

Version 17.10.2022

T – 2439

PlanID – 106492

DP-22-009

SAAREMAA VALD MURATSI KÜLA

REDIKA

DETAILPLANEERING

Projektijuht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



KÖITE KOOSSEIS

Menetlusedokumentid

1. Saaremaa Vallavalitsuse 05.04.2022 korraldus nr 2-3/479 „Muratsi külas Redika detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega.

Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD.....	5
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
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	6
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus.....	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:.....	6
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:.....	8
3.4. Kehtivad detailplaneeringud.....	8
3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid.....	9
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....	10
4.1. Krundijaotus:.....	10
4.2. Planeeritud ehitusõigus:.....	10
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele.....	11
4.4. Krundile pääs ja parkimine.....	11
4.5. Haljastus ja heakord.....	11
4.6. Vertikaalplaneerimine.....	12
4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.....	12
4.8. Keskkonnakaitse.....	12
4.9. Energiatõhusus.....	13
4.10. Piirkonna turvalisus.....	13
4.11. Tuleohutusnõuded.....	13
4.12. Servituutide vajadus.....	14
4.13. Planeeringu elluviimine.....	14
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	15
5.1. Elektrivarustus.....	15
5.2. Sidevarustus.....	15
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	15
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž.....	16
5.5. Soojavarustus.....	16
6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED	17
6.1. Krunt positsiooniga 1.....	17
6.2. Krunt positsiooniga 2.....	18
6.3. Krunt positsiooniga 3.....	19

Joonised

- | | |
|-----------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem | DP-1 |
| 2. Tugiplaan | DP-2 |
| 3. Põhijoonis tehnoorkudega | DP-3 |

Kooskõlastused

Lisad

- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 413452, koostatud 27.06.2022

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks (07.03.2022 nr 5-2/1492-1)
- Saaremaa Vallavalitsuse 05.04.2022 korraldus nr 2-3/479 „Muratsi külas Redika detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega.

-

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“
- 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 jäätmehoolduseeskiri“
- 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: DP Projektbüroo OÜ töö nr 33-22-G, möödistanud aprill 2022.

1.4. Detailplaneeringu koostajad:

Käesoleva detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kompro OÜ volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 152200, 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

Muratsi küla Redika detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks ning päikesepaneelide püstitamiseks. Lisaks seatakse planeeringuga keskkonningimused ning antakse tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendus.

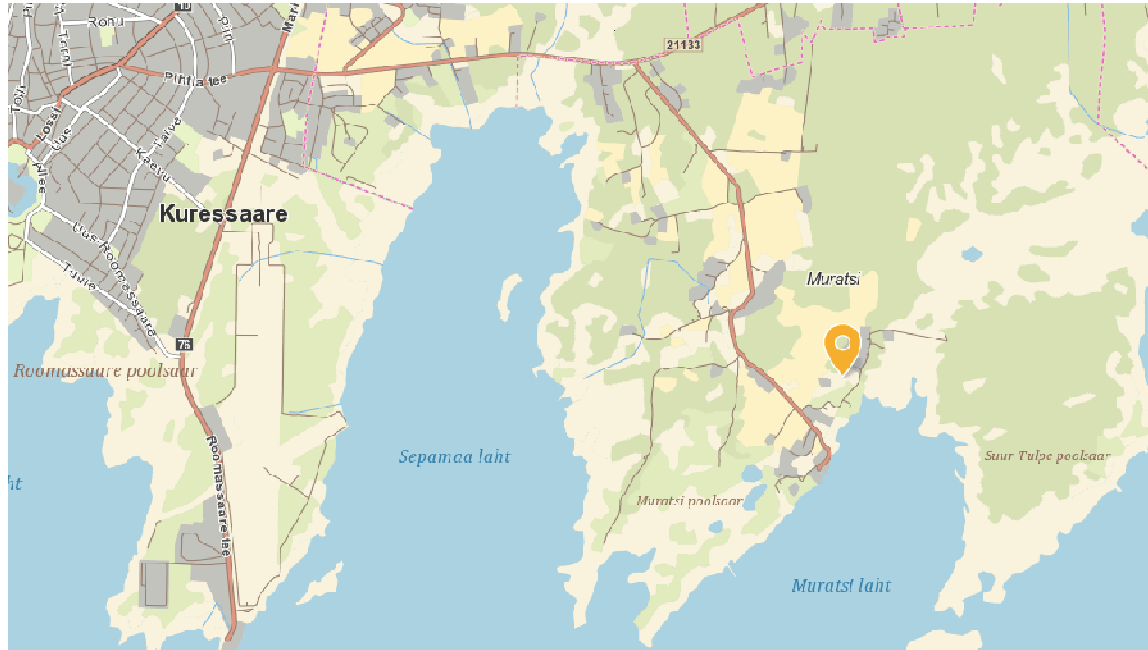
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ca 7,5 ha suurune ala paikneb Saaremaa vallas Muratsi külas, hõlmates järgnevat kinnistut:

