

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavalitsus
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: MTÜ Anna Asum

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93812 Kuressaare

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

MTR majandustegevusteed:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

REO KÜLAS ANNA ASUMI DETAILPLANEERING

Töö nr 070222

Projektijuht: Indrek Himmist
Planeerija: Pille Hein
(kutsetunnistus nr 126306)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 16
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON	
1.1	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3	Lähtematerjalid	4
1.4	Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
1.5	Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	5
1.6	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	5
2	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	5
3	PLANEERINGULAHENDUS	6
3.1	Krundijaotus	7
3.2	Krundi ehitusõigus	7
3.3	Juurdepääs ja parkimine	8
3.4	Piirded	8
3.5	Haljastus	8
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	8
4	TEHNOVÕRGUD	
4.1	Veevarustus	9
4.2	Kanaliseatsioon	9
4.3	Sademeveekanaliseatsioon	10
4.4	Elekter	11
4.5	Soojavarustus	11
4.6	Side	11
5	PLANEERINGUJÄRGSE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED	12
6	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	12
7	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
7.1	Keskkonnakaitselised tingimused	12
7.2	Tuleohutus	13
7.3	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	14
8	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	14
9	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	15

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Planeeringujoonis M 1:500	leht 3

SAAREMAA VALLAS REO KÜLAS ANNA ASUMI DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

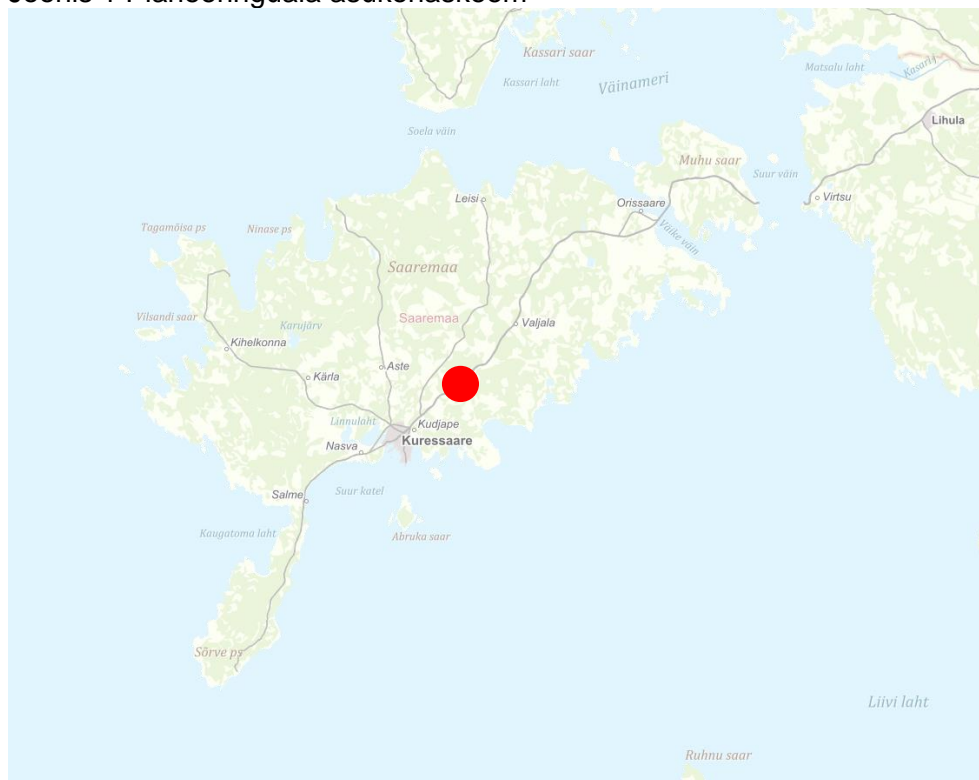
1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaal Reo külas. Planeeritava ala moodustab Andruse katastriüksus (71401:001:1071).

Planeeritava katastriüksuse pindala on 14861 m².

