

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavalitsus
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Voruland OÜ

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

LEISI ALEVIKUS TIIRU DETAILPLANEERING

Töö nr 330822

Projektijuht: Indrek Himmist
Planeerija: Pille Hein
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 19
joonised 4

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 üldplaneeringule	5
1.6	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	6
2	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	6
3	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	7
3.1	Krundijaotus	8
3.2	Kruntide ehitusõigus	8
3.3	Juurdepääs ja parkimine	9
3.4	Piirded	9
3.5	Haljastus	10
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
4	TEHNOVÕRGUD	
4.1	Veevarustus	11
4.2	Kanaliseatsioon	11
4.3	Sademeveekanaliseatsioon	11
4.4	Elekter	12
4.5	Soojavarustus	12
4.6	Side	12
5	PLANEERINGUJÄRGSE SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED	12
6	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	14
7	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
7.1	Keskkonnakaitselised tingimused	15
7.2	Tuleohutus	16
7.3	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	16
8	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	17
9	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	18

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugijoonis M 1:1000	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:1000	leht 3
Tehnovõrkude joonis M1:1000	leht 4

SAAREMAA VALLAS LEISI ALEVIKUS TIIRU DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

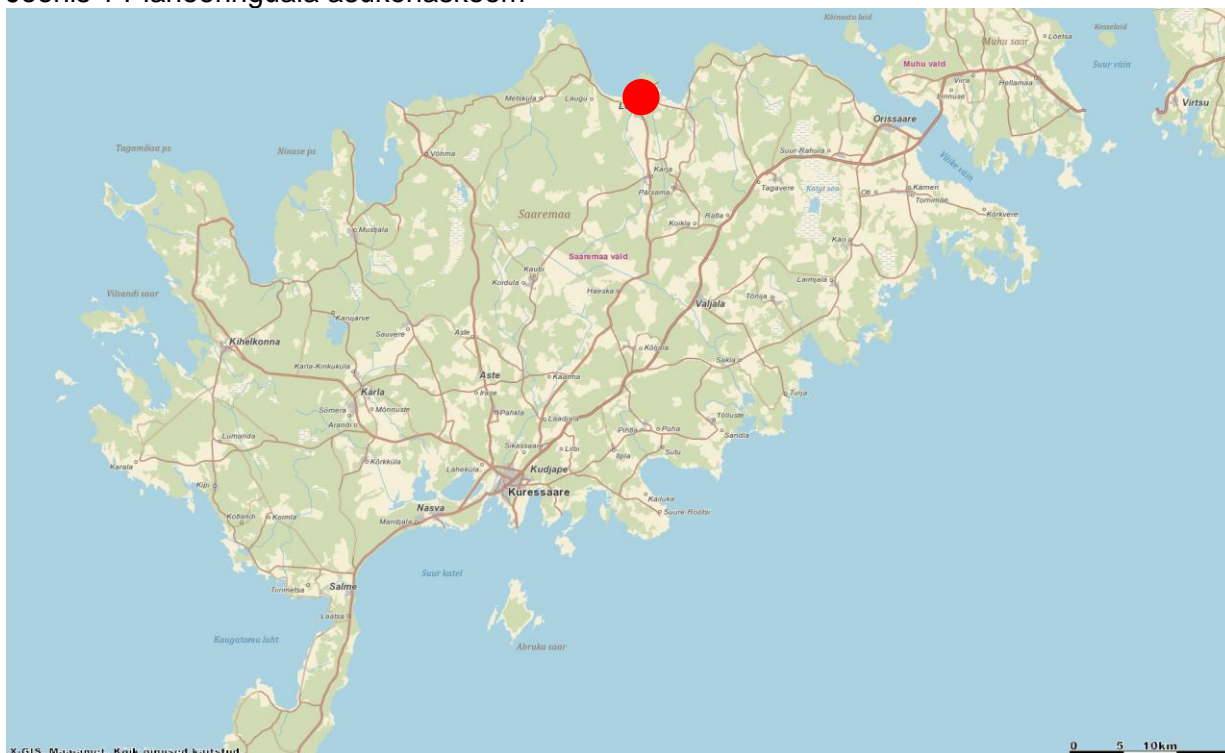
1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaa põhjaosas, Leisi alevikus Tiiru kinnistul (kü tunnus 40302:001:0347).

