



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija ning planeeringu
koostamise korraldaja:

Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare 93819

Huvitatud
isik:

Kaljo Lilp
Anni tulu, Lilbi küla, Saaremaa vald
e-mail: ustel.trans@gmail.com
Tel: +372 503 9463

Töövõtja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, LILBI KÜLA
ANNI DETAILPLANEERING

TÖÖ NR. 01-21-DP

Koostajad: Alar Oll

Janika Jürgenson
(TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad)

Esitatud: juuli 2021

KURESSAARE 2021

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI	3
1. LÄHTESITUATSIOON	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus	3
1.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid	4
1.5. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	4
2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM	5
2.1. Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng	5
2.1.1. Saare maakonnaplaneering 2030+	5
2.1.2. Saare maakonna planeering 2030+ lisaks olev teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“	5
2.1.3. Planeeringu vastavus üldplaneeringule	6
2.2. Projekteerimis põhimõtted	7
2.3. Juurdepääs ja parkimine	8
2.4. Piirded, haljastus ja heakord	8
2.5. Keskkonnakaitselised tingimused	8
2.6. Kuritegevuse riskide ennetamine	9
2.7. Tuleohutusnõuded	9
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	10
3.1. Elektrivarustus	10
3.2. Sidevarustus	10
3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	10
3.4. Sademevesi	11
3.5. Soojavarustus	11
4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS	12
5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	13
6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS:	14

JOONISED

Joonis 1: Asendiskeem M 1:10 000

Joonis 2: Tugi plaan M 1:1000

Joonis 3: Põhijoonis tehno võrkudega M 1:1000

ILLUSTRATSIOON

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus: Lilbi külas Anni detailplaneering

Huvitatud isik: Kaljo Lilp

Planeeritava maaüksuse omanik: Kaljo Lilp

Planeeringuala suurus: ca 4,12 ha

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

- Detailplaneeringu algatamise taotlus (03.12.2020);
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.02.2021 a korraldus nr 2-3/136 „Lilbi külas Anni detailplaneeringu algatamine“;
- Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, kehtestatud 26.01.2012.a Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1 (edaspidi nimetatud üldplaneering);
- Saare maakonna planeering;
- Saare maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrus nr 13 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr. 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Saaremaa Vallavolikogu määrus 20.12.2018 nr 70 „Saaremaa valla kohalike teede liikluspiirangute kehtestamise ja kaitsevööndi kasutamise kord“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018. a määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“
- Saaremaa Vallavolikogu 23.05.2019 määrus nr 9 „Erateede avalikuks kasutamiseks määramise ja erateedel tasuta lumetõrje teostamise kord“.
- Jüri Koppeli Maamöödutööd OÜ 12.12.2020a teostatud geodeetiline alusplaan, töö nr. G 12.5/2020
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Asjaõigusseadus.

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on katastriüksuse jagamine kolmeks maatulundusmaa krundiks, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, tehnovõrkude ja juurdepääsutee asukoha määramine ning keskkonnatingimuste seadmine.

1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritavaks alaks on: Anni katastriüksus Lilbi külas. Alal puudub hoonestus. Planeeritav ala on suures osas kaetud kõrghaljastusega - valdavalt männipuud, vähesemal määral lehtpuud.

Olemasolevatest rajatistest asuvad planeeringualal 1-20 kV õhuliin ning ala põhjaosas Vaivere-Lilbi teega paralleelselt kulgeb sideliin.

Planeeringualal ei ole kaitse- ega hoiualasid, puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid, muinsuskaitse all olevad objektid ning kultuurimälestised.

Juurdepääs planeeritavatele elamukruntidele tagatakse 2700043 Vaivere-Lilbi teelt (27003:003:0990).



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (allikas: Maa-amet märts 2021).

1.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala mõjualas paiknevad valdavalt maatulundusmaa ning elamumaa sihtotstarbega katastriüksused, milledest osad on hoonestatud. Olemasolevad majapidamised paiknevad enamasti suurematel katastriüksustel ning hajutatult, hilisemalt moodustatud elamukrundid on pindalalt pigem väiksemad. Koostatavas detailplaneeringus on planeeritavad krundid piisavalt suured, et tagada hajutatus ning privaatsus. Kolme ühepereelamu ning abihoonete rajamine olemasolevate elamute lähedusse ei too kaasa piirkonnas olulisi muudatusi.