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Reo külas Anna asumi detailplaneering algatati 16.12.2021 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/84. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse taotlemine Anna asumi hoonete ehitamiseks, sh rida- ja üksikelamu ning üldkasutatava kogukonnamaja ehitamiseks.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 126306);
Terje Truumaa	Volitatud arhitekt, tase 7;
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Ivo Väli	Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavolikogu 16.12.2021 otsus nr 1-3/84 Reo külas Anna asumi detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Reo külas Anna asumi detailplaneeringu asendiplaan;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavolikogu 16.12.2021 otsusele nr 1-3/84 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Saare maakonnaplaneering;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Geodeesiabüroo, november 2021);
- Elektrilevi OÜ 21.03.2022 tehnilised tingimused nr 403716;
- Transpordiameti 14.01.2022 seisukohtade väljastamine Reo külas Anna asumi detailplaneeringu koostamiseks nr 7.1-2/21/30245-2;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Andruse katastriüksus asub Reo külas Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare riigimaantee ääres, ca 11 km kaugusel Kuressaare linnast.

Planeeringuala piirneb põhjast ja loodest Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare põhimaanteeaga, ida- kirde suunast kohaliku tähtsusega Saare teega ning lõuna-lääne suunas maatulundusmaa katastriüksustega.

Ehitisregistri andmetel on planeeringualal üksikelamu ehitisealuse pinnaga 127,7 m².

Kõlvikuliselt on Andruse katastriüksusel 9983 m² haritavat maad, 2196 m² looduslikku rohumaad, 389 m² metsamaad, 1785 m² õuemaad ja 508 m² muud maad.

Juurdepääsu võimalus alale on Saare teelt.

Planeeritaval maaüksustel kehtiv üldplaneering ja kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

1.5 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Alal ei ole kehtivat üldplaneeringut.

Saare maakonnaplaneering 2030+

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardi järgi asub planeeringuala väärtuslike maastike alal. Väärtusliku maastikuna on nimetatud planeeringus määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus.

Andruse katastriüksus on elamumaa sihtotstarbega. Katastriüksusel on ajalooliselt asunud talukoht, mis on osaliselt tänaseni säilinud. Maa-alale on planeeritud poolavalik kogukonnamaja, ridaelamu ja peremaja, lisaks saun, kasvuhooned ja külakiigega mänguväljak. Uued ehitised ja maakasutus on planeeritud nii, et need moodustaksid ehitusliku visuaalse terviku. Planeeringuga säilitatakse olemasolev maanteeäärne haljastus ja ajalooline Saare tee ääres asuv kiviaed. Andruse krundi lõunaosasse jääv karjamaa osa osaliselt hoonestatakse ja osaliselt rajatakse sinna kogukonna aiamaa ning kasvuhooned. Planeeringu koostamisel on jälgitud väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, hoonestuse- ja maastikustruktuuri.

1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Krundi aadress	Kinnistu omanik seisuga 31.05.2022	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registrios
Andruse mü	MTÜ Anna Asum	14861 m ²	Elamumaa 100%	71401:001:1071	1497834

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet KOV	Planeeringuala piirneb Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare teega ja Saare teega
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus,	1 m mõlemal pool elektri kaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad elektri kaablid

kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“			
---	--	--	--

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeritav Andruse katastriüksus asub Reo külas ca 11 km kaugusel Kuressaare linnast.

Planeeringuala piirneb põhjast ja loodest Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare põhimaantee ja ida-kirde suunast kohaliku tähtsusega Saare teega. Üle Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maantee asuvad Püha Eelkäija Skiita Reomäe kirik ja kirikumaja abihoonetega.

Planeeritav Anna asum rajatakse olemasoleva skiita täiendamiseks ja selleks soovitakse rajada asum, milles pakutakse elamisteenust õigeusklikus kogukonnas. Asumi moodustavad ridaelamu (millele on endise Pihtla valla poolt 08.12.2017 väljastatud projekteerimistingimused nr 1711802/07602), elamu ning üldkasutatav avalik kogukonnahoone.

Kuna planeeringuala lähiümbruses on vaid skiita hoonestus, siis planeeritav hoonestus sobib kavandatavasse asukohta Reo külas arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

3. PLANEERINGULAHENDUS

MTÜ Anna Asum soovib rajada Saaremaale Reo külla Andruse kinnistule kogukonna koduküla Anna Asumi, mis koosneb kolmest ehitisest - poolavalik kogukonnamaja, ridaelamu ja peremaja, lisaks saun, kasvuhooned ja külakiigega mänguväljak.