Planeeritava kü suurus on ca 23159 m².

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Leisi aleviku Tiiru detailplaneering algatati 22.03.2022 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/422. Detailplaneeringu eesmärgiks on elamukruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks.

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 189120);
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 Vallavalitsuse 22.03.2022 korraldus nr 2-3/422 Leisi alevikus Tiiru detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Lisa 1 Leisi alevikus Tiiru detailplaneeringu asendiplaan;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 22.03.2022 korraldusele nr 2-3/422 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lisa 3 Saaremaa Vallavalitsuse 22.03.2022 korraldusele nr 2-3/422 keskkonnamõju eelhindang Leisi alevikus asuva Tiiru maaüksuse (40302:001:0347) detailplaneeringu algatamise taotlusele;
- Leisi üldplaneering, kehtestatud Leisi Vallavolikogu määrusega nr 25;
- Saare maakonnaplaneering;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 49-22-G, mai 2022);
- Elektrilevi OÜ 18.04.2022 tehnilised tingimused nr 406785;
- Telia Eesti AS 25.08.2022 tehnilised tingimused nr 36757269
- RMK 12.04.2022 kiri nr 3-1.1/2022/2072;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Detailplaneeringu ala hõlmab Leisi alevikus Tiiru katastriüksust (katastriüksuse tunnus 40302:001:0347, pindala 23159 m², 100% maatulundusmaa sihtotstarbega).

Tiiru maaüksus piirneb lõunast Mere tänavaga, põhjast Läänemerega, idast ja läänest maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega.

Planeeringuala merepoolne osa asub Väinamere hoiualal, mille koosseisus on inventeeritud hoiuala kaitse-eesmärgiks olevad kaitstavad elupaigatüübid lubjarikas aruniit (6210*) ja rannaniit (1630*). Hoiuala koosseisus olev ala kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Väinamere linnu- ja loodusalana.

Planeeringuala asub osaliselt ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis. Ranna ehituskeeluvööndisse ja hoiualale detailplaneeringuga tegevusi ei planeerita.

Maa-ameti andmetel on Tiiru maaüksusel:

- Looduslikku rohumaad 4591 m²,
- metsamaad 13933 m²,
- muu maa 4635 m².

Planeeringuala hoonestusala absoluutkõrgus jääb vahemikku 3-5 m. Reljeef on tasane, kuid vähese ja lauge langusega mere suunas, hoiuala piiril langeb reljeef veidi järsumalt mere suunas ning pinnas muutub niiskemaks. Kinnistu merepoolse, hoiualale jääva osa näol on tegemist hooldamata rannaniiduga. Hoonestatav osa on kaetud valdavalt 60-90 aastase männi-kuuse segapuistuga, leidub ka kaske, sarapuid, hoiualale jääval merepoolses osas vahelduvad männid sanglepaga.

Juurdepääs planeeritavale alale Mere tänavalt.

Mere tänavas kulgevad madalpingekaabel ja sidekaabel.

Planeeritav ala on hoonestamata. Ehisregistri andmetel on planeeringuala naabruses olev Veske tn 7 katastriüksus hoonestatud elamu ja abihoonetega Veske tänaval poolses osas ja Kalda tn 8//Huvila on hoonestatud elamuga. Läheduses on hoonestatud veel Mere tn 11 elamu ja abihoonetega.

Planeeritaval maa-alal ja planeeringuala naabruses ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

1.5 Vastavus üldplaneeringule

Planeeritav katastriüksus asub kehtiva Leisi valla üldplaneeringu (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25, edaspidi nimetatud üldplaneering) kohaselt elamuehituse reservmaal. Üldplaneeringu seletuskirja p 13.1 kohaselt rannikutsoonis elamu- või suvilamaale antakse ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m² suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m.

Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas, kuna planeeringuala reserveeritud juhtotstarvet ei muudeta, planeeritavad elamukrundid vastavad üldplaneeringu tingimustele, elamukrundid ei piirne merega ja ranna ehituskeeluvööndi vähendamist ei taotleta.

1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Krundi aadress	Kinnistu omanik seisuga 17.08.2022	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Tiiru	Voruland OÜ (registrikood 12109618)	23159 m ²	Maatulundusmaa 100%	40302:001:0347	2835334

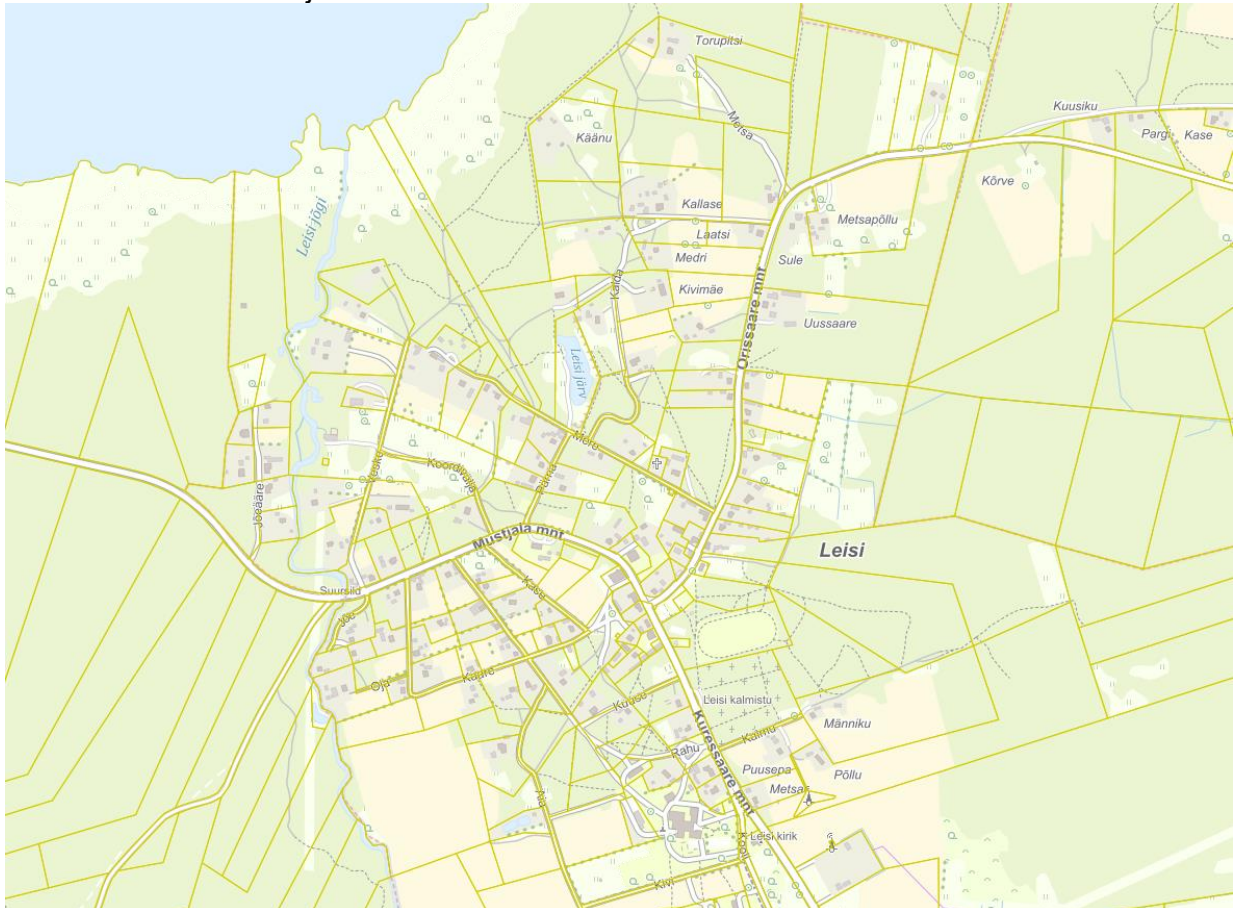
Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Looduskaitseeseadus	50 m kaldajoone 1 m kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub Läänemere ehituskeeluvöönd
Looduskaitseeseadus	200 m kaldajoone 1 m kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub kallasrada
Veeseadus	20 m kaldajoone 1 m kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
Looduskaitseeseadus	Joonistel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Planeeringuala asub osaliselt Väinamere hoiualal
Ehitusseadustik ¹ § 71	Tänavakaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringuala piirneb Mere tänavaga