1.5. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr.
Anni	Kaljo Lilp	4,12 ha	Maatulundusmaa 100%	27003:001:09 16	619934

Alal olevad kitsendused:

1. Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin), kaitsevöönd 10 m mõlemale poole liini telge;
2. Sideliin (kaitsevöönd 1 m mõlemale poole liini telge);
3. Fundamentaalreeper (asub 1m sügavusel maapinnast), kaitsevööndi ulatus 5m;
4. Realservituut (teeservituut) kinnistute nr 2590650, 2590750, 2590850 igakordsete omanike kasuks.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on katastriüksuse jagamine kolmeks maatulundusmaa krundiks, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, tehnovõrkude ja juurdepääsutee asukoha määramine ning keskkonnatingimuste seadmine. Planeeritava hoonestusala ulatuses määratakse peale detailplaneeringu kehtestamist õuema kõlvik.

Planeeritav ala külgneb maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega. Kaasiku ja Kuusiku katastriüksustele on väljastatud projekterimistingimused üksikelamute projekterimiseks. Vaivere-Lilbi tee ääres on hajali paiknevate õuealadega katastriüksused.

2.1. Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng

2.1.1. Saare maakonnaplaneering 2030+

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud Saare maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena.

2.1.2. Saare maakonna planeering 2030+ lisaks olev teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

Vastavalt Saare maakonna teemaplaneeringule „*Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*” ei ulatu Anni katastriüksusele rohevõrgustik. Planeeritav ala jääb osaliselt väärtuslikule maastikule (maakondliku või kohaliku tähtsusega).

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore –teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.

Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringute alusel koostatud detailplaneeringute.

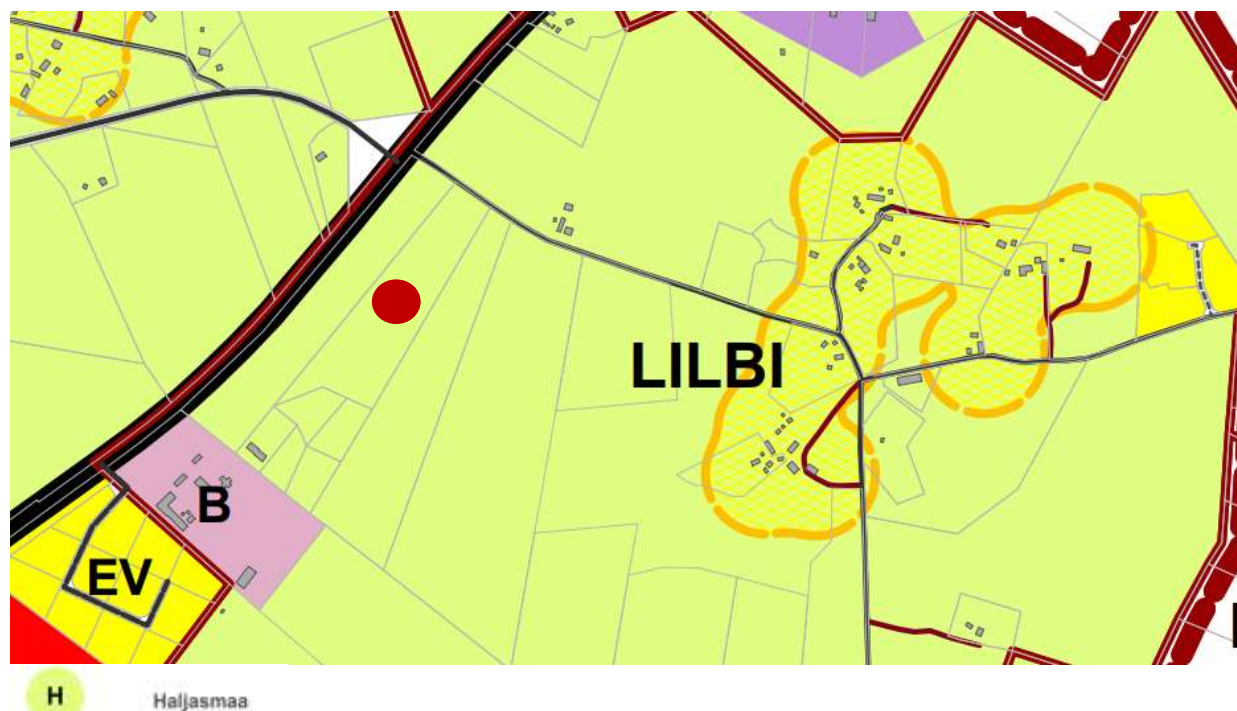


Joonis 2. Väljavõte Saare maakonna teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