Sihtgrupiks on inimesed, kes soovivad elada kogukonnas, üürides endale elamispinda ning saavad toetust, vajalikke teenuseid ja hingehoidu naabruses olevast ortodoksi kirikust ning selle juures tegutsevast nunnakloostrist. Klooster annab asumi elanikele võimaluse olla abiks kloostri majandamistevõimuses. Lisaväärtuseks on isemajandamise põhimõttel toimiv kasvuhoonetega taluaed, kus elanikel on võimalik oma ühiselt saaki kasvatada. Täiendavalt on kavandatud majutus külalistele.

Käesoleva planeeringuga on planeeritud krundile ridaelamu, pereelamu, kogukonnamaja ja saun. Mõlemasse elamusse on lisaks eluruumidele kavandatud ruumid majutuse pakkumiseks.

Olemasolev rehielamu lammutatakse ja kasutatakse kogukonnahoone ehitamisel. Lisaks on kavandatud rajada ca 8 kuni 20 m² kasvuhoonet ja jalgrataste varjualune. Olemasolevatest hoonetest säilitatakse vana kelder.

Päikesepaneelide ala on kavandatud krundi lõuna ja kagu osasse.

Atmosfääriseadusest ning keskkonnaministri 03.10.2016 määruse „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ nr 32 ja 01.02.2017 määruse „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nr 71 järgi võib müratase krundil osutada normtasemest kõrgemaks. Lähtudes sellest on krundile kavandatud müratõkkesein.

Mida lähemal asub müratökkesein müraallikale, seda efektiivsem on selle toime, seega on müratökkesein kavandatud riigitee külgnähtavuse ala taha ca 21 m teest. Müratökkeseina vajadus otsustatakse peale mürauringute tegemist. Müratökkeseina kõrgus jääb üldjuhul vahemikku 2-3 m, materjalina kasutatakse puitu või metalli, erilahendusena ka klaasi. Täpne kõrgus ja materjali valik lahendatakse projekteerimise käigus.

Parkimine on kavandatud Saare tee äärde. Õueala soovitakse autoliiklusest vabaks jätta, seega on parkla kavandatud kompaktsena Saare tee äärde.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

Planeeringujärgsed krundid			
Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve	KÜ soovituslik sihtotstarve
Andruse	14861 m ²	Majutushoonete maa ÄM Üksikelamu maa EP Ridaelamu maa ER Hoolekandeesutuse maa ÜP	Elamumaa Ärimaa Ühiskondlike ehitiste maa

3.2 Kruntide ehitusõigus

Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisalune pind sisaldab üle 20 m² ehitisalusepinnaga krundile planeeritud hooneid. Lisaks on lubatud krundile rajada alla 20 m² kuni 8 kasvuhoonet. Olemasolevatest hoonetest säilitatakse vana kelder.

3.2.1 Andruse

Pindala:	14861 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Majutushoonete maa ÄM Üksikelamu maa EP Ridaelamu maa ER Hoolekandeesutuse maa ÜP
Lubatud hoonete max arv krundil:	4
Lubatud hoone max kõrgus:	9,0 m, abihooned (kasvuhooned, kelder jmt) 5,0 m
Max hoonete ehitisalune pind:	1500 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba

Välisviimistlusmaterjalid:

Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Krundile juurdepääsuks on kavandatud kaks uut mahasõitu Saare teelt. Juurdepääsutee minimaalne laius 4,5 m. Sisse- ja väljasõidutee katend peab vastama vähemalt siirdekateni nõuetele.

Ülekäigurada või teeületuskohta Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare teele planeeringuga ei kavandata. Planeeringu elluviimisel võib osutada vajalikuks meetmete rakendamine jalakäijate liiklusohutuse parandamiseks riigiteel. Liiklusohutuse meetmed lahendatakse käesoleva planeeringu väliselt eraldi koostöös Transpordiametiga. Nende meetmete rakendamine on arendaja kohustus, Transpordiamet ei võta endale kohustusi seoses arendusest tulenevate liikluskorralduslike muudatustega (liiklusohutust parandavate meetmete rakendamine) riigiteel.