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Saaremaa põhjaosas Leisi alevikus. Leisi alevik on enamjaolt väikeelamutega hoonestatud, kortermaju on vähe. Alevikus asub valla teenuskeskus, perearstikeskus, apteek, lasteaed, kool, kauplused.

Joonis 2 Maa-ameti väljavõte Leisi alevikust



Hoonestuse kavandamisel on lähtunud looduskaitselistest kitsendustest. Kuna tegemist on hajaasustusega, siis kindlat ehitusjoont hoonete rajamisel ei esine. Hoonestuse võib rajada krundile lähtuvalt omaniku soovist hoonestusala piires.

Kuna krundid on suhteliselt kitsad, siis on ka käesoleva planeeringuga kavandatud ühele krundile eluhoone + 2 abihoonet.

Leisi aleviku olemasolevate hoonete välisviimistlus on erinev, esineb puitu, silikaatkivi. Katused kahepoolse 35-45 kraadise kaldega, materjalid enamjaolt plekk, eterniit.

Haljastus on valdavalt looduslik.

Detailplaneeringuga kavandatavad elamukrundid sobituvad piirkonna maakasutuse ja hoonestuslaadiga

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse Tiiru katastriüksusest 3 krunti elamuehituseks ja üks ehitusõiguseta krunt.

Kruntidele on kavandatud eluhoone ja kaks kõrvalhoonet.

Hoonestatava ala määramisel on lähtunud ranna ehituskeeluvööndist ja looduskaitselistest kitsendustest. Hoonestatavale alale on märgitud eluhoonete tinglikud asukohad, konkreetseid eluhoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus. Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga ja see peab jääma hoonestusala piiridesse ja ei tohi olla suurem kui 1500 m².

Abihoone arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Aadress/ kat.tunnus	Pindala	Sihtotstarve	Aadressi ettepanek	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Tiiru 40302:001:0347	23159 m ²	Maatulundus -maa 100%	Krunt 1	5090 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
			Krunt 2	5022 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
			Krunt 3	5110 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
			Krunt 4	7937 m ²	Looduslik maa HL Kü sihtotstarve maatulundusmaa

3.2 Kruntide ehitusõigus

Hoonete suurim lubatud arv (1 elamu + 2 abihoonet) ja ehitisealune pind sisaldab üle 20 m² ehitisalusepinnaga krundile planeeritud hooneid. Kuni 20 m² hooneid võib Kruntide 1-3 hoonestatavale alale rajada kuni kaks.

3.2.1 Krunt 1

Pindala:	5090 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	300 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

3.2.2 Krunt 2

Pindala:	5022 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 6 m

Lubatud ehitisealune pind:	300 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

3.2.3 Krunn 3

Pindala:	5110 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	300 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

3.2.4 Krunn 4

Pindala:	7937 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Looduslik maa HL
Lubatud hoonete max arv krundil:	0

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs kruntidele on kavandatud Mere tänavalt, osaliselt on kasutatud olemasolevat pinnastee osa ja osaliselt on kavandatud uus tee. Olemasoleva tee osa on eelkõige kasutatud kaitstavate taimede kasvualas ja poolloodusliku koosluse alal.