2.1.3. Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuar 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi ühisplaneering) asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal. Haljasmaa juhtotstarve on ühisplaneeringuga antud maatulundusmaale hajaasustuses, kus on eeldatud, et alade kasutamine põhineb väljakujunenud väärtustel- põllumaad haritakse põllumaana, metsamaadel majandatakse metsa, rannakarjamaad ja niidud on elementaarse hoolduse all ka edaspidi, võimaldades igameheõiguse kohaselt avalikku kasutust. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja peatükile 4.3 antakse haljasmaal 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 väiksema kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Planeeringualal ei asu rohevõrgustiku tuumala, toetuskõlbulikku põllumaad ega inventeeritud vääriselupaika.

Kuna planeeringualaga piirneva Vaivere-Lilbi tee (nr 2700043) ääres on väljakujunenud hajali paiknevad õuema katastriüksused suurusega alates 3 ha, planeeritakse ala põhjapoolsele üks 2 ha suurune krunt ja lõunapoolsele alale kaks 1 ha suurust krunti. Planeeringulahendus on kolme krundi planeerimisel kooskõlas ühisplaneeringu tingimustega.



Joonis 3. Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse kaardist.

2.2. Projekteerimispeamõtted

Planeeritavatele kruntidele on lubatud ehitada üks elamu ja kuni kolm abihoonet. Elamud rajatakse kuni 2 korruselisena, katuseharja kõrgus maapinnast kuni 8 m. Elamute juurde planeeritud abihooned rajatakse ühekordsetena, katuseharja suurim lubatud kõrgus maapinnast võib olla kuni 6 m. Maksimaalne ehitisealune pind kruntidel on lubatud kuni 400 m².

Projekteerimisel arvestada hoonete välisilme kujundamisel sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega - kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku.

Planeeritava tee laius täpsustub tee projekteerimise käigus, minimaalne teekatte laius peab olema 4,0 m ning tee tolmuvara kattega. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Säilitada maksimaalselt olemasolevat metsa. Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Alale on planeeritud ümberpööramiseks plats, mille minimaalsed mõõdud koos sõiduteega peavad olema 12x12 meetrit.

Arhitektuursed piirangud elamutel:

- Katuse kaldenurk krundil pos 1: 40-45°, kruntidel pos 2 ja 3: 20-25°. Lubatud on vaid viilkatuste rajamine;
- Põhihoone korruselisus- kuni 2, abihoonete korruselisus 1;
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
- Piirdeaed on lubatud rajada vaid ümber õueala, kuna planeeringuala on osa metsakoridorist, mis seob kahel pool maanteed asuvaid kõrghaljastusega alasid (Muratsi-Vaivere piirkonda Sikassaare – Upa piirkonnaga). Soovitav piirete kõrgus kuni 1,5 m. Piirete lahendusena on lubatud kivi- ja puitaed.

- fassaadikatte materjalina on keelatud kasutada imiteerivaid materjale, rookatust, ümarpalki.

2.3. Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeritavatele elamukruntidele tagatakse 2700043 Vaivere-Lilbi teelt. Kruntide pos 2 ja 3 kasuks seatakse krundile pos 1 teeservituut. Kuusiku kinnistule on tagatud juurdepääs läbi kruntide pos 1 ja 2. Kaasiku kinnistule tagatakse juurdepääs läbi kruntide pos 1 ja 2 ning Kuusiku kinnistu. Minimaalne teekatte laius peab olema 4,0 m (täpsustub projekteerimise käigus). Juurdesõidutee kruntide jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane, võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile. Teed peavad olema tolmuvaba kattega (tänavakivi või asfaltkate).

Mahasõidud tuleb rajada vastavalt Saaremaa vallavolikogu määrusele 20.12.2018 nr 70 "Saaremaa valla kohalike teede liikluspiirangute kehtestamise ja kaitsevööndi kasutamise kord" § 4 Mahasõidu rajamine.

Lähtuvalt Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“, on normatiivne parkimiskohtade arv äärelinna elamukrundil 2-3 autot. Planeeritav parkimiskohtade arv ühel krundil on 3. Autode parkimine lahendada ehitusprojekti koostamisel krundisiseseelt.