Nõuded kohalikult teelt mahasõidu rajamiseks:

- Projekti asendiplaanil näidata mahasõidud kinnistule Saare teelt (tee nr 5920276), teede ja platside asukoht, möödud, katendid jm asjakohane arvestades normide kohaseid pöörderaadiusi jms.
- Ristumiskoha rajamisel tuleb lähtuda mahasõidu tüüpjooniste Tüüp I-st.
- Tagada ristumiskohas sademevete ärajuhtimine teede katetelt ja muldkehast.
- Ristumiskohal tagada majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ (edaspidi Normid) kohased nähtavuskaugused (punkt 5.2.7), kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
- Ehitustööde teostamise järgselt tagada teekatete ja teega külgneva ala korrastamine.
- Ristumiskoha ehitamisel taastada vallatee katted, muldkeha nõlvus, teepeenrad kindlustada purustatud kruusa või killustikuga ja nõlv kindlustada kasvupinnasega.
- Ristumiskoha ehitamisel tagada liiklusohutus, järgides MTM määrust nr 43 „Nõuded ajutisele liikluskorraldusele“.
- Ristumiskoha ehitamise kulud kannab huvitatud isik.

Kogukonnamaja parkimiskohtade arvutamiseks on lähtutud EVS 843.2016 Tabel 9.1. Ehitise liigiks on koolituskeskus ja asukohaks väikeelamute ala, ehitisealuse pinnaga 500 m² on normatiivseks parkimiskohtade arvuks 7 sõiduauto kohta. Ridamajale ja peremajale on arvestatud kokku 20 kohta. Planeeringuga planeeritud parklasse on kavandatud 31 sõiduauto parkimiskohta. Sõiduautode parkla on planeeritud Saare tee

äärde, et jätta õueala autovabaks. Bussi parkimine on planeeritud parkimistaskuga Saare tee äärde. Soovituslikult kasutada parkla katendiks armeeritud muru või murukivi.

Täpne parkimiskohtade arv, paigutus ja krundisisesed teenindusteed lahendada hoonete ehitusprojektiga.

Krundisisesete teede laius ja seisukord peab võimaldama päästetehnika, prügiauto, pargimistehnika jmt juurdepääsu.

3.4 Piirded

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaalike piirdeid.

Saare tee äärne kiviaed säilitada ja vajadusel taastada. Ülejäänud osas lubatud rajada põllu- või paekivi kiviaiad või puitaiad.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Suurem osa olemasolevast kõrghaljastusest säilitatakse, likvideerida võib ainult vanad ja haiged puud. Iga likvideeritud puu asemel tuleb uus istutada.

Uue haljastuse rajamisel eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Täpne haljastuse lahendus anda koos hoone(te) arhitektuurseprojektiga.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritava ala reljeef on tasane ja suhteliselt ühtlane.

Teed ja parkla alad rajada ümbritsevast maapinnast veidi kõrgemale nii, et sadeveed saavad valguda rohelistele aladele. Muus osas ei ole maapinna tõstmise ja täitmise vajalik.

Täpsed lahendused anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Olmevee saamiseks on krundile kavandatud uus puurkaev.

Veevajadus jääb eeldatavalt alla 10 m³.

Vastavalt Veeseaduse § 148 lg 2 ei ole planeeritavale puurkaevule sanitaarkaitseala moodustatud. Lähtudes Veeseaduse § 154 on kavandatud puurkaevule ette nähtud 10 m hooldusala, Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas:

- 1) väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;
- 2) karjatamine;
- 3) ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;
- 4) maaparandussüsteemide rajamine;
- 5) sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht;

- 6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;
- 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;
- 8) kalmistu rajamine;
- 9) jäätmete käitlemine;
- 10) maavara kaevandamine.

4.2 Kanalisatsioon

Maa-ameti geoloogilise baaskaardi järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud ja osaliselt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Planeeritava krundi ööpäevane reovee kogus jääb eeldatavalt alla 10 m³ ööpäevas.

Keskkonnaministri 15.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ § 8. järgi on lubatud heitvett pinnasesse juhtida kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist ning kuni 5 m³ ööpäevas nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee mehaanilist puhastamist juhul, kui puhastatakse ainult olmereovett, mis ei sisalda vesikäimlast pärit reovesi.