- Redika, katastritunnusega 27003:003:0253, 100% maatulundusmaa, pindala 7,48 ha
- Vähesel määral (Saare teelt mahasõit Redika maaüksusele) paikneb planeeritav ala Ranna maaüksusel (katastritunnus 43301:001:1170, 100% maatulundusmaa).

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Pilliroo	27003:005:0021	4,11 ha	100% maatulundusmaa
Allika tee 13	27003:005:0020	16315 m ²	100% elumumaa
Allika tee 3	27003:005:0018	1549 m ²	100% elumumaa
Allika tee 1	27003:005:0019	1381 m ²	100% elumumaa
Rooniidu	27003:003:0370	5,13 ha	100% maatulundusmaa
Ranna	43301:001:1170	4,47 ha	100% maatulundusmaa
Rannaallika	43301:001:1171	16384 m ²	100% maatulundusmaa
Tinore-Otsa	27003:003:0036	7,42 ha	100% maatulundusmaa
Otsa	27003:003:0052	17958 m ²	100% elumumaa
Nuki	27003:003:0222	2,50 ha	100% maatulundusmaa
Uue-Koordi	43301:001:0249	14,36 ha	100% maatulundusmaa

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

Redika maaüksus paikneb Saaremaal Muratsi külas Muratsi lahe ääres ja on ümbritsetud valdavalt maatulundusmaa kruntidega. Tegemist on piirkonnaga, kus on vaheldumisi põllu- ja metsamaad ning üksikelamud. Redika maaüksusest kirdes paikneb Allika tee suvilarajoon. Planeeritav maaüksus on hoonestamata. Maa-alale pääseb avalikult kasutatavalt teelt- 2700142 Saare tee.

Planeeringuala reljeef on langusega mere suunas, absoluutkõrgusega 4,16 – 1,69 m.

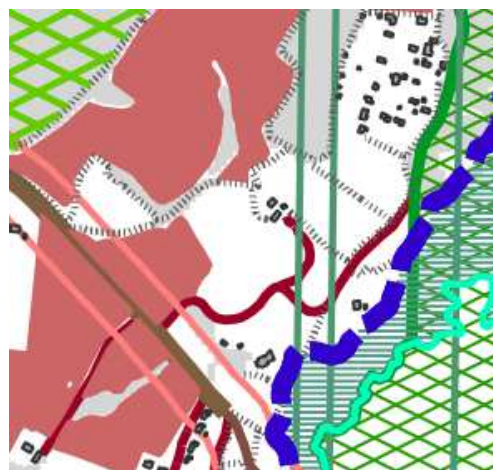
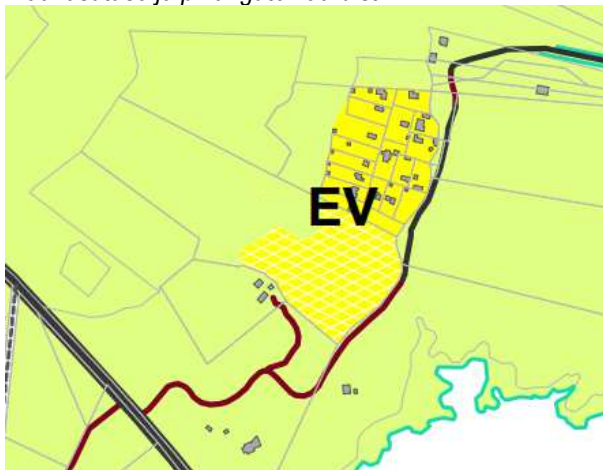
KOMPRO OÜ

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

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, Möisaküla, Lilbi, Vaivere, Vatsküla, Kasti, Muratsi, Praakli, Kudjape.