2.4. Piirded, haljastus ja heakord

Planeeritavate kruntide piirdeaedadeks võib olla puit- ja kiviaed, maksimaalse kõrgusega 1,5 m. Piirded on lubatud rajada vaid õueala ümber, keelatud on rajada krundi piirile. Mets säilitada väljaspool hoonetusala ja juurdepääsuteid. Kõrghaljastust on lubatud likvideerida vaid aladelt, kuhu rajatakse hooned, tehnovõrgud, teed ja platsid. Lagedatele kohtadele istuda kõrghaljastust, põõsaid, hekki vms ning kohtadesse, kuhu kõrghaljastust ei rajata, külvata muru. Planeeritav ala peab kujunema metsase ilmega ja loodusliku keskkonnaga koostoimiv elukeskkond.

Kruntide haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Kruntidel tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele jäätmehoolduse nõuetele (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Juurdepääsutee lähedusse paigutatakse igale elamukrundile prügikonteiner. Juurdesõidutee krundi jäätmemahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile.

Planeeritav kinnistu on valdavalt kaetud kõrghaljastuse ja võsaga. Krundi absoluutkõrgused on vahemikus 9,55 – 10,32 m. Igale hoonele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Kruntide sajuveed immutada krundisiseseelt pinnasesse, maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valgugu naaberkruntidele ning teelale.

2.5. Keskkonnakaitse tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada laias laastus kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on võrreldes ehitusjärgsetega intensiivsemad kuid lühiajalised ja lõppevad enamasti hoonete või rajatiste valmimisega. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maaüksuse piiride.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele nõuetele.

2.6. Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Sissemurdmiste riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine.

Ala korrashoid suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu.

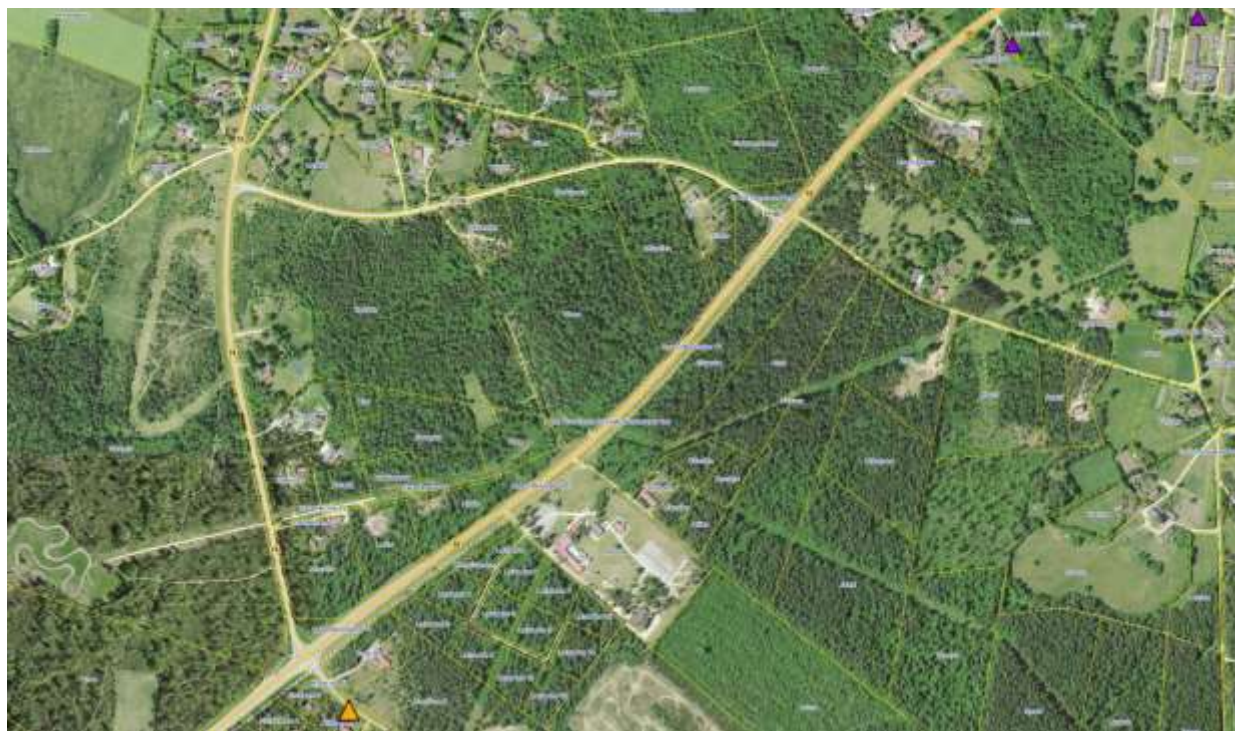
Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus. Jälgimisega võib tegeleda ka ukse-, majahoidja või naabrivalve, millele aitab kaasa videovalve.