Planeeritaval ala reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused:

1. Paigaldada biopuhasti ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse. Puhastatud heitvee immutamisel pinnasesse lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.
2. Paigaldada hoonete juurde reovee kogumismahutid. Kogumismahutitele tuleb tagada purgimisauto juurdepääs.
3. Juhul kui hallvee ööpäevane kogus jääb alla 5 m³, kasutada kahesüsteemset reovee kohtkäitlust, kus hallvesi ehk pesuvesi juhitakse läbi omapuhasti (septik - imbsüsteem) pinnasesse, WC-väljavool suunatakse reovee kogumismahutisse (WC võib asendada ka kompostkäimlagaga). Kahesüsteemse reovee kohtkäitluslahenduse kasutamine eeldab, et hoonesiseselt on kanalisatsioonitorustik rajatud lahkvoolsena (eraldi väljaviik WC-le ja pesuveele).

Biopuhasti paigaldamisel peab kinnistu kasutusintensiivsus ja reoveetekke iseloom võimaldama biopuhasti tõrgeteta tööd. Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveetekke iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist.

Puhastile tuleb valida maaüksusel selline asukoht, mida ei ohusta üleujutus ega reoveepuhasti avarii korral põhjavee saastumine. Puhasti peab jääma hoonetest valdavate tuulte suhtes allatuult (välja arvatud kinnised süsteemid). Puhasti asukoht peab jääma kaevu(de) ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Veeseaduse § 129 tähenduses peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Omapuhasti rajamisel määrata või mõõta

omapuhasti imbsüsteemi väljavalitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik, kui reovee immutussügavuse ja põhjavee kõrgeima taseme vahele jääb aastaringelt üle 1,2 m – vajalikuks võib osutuda imbsüsteemi peenraste tõstmise.

Eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteemi (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbtunnel). Omapuhasti kavandamisel tuleb sellega liita kõik kinnistule rajatavad hooned.

Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahutit, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida.

Reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida pargimisteenust osutavalt ettevõttelt.

Immutuskuja ulatumisel naabermaaüksustele, kooskõlastada imbpeenra asukoht projekteerimise faasis naaberkinnistute omanikega.

Planeeringus näidatud reoveerajatiste asukohad on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda. Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

20 minutit kestva ja 1 kord aastas sadava vihma koguse arvutamiseks on võetud aluseks EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk Tabel 3 ja Tabel 5. Arvutusvihma parameeter Kuressaare piirkonnas on 65 l/s ha kohta. Katuste ja kõvakatendiga orienteeruvateks pindadeks on arvestatud ca 2600 m², see teeb ca 16 l/s. Ümberkaudse ala pindala, kust valgub vesi kraavi, on ca 5 ha põllumaad, selle ala kohta on orienteeruv maksimaalne vooluhulk ca 30 l/s ja see on ka viibega. Saare tee all paikneva truubi läbimõõt on 400 mm, truubi läbilaskevõime ca 180 l/s. Arvestades kraavi maapinnakaldeid, siis planeeritavate katuste ja parkla sademeveest tekkiv mõju taandub ca 200 m peale truupi. Lähtuvalt sellest ei teki truibile ja kraavitusele olulist täiendavat koormust.

Soovituslikult kasutada parkla katendiks armeeritud muru või murukivi.

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele ja olemasolevatesse kraavidesse.

Likvideeritavate kraaviosade asemele rajada torustikud või uued kraavid.

Mahasõitude alla paigaldada truibid.

Täpsed lahendused anda ehitusprojektiga.

4.4 Elekter

Elektrilevi OÜ on 21.03.2022 väljastanud tehnilised tingimused nr 403716.

Krundile on kavandatud elektritoide olemasoleva Nunna: (Valjala) alajaama fiidri F4 baasil on kavandatud toide 0,4 kV maakaabelliinina. Uus liitumiskilp on kavandatud parkla serva.

Täpsed lahendused anda ehitusprojektiga.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalseid puuküttes olevaid küttesallikaid ning elektrikütet sh soojuspumbad (õhk-õhk, õhk-vesi või/ja maaküttes).