Planeeritav tee on eratee. Juurdepääsuks kruntidele sõmida teeservituudilepingud (vt p 6 Servituutide seadmise vajadus).

Planeeritud tee minimaalne laius 3,5 m ja kasutada vähemalt tolmuva katendit. Krunn 3 loodenurka on kavandatud ümberpöörde koht, aluseks on võetud EVS 843:2016 joonis 4.6.

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

Vastavalt RMK soovile on kavandatud juurdepääs Karjalasma metskond 140 katastriüksusele. Hetkel kasutab RMK juurdepääsuteena Veske tänavat ja selle pikendust Veske tn 7 katastriüksusel. Kuna RMK kasutatav tee planeeringuala piires

likvideeritakse, siis on kavandatud uus juurdepääs RMK-le mööda Krundile 3 planeeritud teed. Tee kasutamiseks seada servituudileping.

Juurdepääs kallasrajale ja riigimetsa tagada mööda planeeritud teed ja olemasolevat teed jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil. Juurdepääsu kasutamiseks jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil sõlmida notariaalne piiratud asjaõiguse leping (isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks eratee avalikuks kasutamiseks). Lepingu täpsemates tingimustes lepitakse kokku Saaremaa valla ja teealuse maa kinnistu omaniku vahel.

3.4 Piirded

Piirded on lubatud rajada ainult ümber õueala. Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga ja see peab jääma hoonestusala piiridesse ja ei tohi olla suurem kui 1500 m². Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaalike piirdeid. Lubatud rajada piirkonnale omaseid kiviaedu ning latt-, roigas-, lipp- ja hirsaedu. Kiviaedade kõrgus 70-90 cm, ülejäänud piirete kõrgus 1,2 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

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

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.

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

Leevendavad meetmed taimestiku säilimiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks

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

Maha on lubatud võtta otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 10 m kaugusele) ja rajatavate teede, parkimiskohtade ning tehnorajatiste alla jäävaid puid. Võimalusel vältida õuealal lageraie, võtta maha ainult niipalju puid, et tagada hoonetes ja õuealal piisav päikesevalgus. Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga ja see peab jääma hoonestusala piiridesse ja ei tohi olla suurem kui 1500 m². Täpne puude likvideerimine ja säilitamine anda hoone ehitusprojektiga. Väljaspool õueala säilitada olemasolev puistu va juurdepääsuteede ja tehnovõrkude kohal.

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

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele

vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

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

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

Puude raiel juhendada vastavalt KOV-is kehtivale raieloa väljastamise korrale.

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala hoonestusala absoluutkõrgus jääb vahemikku 3-5 m. Reljeef on tasane, kuid vähese ja lauge langusega mere suunas, hoiuala piiril langeb reljeef veidi järsumalt mere suunas ning pinnas muutub niiskemaks.

Juurdepääsutee projekteerida ja rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale.

Elamu ja kõrvalhoonete +/-0.00 on planeeritud abs. kõrgusele: Krunt 1 ca 5,20 m, Krunt 2 ca 4,00 m, Krunt 3 ca 3,50 m. Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Kruntidele on kavandatud individuaalsed puurkaevud. Orienteeruv veetarbimine krundi kohta on ca 0,4 m³/ööpäevas.

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

Vastavalt veeseaduse § 154 on planeeritavatele puurkaevudele moodustatud 10 m raadiusega hooldusalad. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, veeseadus § 153.

4.2 Kanalisatsioon

Saare maakonna põhjaveekaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Ühe krundi ööpäevane reovee kogus jääb alla 1 m³.

Kruntidele on planeeritud reovee kogumismahutid.

Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahutit, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning

tootjapoolsetele juhisteid selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida.

Reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida pargimisteenust osutavalt ettevõttelt.

Reovee kogumismahutite peab olema tagatud aastaringne juurdepääs pargimisteenust osutaval tühjendusautol.

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

4.3 Sademeveekanalisisatsioon

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

Sadevete juhtimine naaberkinnistutele ja avalikult kasutatavatele teedele on keelatud.