2.7. Tuleohutusnõuded

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest nr 17, „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“.

Välise kustutusvee tagamisel lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „*Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*“

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Lähim tuletõrje veevõtukoht (100 m³) on planeeritavast alast ca 700 m kaugusel Viljalao kinnistul. Tuletõrjevee vajalik vooluhulk on 10 l/sek 3 h jooksul.



Joonis 4.   Tuletõrje veevõtukohad (allikas: Maa-amet märts 2021)

Kuna veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel, nähakse alale ette täiendav veevõtukoht (min 30 m³ mahuti). Tagada vajalik tuletõrjervee vooluhulk 10 l/sek 3 h jooksul.

Veevõtukohta olemasolu tagab ehitise omanik, välja arvatud juhul, kui veevõtukohta rajamine on kokku lepitud või korraldatud teisiti. Kuna veevõtukoht rajatakse kolme krundi ehitistele ühiselt, tagavad veevõtukohta olemasolu nende ehitiste omanikud ühiselt.

Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 26.02.2021.a väljastatud tehnilised tingimused nr 370977.

Planeeritavate kruntide elektrivarustus tagatakse alajaamast 8580 madalpingekaabliga, mis kulgeb paralleelselt 2700043 Vaivere-Lilbi teega ning läbib Männi, Pihla ja Tånava katastriüksuseid. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud igale krundile 0,4 kV liitumiskilp. Kaasiku kinnistu liitumiseks elektrivõrguga on planeeritud madalpingekaabel läbi kruntide pos 1, 2 ja 3. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Liitumiskilpidele peab olema tagatud juurdepääs.

Kaabelliinide ja liitumiskilpide täpsed asukohad määratakse hoonete tööprojektiis.

3.2. Sidevarustus

Sidevarustuse telefoni ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate kruntide **veevarustus** lahendatakse puurkaevude baasil, millede hooldusala on 10m. Puurkaevu rajamisel tuleb järgida veeseadusest ja ehitusseadustikust tulenevaid nõudeid. Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse esitamine vallavalitsusele.

Kanalisatsioon.

Kinnistute reovee kohtkäitlus lahendada vastavalt kehtivatele õigusaktidele, muuhulgas tuginedes kehtivale reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjale. Reovee kohtkäitlust on võimalik lahendada omapuhastiga (biopuhastiimbsüsteem) või reovee kogumismahutiga. Suvemaja või ebaühtlase-hooajalise kasutusega kinnistutel, kus ei ole võimalik tagada biopuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahutit.

Planeeringualal on **nõrgalt kaitstud põhjavesi** (kõrge reostusohtlikkus). Nõrgalt kaitstud põhjaveega aladeks loetakse alasid, mille pinnakate on 2–10 m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01–0,5 m ööp, alasid, mille pinnakate on alla 2 m paksune savi- või liivsavikiht filtratsioonimooduliga 0,0001–0,005 m ööp ja alasid, mille pinnakate on 20–40 m

paksune liiva- või kruusakiht filtratsioonimooduliga 1–5 meetrit ööpäevas. Kohtades, kus on pinnakatteks alla 2 m paksune savi- või liivsavikiht või on alla 10 m paksune moreenikiht või on alla 40 m paksune liiva- või kruusakiht (teisisõnu, kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel) võib kogu majapidamises tekkiva reovee kooskäitlemisel kohapeal pinnasesse immutada vaid vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett.

Konkreetsed reoveekäitlussüsteemi tüüp/tehniline lahendus määratakse ehitusprojekti. Omapuhasti rajamine on lubatud, kui kinnistul on võimalik tagada omapuhastile esitatud nõuete täitmine. Biopuhasti imbsüsteemi paigaldamist saab ennekõike kaaluda alalise eluhoone puhul, kuna biopuhasti efektiivse töö tagab üldjuhul ühtlane regulaarne kasutus.