Tabel 4 Maaküttes rajamiseks vajalikud parameetrid

Kõetav pind (m ²)	Horisontaalse maaküttes jaoks vajalik maapind (m ²)	Vertikaalne maaküttes		
		Puuraugud sügavusega 100 m (tk)	Puuraugud sügavusega 150 m (tk)	Puuraugud sügavusega 200 m (tk)
100	360	1	-	-
500	1800	5	3-4	2-3
1000	3600	10	7	5
1500	5400	15	10	8
2000	7200	20	14	10

Tabelist selgub, et kavandatavate ehitusmahtude juures horisontaalne maaküttes territooriumile ära ei mahu, kuid samas on võimalik maaküttes rajamisel osaliselt paigaldada horisontaalne ja osaliselt vertikaalne maaküttes. Horisontaalse maakütteskontuuri võib paigaldada ehitistest vabale lagedale alale.

4.6 Side

Sideühenduse saamiseks sõlmida leping sideteenuseid pakkuva ettevõttega.

5. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Tabel 5 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Andruse	Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	KOV	Planeeringuala piirneb Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare teega ja Saare teega

	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimis- ja ehitamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹⁴ “	Pealt kinnise omapuhasti kuja 5 m, reovee kogumiskaevu kuja 5 m, imbsüsteemi kuja 50 m	KOV	Planeeritud omapuhasti, immutamine pinnasesse ja reovee kogumiskaev ja nende kujud
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Planeeritud puurkaev ja selle hooldusala

6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Tabel 6 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
5920276 Saare tee	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Andruse	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist

7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁴“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- 2021 aasta liiklusloenduse järgi on liiklussagedus Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee planeeringualaga piirneval lõigul 2732 autot ööpäevas, sellest 95% on sõidu- ja pakiautod, 2% veoautod ja autobussid ning 3% autorongid. Liiklusest tulenevad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemetele. Lähtudes sellest on krundile kavandatud müratõkkesein.

- Müratundlike ruumide projekteerimisel jälgida, et liiklusest tulenevad müratasemed vastaksid keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemetele.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Kütteks on lubatud kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ja elektrikütet sh soojuspumpasid.
- Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse veeseaduse § 86 nõudeid.
- Kanalisatsioonirajatiste rajamise tingimused p. 4.2
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

7.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I ja II kasutusviisiga hoonete klassi.

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

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 on hoone tuletoekeseksiooni eripõlemiskoormusega kuni 600 MJ/m² kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul. I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Krundi tuletoerjevee vajadus on võimalik lahendada olemasoleva Saare tee ääres paikneva tiigi baasil või rajada tuletoerje veemahutid. Tiigi kasutamise puhul tuleb tiiki süvendada ja laiendada ning viia vastavusse kehtivate normidega. Veevõtukoha konkreetne asukoht, mahutite mahutavus ja paiknemine anda projekteerimise staadiumis.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

7.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

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

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

Ala edasisel projekteerimisel ja eksploatatsioonil tuleb tagada:

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

8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.

Hoone(te) projektiga koos antakse krundisise teede, parkimise ja haljastuselahendus.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise korral (EhS § 99 lg 3) tuleb huvitatud isikul taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi seoses arendusest tulenevate liikluskorralduslike muudatustega (liiklusohutust parandavate meetmete rakendamine) riigiteel ning riigitee liiklusest põhjustatud häiringute mõju leevendamiseks kavandatud meetmete rakendamiseks/ehitiste ehitamiseks

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

- Ehituslubade taotlemine/ehitusteatiste esitamine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Omapuhastiga kaasnevate kitsenduste (suurim neist 50m raadiusega kitsenduse ala kaevu asukohta, hooldus- ja sanitaarkaitseala välispiiri suhtes) ulatumine naaberkinnistutele kooskõlastada naabritega ehitusloa taotlemise või ehitusteatise esitamise etapis.

- Kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuse sihtotstarbe määramisele.
- Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

9. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

9.1 Andruse

Pindala:	14861 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Majutushoonete maa ÄM Üksikelamu maa EP Ridaelamu maa ER Hoolekandeesutuse maa
Lubatud hoonete max arv krundil:	4
Lubatud hoone max kõrgus:	9,0 m, abihooned (kasvuhooned, saun, kelder jmt) 5,0 m
Max hoonete ehitisalune pind:	1500 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.