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



Ühisplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala osaliselt pereelamute ala ja osaliselt haljasmaa juhtotstarbega alal. Pereelamute ala on ühtlasi määratud tiheasustusalana, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Haljasmaa juhtfunktsiooniga alad on määratud hajaasustusalana.

Pereelamute ala all mõistetakse ühisplaneeringus ühepereelamumaad kompaktses hoonestusega aladel. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähimbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised. Lubatud katastriüksuse sihtotstarve elamumaa.

Ehitustingimused pereelamumaal:

- Olemasolevate kinnistute jagamisel Kuressaare ja Kudjape pereelamu aladel kinnistutele miinimumsuurust ei määrata. Uutel kinnistutel, sh jagamisel tekkivatel kinnistutel peab olema tänavapiiri min 20 m vältimaks pikkade ja kitsaste kinnistute ja/või sissesõiduteede tekkimist.
- Kinnistute suurusele ülempiiri ei seata.
- Kruntide täisehituse % maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² 20%, v.a Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala ja kaitsevöönd.
- Lubatud korruselisus – 2
- Metsaga kaetud kinnistutel raadatakse vaid vahetu ehitusala.

Hajaasustuses antakse 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. Väärtuslikke põllumaid üldjuhul ei hoonestata.

Kuna planeeritav hoonestusala asub väärtusliku põllumaa servas, tegemist on kitsa sopistusega põllumaa osaga ning piirneb pereelamute alaga, siis Saaremaa Vallavalitsus on seisukohal, et hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust. *Ühisplaneeringu piirangute kaardil kajastatud toetuskõlbuliku põllumaa piir on käesoleva detailplaneeringu koostamise ajaks aegunud, käesoleva planeeringu joonistele on kantud PRIA hetkeandmetele vastav toetuskõlbulik põllumaa.*

Ühisplaneeringuga on Muratsi külas ranna ehituskeeluvööndi ulatust vähendatud ja planeeritav alani see ei ulatu.

Lähtuvalt eeltoodust on käesolev detailplaneering kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga.

3.4. Kehtivad detailplaneeringud

Alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

KOMPRO OÜ

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

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

Planeeritav ala paikneb Saaremaa lõunarannikul Muratsi külas. Kuressaare kõrval on Muratsi küla üks suurima elanike arvuga asula. Linnalähedus ja hea ühendus soosib piirkonnas elamuehitust. Lähiumbruses asuvad põhiliselt üksikelamud, põllu- ning metsamaad ja Muratsi laht (ca 130 m kaugusel). Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on maatulundusmaa ja elamumaa. Planeeritavast alast ca 1 km kaugusel paikneb Muratsi sadam. Lähim ühistranspordipeatus (Muratsi II) asub ca 400 m kaugusel Muratsi sadama tee ääres. Lähimad kauplused ning haridusasutused paiknevad Kuressaare linnas (ca 5 km kaugusel).

Planeeritavast alast kirdes paikneb Allika tee elamuala (endine suvilarajoon), mis on ühisplaneeringus määratud tiheasustusala. Allika tee elamualal on krundi suurus ca 1500 m², mujal lähiumbruses on tegemist hajaasustusele omaselt üle ühe hektari suuruste maaüksustega.

Planeeritud hoonete kõrgused ning välisilme on kujundatud lähtuvalt piirkonna olemasolevast hoonestusest. Juurdepääs kinnistule on väga hea.

Arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust sobitub käesoleva planeeringuga kavandatud hoonestus keskkonda. Ala korrastamine ja kasutusele võtmine mõjub piirkonnale positiivselt.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Krundijaotus:

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Redika maaüksus kaheks elumumaa ja kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks. Uhisplaneeringuga määratud pereelamute alal paiknevatele väiksematele kruntidele (pos 1 ja 2) määratakse sihtotstarbeks elumumaa ning haljasmaa alal asuvatele suurematele kruntidele (pos 3 ja 4) jääb sihtotstarbeks maatulundusmaa.

Planeeringu järgsed katastriüksused:

Pos	Katastriüksuse nime ettepanek	Planeeringu järgne pindala, m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
1	Redika tee 2	10486	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
2	Redika tee 1	10272	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
3	Redika tee 3	31298	Pereelamumaa-EP-100%	Maatulundusmaa-M-011-100%
4	Vana-Redika	22742	Põllumajandusmaa-MP-100%	Maatulundusmaa-M-011-100%

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

Maatulundusmaa (O11, M) – põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal.

4.2. Planeeritud ehitusõigus:

Detailplaneeringuga määratakse lubatud hoonestusalad planeeritavatele elamukruntidele koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Põhijoonis tehnoorkudega“. Elamukruntidel on määratud lubatud hoonestusala. Hoonestusalad on planeeritud lähtuvalt looduslikest tingimusest lagedamatele aladele ning võimalikult suured. See võimaldab säästa väärtuslikku kõrghaljastust ning hooned vabamalt maastikusse paigutada ja õueala kujundada.

Kohustuslikku ehitusjoont käesoleva planeeringuga ei määrata. Detailplaneeringus näidatud elamute asukohad on tinglikud. Tegelik hoonestus paigutatakse kruntidele konkreetsete ehitusprojektide käigus, lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest. Hoonete ja juurdepääsuteede asukoha valikul arvestada olemasoleva kõrghaljastusega ning vältida liigseid raieid.

Hoonestusalasse võib ehitada üksikelamu ja soovi korral kaks kõrvalhoonet. Lubatud ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete pindade summa. Keelatud on hoonete püstitamine väljapoole hoonestusala. Iga elamukrundile on lubatud paigaldada maa peale või katusele päikesepaneelid (koguvõimsus kuni 15 kW) oma tarbeks taastuenergia tootmiseks. Päikesepaneelide paigaldamisel maa peale eelistada lagedamaid kohti krundil. Joonisel DP-3 on näidatud võimalik maksimaalne päikesepaneelide ala, mille suurus ning asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus.

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

Planeeritud ehitusõigus kruntidel pos 1-3

Krundi kasutamise sihtotstarve
Hoonete suurim lubatud arv krundil
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind
Hoonete suurim lubatud kõrgus

Pereelamumaa-EP-100%
3 (üks elamu + kaks abihoonet)
400 m²
elamul: maksimaalselt 9 m
(kuni 2 korrust)
abihoonel: kuni 6 m maapinnast, 1 korrus
TP-3

Tulepüsisivusklass
KOMPRO OÜ

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

Krundile pos 4 käesoleva planeeringuga ehitusõigust ei määrata.

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnas olemasoleva hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kavandatud hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitlus. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud.

- Katuse kalded: viilkatusega elamu põhimahut 30° - 45°, osaliselt kaldega 20°
- Harjajoon: vaba
- Katuse materjal: rullmaterjalid, kivi ja plekk
- Välisseinad: eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.
- Nähtav sokliosad: kivi, betoon, krohv
- Piirdeaiaid: kivi-, võrk- või puitaiaid, maks. kõrgus 1,5 m;
- Hoonete ± 0.00 0,3 - 0,5 m planeeritud maapinnast.
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale. Lubatud on uuenduslike keskkonnasõbralike materjalide kasutamine.
- Abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Piirded:

Kõik planeeritaval alal olevad olemasolevad kiviaiad säilitada ja taastada (kui on alles ainult jalad). Uusi piirdeid on lubatud rajada vaid ümber õueala. Piirdeaegade joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada vallaga. Soovitav on säilitada ja hooldada vanu traditsioonilisi piirdeid, uute aegade rajamisel lähtuda kohalikest ehitustavadest ja –materjalidest. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m, kiviaedadel 0,9 m. Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid looduslähedasi toone.