4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 18.04.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr. 406785.

Elamukruntide orienteeruvad peakaitsmed on 3x25A krundi kohta.

Olemasoleva alajaama Leisi tk:(Orissaare) fiidri F4 baasil on kavandatud uutele kruntidele toide 0,4 kV maakaabelliinina. Liitumiskilbi on planeeritud kruntide sissesõidutee äärde.

Krundisise kaabel alates mõõtekapist tuleb lahendada koos hoone(te) ehitusprojektidega.

Maakaabli ja liitumiskilbi täpne paigutus lahendatakse projekteerimise käigus.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid ka maaküttepumbad. Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada ainult õueala piirides. Kui horisontaalne maaküttekontuur ei mahu, on võimalik kombineerida erinevaid kütelahendusi.

Alternatiivse kütelahendusena on lubatud hoonete katustele paigaldada päikesepaneelid.

4.6 Side

Kaabelsidega liitumiseks on Telia Eesti AS 25.08.2022 väljastanud tehnilised tingimused nr 36757269. Detailplaneeringuga haarataval alal Telia Eesti ASile kuuluvad sideliinirajatised puuduvad. Mere tänaval kulgeb Telia vask sidekaabel pinnases, mille kaudu tänaste ja perspektiivsete toodete/kiiruste pakkumine ei ole võimalik. Võimalik liituda ELA_SA le kuuluva optilise võrguga.

Planeeringujoonisel on näidatud võimalik liitumiskoht Orissaare mnt ääres ELA SA optilise võrguga. Projekteerimise staadiumis võtta ELA SA täiendavad tehnilised tingimused.

Õhu kaudu sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

Tabel 6 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Krunn 1	Ehitusseadustik ¹ § 71	Tänavakaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	Saaremaa Vallavalitsus	Krunn piirneb Mere tänavaga
	Keskonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	Reovee kogumismahuti kuja 5 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeritud reovee kogumismahuti ja selle kuja
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeritud puurkaev ja selle hooldusala
Krunn 2	Keskonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	Reovee kogumismahuti kuja 5 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeritud reovee kogumismahuti ja selle kuja
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeritud puurkaev ja selle hooldusala
	Looduskaitseadus	200 m kaldajoone 1 m kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub Läänemere ranna piiranguvöönd
Krunn 3	Keskonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	Reovee kogumismahuti kuja 5 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeritud reovee kogumismahuti ja selle kuja
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeritud puurkaev ja selle hooldusala

	Looduskaitseseadus	200 m kaldajoone 1 m kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub Läänemere ranna piiranguvöönd
	Looduskaitseseadus	50 m kaldajoone 1 m kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub Läänemere ehituskeeluvöönd
	Looduskaitseseadus	Joonistel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Krunt asub osaliselt Väinamere hoiualal
Krunt 4	Looduskaitseseadus	50 m kaldajoone 1 m kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub Läänemere ehituskeeluvöönd
	Looduskaitseseadus	200 m kaldajoone 1 m kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub Läänemere ranna piiranguvöönd
	Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub kallasrada
	Veeseadus	20 m kaldajoone 1 m kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub veekaitsevöönd
	Looduskaitseseadus	Joonistel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Krunt asub osaliselt Väinamere hoiualal

6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunt 1	Krunt 2, Krunt 3, Krunt 4	teeservituut	Krundile on planeeritud juurdepääsutee	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 6,0 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Saaremaa Vallavalitsus	Avalik kasutus	Planeeritud jalgsi juurdepääs kallasrajale ja riigimetsa	Jalgtee minimaalne laius 2 m
Krunt 2	Krunt 3, Krunt 4	teeservituut	Krundile on planeeritud juurdepääsutee	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 6,0 m

