud soovitavalt mitme kohalistenä teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati teenindatavad.
- Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
- Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana.
- Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimis projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Alajaama asukoht täpsustatakse liitumislepingus. Projekteeritavate kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivälisvõrkude ehitusprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete ehitiste (elamud, abihooned, pumplad) arvutuslikest võimsustest.

Uue alajaama külge ühendatakse kogu Lahevere ja Sepavere planeeringualade elamud ja 3 pumplat.

Iga kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga. Elektrivõrguga liitumine toimub arvestusega, et iga tulevase kinnistu omanik hakkab tulevikus võrguettevõtjaga arveldama eraldi.

Vastavalt Elektrilevi OÜ kooskõlastusele nr 7508710446, väljastatud 15.04.2020, tuleb tööjoonised täiendavalt kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

Detailplaneerimise projektiga on määratud ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside (vt. detailplaneeringu joonist DP-4 „Planeeritav elektriühendus“). Planeeritavatele OÜ Jaotusvõrgule kuuluvatele maakaablile kehtib kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole liini (majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“).

### 5.2. Sidevarustus

Lahevere arenduse PON, töö number: E1930, projektiga on lahendatud ära OÜ LVM KINNISVARA tellimisel Lahevere arenduse fiberoptilise sidekaabli juurdepääsuvõrk Kudjape alevikus, Saaremaa vallas.

Projekti koostamisel olid aluseks Telia Eesti ASi (edaspidi Telia) tehnilised tingimused nr 31004674, 11.10.2018.

Leesika ja Mesika tänava ristmikul on olemasolev sidekaev mille kaudu on projekteeritud Lahevere ja Sepavere detailplaneeringutega kavandatud elamutele sidevõrgu ühendused.

Vastavalt teostatud projektile on sidekaablite minimaalne paigaldamissügavus haljasalal ja kergliiklustee all 0,7m, sõidutee all 1,0m. Sidetrassi paigaldamisel lähtuda Standardis EVS 843 "11.osa.Tehnovõrgud" toodud nõuetest.

Maa-aluste tehnovõrkude kaitsevööndis teostada kaevetööd käsitsi.

Lõikumisel maa-aluste tehnovõrkudega otsustatakse alt- või ülevalt läbimineku kasuks koostöös võrguvaldaja esindajaga. Teede alused kaablid paigaldatakse kaitsetorudesse.

Kinnistel läbiminekutel määrata olemasolevate maa-aluste kommunikatsioonide sügavused enne puurimistöode algust võrguvaldaja juuresolekul.

### 5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

„Saare maakond Saaremaa vald Kudjape alevik Lahevere tee ja Sepavere tee kinnistu välised vee- ja kanalisatsiooni torustikud“ põhiprojekti, töö nr. 01 – 2019, koostaja FIE Erni Metsal, alusel rajatakse kinnistuvälised vee- ja kanalisatsioonitorustikud Kudjape alevikus Lahevere tee ja Sepavere tee elurajooni rajatavate elamute ühendamiseks ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga.

*Veevarustus.*

Lahevere tee ja Sepavere tee elurajooni on projekteeritud veetorustik ringvõrguna. Vesi võetakse olemasolevast veetorustikust De 110 sõlmes V-1 Kannikese tänaval, kinnistu Kannikese tänav T3 (27003:001:0452).

Projekteeritud ühisveevärgi torustiku läbimõõt on De 110.

Kõikidele veetorustiku ääres olevatele kinnistutele on projekteeritud ühendustorustikud kinnistule läbimõõduga De 32.

Ühendustorustikud on projekteeritud koos liitumispunktidega, milleks on maakraan MK De 32, asukohaga kinnistu piirist 0,3 m kaugusele väljapool kinnistut.

Kõik veetorustikud rajada peale maakraani kinnistutele 2 m pikkuselt, ehk siis peale maakraani vastavalt kinnistutel 2,3 m.

*Välise tuletõrjevvevarustus*

Välise tuletõrje veevarustuse tagamiseks on vajalik kustutusvesi (10 l/s).

Lahevere tee ja Sepavere tee elurajooni on projekteeritud veetorustikule 5 tuletõrjehüdranti Dn 100. Paigaldatakse maapealsed tuletõrjehüdrandid.

Hüdrantide vahekaugus on 150 ÷ 195 m.

Välise tulekustutusvesi (10 l/s) tagatakse projekteeritud DN 100 mm ühisveevärgi torustikule projekteeritud hüdrantidest DN100.

Paigaldatav tuletõrjehüdrant tuleb tähistada vastavate viitadega. Tuletõrjehüdrant tuleb tähistada vastavalt Siseministri 18. augusti 2010. a määrusele nr 37 Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule, redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.01.2012.

*Projekteeritud kanalisatsioonitorustik.*

Kõikidelt planeeringuala kinnistutelt juhitakse kanalisatsioon ära isevoolelt. Planeeringualale on ette nähtud rajada kaks reoveepumplat. Reoveepumplate survetorustikud De 110 rajatakse paralleelselt projekteeritud veetorustikuga ja ühendatakse rajatavasse reoveekanalisatsiooni torustikku Lahevere teel, kinnistu Lahevere tee, läbi voolurahustikaevu VRK.

Lahevere tee ja Sepavere tee elurajooni alal on isevooline kanalisatsioonitorustik De 160 projekteeritud tee alla. Kõikidele torustiku ääres olevatele kinnistutele on projekteeritud ühendustorustikud läbimõõduga De 160 koos liitumispunktidega. Liitumispunktideks jäävad kontrollkolmikud tõusutoruga, paiknemisega torustikul 0,3 m kinnistu piirist väljapoolt. Kõik kanalisatsiooni ühendustorustikud rajada peale liitumispunkti kinnistutele 2 m pikkuselt.

Kõik torustiku otsad suletakse veetihedate otsakorkidega!

Lahevere tee ja Sepavere tee elurajooni kinnistute kanaliseerimine isevoolelt olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku ei ole võimalik. Seetõttu on alale ette nähtud paigaldada kaks reoveepumplat koos survetorustikuga. Projekteeritud reoveepumplate kujad on 10 m.

Torustike ristumisel olemasoleva sidekaabliga on ette nähtud paigaldada olemasolevale kaabliile poolitatav kaablikaitsetoru.

#### **5.4. Sademeveekanalisatsioon ja dreanaž**

Sademeveed juhatakse planeeringualale rajatud sademeveekraavide ja Piiri kinnistule, katastritunnusega 43301:001:1027, paigaldatud truubi kaudu Kelluka tänavalt tulevasse eelvoolu kraavi, mis suubub Sepamaa lahte, vt. planeeringu lahenduse joonist DP-3 ja elektriühenduse joonist DP-4.

Tegemist on piisavalt suurte kruntidega, kus võimalikud liigveed juhatakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonestusest kaugemale olevatesse kraavidesse. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele, teedele ja reoveekanalisatsiooni on keelatud.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise aluseks on ümbritsevate kraavide kõrgusmärgid ning naaberkruntide maapinna kõrgusmärgid. Tingimuseks on nõue, et planeeritava ala vertikaallahend ei kahjustaks naaberkrunte saju- ja pinnaseveega. Olemasolevad kraavid säilitada ja tagada nende toimimine. Kinnistu piires olevatel kraavidel teostada perioodiliselt hoiutöid.

Vajadusel rajada krundile dreanaž.

#### **5.5. Soojavarustus**

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumbad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise. Kõrghaljastuse maksimaalseks säilitamiseks on alal lubatud rajada maaküte vaid soojuspuuraukudena.