Omapuhasti kavandamisel võtta muuhulgas arvesse alljärgnevat:

Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning vähemalt 1,2 m aluspõhjakiht, immutus peab jääma ülespoole perioodiliselt veega küllastunud pinnasekihist. Vajadusel tuleb immutus tõsta muldesse/peenrasse. Immutus peab jääma lähiümbruse kaevudest põhjavee liikumise suunas allavoolu. Reoveesüsteemi kavandamisel määratakse kuja igale süsteemi osale (va. torustik) eraldi. Eelistatult tuleb mahutada kõik tehnosüsteemiga kaasnevad piirangud asukohakinnistu piiresse – kitsenduste naaberkinnistutele ulatumine vajab kooskõlastamist naaberkinnistu omaniku poolt ehitusprojekti koostamise etapis. Imbsüsteemi kuja (kaitsetsoon) hoonete suhtes on vähemalt 10 m, kinniste mahutite kuja (puhasti, pumpla vms) 5 m. Imbsüsteemi kuja kaevu asukoha või kaevu hooldus- või sanitaarkaitseala välispiiri suhtes 50 meetrit. Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) biopuhastit ning kogumismahuti, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Mahutile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs purgimisteenust osutava veoki poolt, mistõttu on mõistlik kavandada tühjendatavad mahutid (reovee kogumismahuti, biopuhasti mahuti vms.) sissesõidu tee lähedusse. Imbsüsteemi rajamisel eelistada hajutatud pinnasesse immutamist (eelistada imbtunnelile immutustorudega lahendust). Reovee kogumismahuti tühjenduskulude optimeerimiseks on soovitatav võtta paigaldatava reovee kogumismahuti suuruse kavandamisel arvesse reovee ööpäevast vooluhulka ja purgimisteenust osutava veoki mahtu. Paigaldatud reovee kogumismahuti või puhasti tühjendamine tuleb tellida purgimisteenust osutavalt ettevõttelt, nõuetekohase purgimise tõenduseks on ettevõtte kohustatud igakordsel teenuse osutamisel üle andma teenuse tellijale ka arve/kviitungi.

3.4. Sademevesi

Õueala ja hoonete katuste sadeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sadevete juhtimine naaberkinnistutele. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel maapinna tõstmine.

3.5. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoone projekteerimise käigus. Variandid oleksid maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele (viimast tohib paigaldada vaid hoone katusele ja seinale, maapinnale ei ole lubatud). Kui maakütet ei ole kõrghaljastuse säilitamise tõttu võimalik horisontaalselt rajada, on võimalus seda teha vertikaalselt.

Detailplaneeringus esitatud tehovõrkude lahendus on põhimõtteline. Tehovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS

Anni katastriüksusele on seatud tasuta ja tähtajatu reaalservituut (teeservituut) kinnistute nr 2590650, 2590750, 2590850 igakordsete omanike kasuks.

Servituutide alad on kantud joonisele „Põhijoonis tehovõrkudega“ ning olemasolevad servituudid joonisele „Tugijoonis“.

Tabel 2. Servituutide määramise vajadus

teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	servituut	märkus
Männi (27003:001:0654); Pihla (71401:001:0926); Tänavaga (27003:001:0723); Pos 1; Pos 2; Pos 3	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus tehovõrgu või rajatise rajamiseks või hooldamiseks
Pos 1	Pos 2; Pos 3; Kaasiku 27003:001:0918; Kuusiku 27003:001:0917;	Reaalservituut	Reaalservituudi määramisega tagatakse juurdepääs planeeritavatele kruntidele
Pos 3	Pos 2 Kaasiku 27003:001:0918; Kuusiku 27003:001:0917	Reaalservituut	Reaalservituudi määramisega tagatakse juurdepääs planeeritavatele kruntidele
Pos 3	Pos 1; Pos 2;	Reaalservituut	Tuletõrje veevõtukohta rajamiseks ning hooldamiseks

5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Olemasolevast kinnistust uute katastriüksuste moodustamine.
2. Kinnistuid läbivate ning teisi kinnistuid teenindavate teede (sh. manööverduplatsi) ja tehnovõrkude rajamine vastavalt ehitusseadustikule.
3. Servituutide seadmine.
4. Elamule, abihoonetele ja neid teenindavatele tehnovõrkudele ehitusteatiste või ehituslubade taotlemine vastavalt ehitusseadustikule.
5. Elamule, abihoonetele ja neid teenindavatele tehnovõrkudele kasutusteatiste esitamine või kasutuslubade taotlemine vastavalt ehitusseadustiku nõuetele.

6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS:

Pos 1, 2 ja 3

- maksimaalne ehitisealune pind krundil- 400 m²
- põhihoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 8 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 6 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 3 majapidamishoonet
- krundi sihtotstarve – 100 % maatulusmaa.