	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Saaremaa Vallavalitsus	Avalik kasutus	Planeeritud jalgsi juurdepääs kallasrajale ja riigimetsa	Jalgtee minimaalne laius 2 m
Krunn 3	Krunn 4, Karjalasma metskond 140	teeservituut	Krundile on planeeritud juurdepääsutee	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 6,0 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Saaremaa Vallavalitsus	Avalik kasutus	Planeeritud jalgsi juurdepääs kallasrajale ja riigimetsa	Jalgtee minimaalne laius 2 m
Krunn 4	Saaremaa Vallavalitsus	Avalik kasutus	Planeeritud jalgsi juurdepääs kallasrajale ja riigimetsa	Jalgtee minimaalne laius 2 m

7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Saaremaa vald on koostanud Keskkonnamõju eelhinnangu Leisi asuva Tiiru maaüksuse (40302:001:0347) detailplaneeringu algatamise taotlusele. Planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlike tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning läbi viidud uuringutest ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Lähtudes nimetatud tööst on Saaremaa Vallavalitsus seisukohal, et käesoleva detailplaneeringuga kavandatav tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt oluline negatiivne keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada keskkonnamõju täiemahulist strateegilist hindamist.

- Planeeritav ala asub osaliselt Väinamere hoiualal Hoiualale jääv piirkond kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Ehitustegevust hoiualale planeeritud ei ole.
- Saare maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474) järgi jääb detailplaneeringuala ranna ehituskeeluvööndi osas rohevõrgustiku alale. Rohevõrgustiku alale ehitustegevust planeeritud ei ole.
- Keskkonnaregistri andmetel on maaüksuse keskossa registreeritud II kaitsekategooria taimeliigi kasvukoht. Juurdepääsutee kavandatakse mööda olemasolevat teed, kus taimeliiki levinud ei ole. Looduskaitseeadus § 55 lg 7 kohaselt on I ja II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine, on keelatud. Tahtlikuks kahjustamiseks ei ole käesoleva

seaduse §-s 49 nimetatud tegevuskava meetmete elluviimine ning tahtlikuks kahjustamiseks võib mitte lugeda ka tegevust Keskkonnaameti nõusolekul II kaitsekategooria taime ja seene väheesinduslikes populatsioonides

- Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse 3 uut elamukrunti osaliselt metsa alale. Leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks p 3.5 Haljastus.
- Juurdepääs avalikult kasutatavale kallasrajale ja riigimetsa on kavandatud mööda planeeritud ja olemasolevat teed. Juurdepääsu kasutamiseks sõlmida Saaremaa Vallavalitsusega jalgsi juurdepääsu avaliku kasutuse leping.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- 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.
- Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse veeseaduse § 86 nõudeid.
- Reovee kogumismahutid lasta tühjendada vastavat luba omava ettevõtte poolt.
- Sademevee juhtimisel pinnasesse lähtuda veeseadusest
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

7.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

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

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

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 kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s. I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Kruntide tuletõrje vee tarbeks on Krundile 2 kavandatud 30 m³ veemahuti. Tuletõrjevee projekteerimisel lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringset 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 valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel.

Koos uute katastriüksuste moodustamisega seada teeservituudid ning avaliku kasutuse leping Saaremaa Vallavalitsusega jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil juurdepääsuks kallasrajale ja riigimetsa.

- Teeservituudid ning avaliku kasutuse leping Saaremaa Vallavalitsusega jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil juurdepääsuks kallasrajale ja riigimetsa peavad olema seatud enne kruntide võõrandamist.
- Juurdepääsutee ja tuletõrje veevõtumahuti koos veevõtukaevuga peavad olema rajatud enne kruntide võõrandamist. Veevõtumahuti edasise haldamise korraldab piirkonna arendaja.
- Planeeritavatele hoonete koos tehnorajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

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

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

- Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

9 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

9.1 Kruunt 1

Pindala:	5090 m ²
Kruundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	300 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

9.2 Kruunt 2

Pindala:	5022 m ²
Kruundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	300 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

9.3 Kruunt 3

Pindala:	5110 m ²
Kruundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	300 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba

Välisviimistlusmaterjalid:

Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

9.4 Kruunt 4

Pindala:

7937 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Looduslik maa HL

Lubatud hoonete max arv krundil:

0