4.4. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb olemasolevalt avaliku kasutusega asfaltkattega teelt- 2700142 Saare tee. Olemasolev juurdepääsutee paikneb väheses ulatuses – mahasõit Saare teelt - Ranna maaüksusel ning sellele on vajalik määrata vastav servituut (vt ptk 4.12). Kinnistul on olemasolev kruuskattega tee, mis on kavandatud juurdepääsuks kõikidele kruntidele. Olemasolev eratee paikneb krundil pos nr 3 ning sellele määratakse tähtajatu ja tasuta servituut kruntide pos 1, 2 ja 4 kasuks. Krundile pos 4 pääseb läbi krundi pos 3. Teele on kavandatud tolmutuvaba kate (tänavakivi, kahekordse pindamisega kate või asfaltkate). Teekatte laius ca 4 m. Tee rajamisel / rekonstrueerimisel arvestada päästetehnika ja elumuid teenindava transpordiga. Parkimine lahendatakse krundi piires, arvestatud on 3 parkimiskohta krundile.

Krundile pos nr 3 võimaliku tuletõrjeveemahuti asukoha juurde on kavandatud nõuetekohane ümberpöördekoht.

4.5. Haljastus ja heakord

Planeeritav maa-ala on osaliselt kõrghaljastatud- lagedamad alad vahelduvad metsatukkade ja kadastikuga. Hoonete ja tehnosüsteemide paigutamisel eelistada olemasolevaid lagendikke ning kujundada looduslikud õuealad. Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus (sh planeeritava ala keskosas paiknevad tammed ja pärnad) säilitada maksimaalselt. Säilitada tuleb normaalselt arenenud võraga ja tervislikult heas seisukorras olevad puud, mille diameeter on üle 10 cm ning mis ei jää planeeritud hoonete ega teede alla. Keelatud on lageraie. Lagedatele haritava maa kõlvikuga aladele on soovitatav rajada täiendav kõrghaljastus õuealade kaitsmiseks tuulte eest ning privaatsuse tagamiseks. Uue haljastuse rajamisel arvestada ümbritseva taimestikuga ja eelistada kohalikke taimeliike.

Pinnast võib tõsta nii, et ei kahjustaks säilitatavate puude kasvutingimusi.

KOMPRO OÜ

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

Haljastuse lahendus, mille käigus märgitakse muuhulgas säilitamist vajavad puud lähtudes hoone kujust ja täpsest paigutusest krundil, täpsustada hoonete ehitusprojektide koostamisel.

Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Kruntidele on ette nähtud jäätmecontainerid sissesõidutee lähedal. Containerite asukohad täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis. 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

4.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoonete projektide asendiplaanilise lahendusega. Olemasolevat maapinda tõstetakse vajadusel planeeritavate hoonete ja teede ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkruntide ja tänavamaa maapinna kõrgusmärgid, sajuvete juhtimine naaberkiinnistutele ja teele on keelatud. Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

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 paikneb planeeritav ala osaliselt väärtuslikul põllumaal.

Saare maakonna teemaplaneeringuga on väärtuslikele põllumaadele määratud järgmised kasutustingimused:

- Väärtuslike põllumaid üldjuhul ei hoonestata.
- Kõrge viljelusväärtusega põllumaad tuleb võimalusel haritava maana kasutuses hoida.
- Hoida maad avatuna (vältida võsa teket, niita), eriti maanteedega külgnevaid ja külade vahetus läheduses asuvaid põlde.
- Vältida põldude struktuuri lihtsustamist, säilitada metsatukad, üksikud puud, kiviaiad ja –vared.

Enamik planeeritaval alal paiknevast väärtuslikust põllumaast säilib. Krundi pos nr 3 hoonestusala on kavandatud väärtusliku põllumaa serva. Tegemist on kitsa põllumaa ribaga, mis piirneb pereelamute alaga. Põllumaa väheneb väga väikeses ulatuses (vt joonis DP-3). Olemasolevad metsatukad ning maastikustruktuur säilitatakse.

4.8. Keskkonnakaitse

Planeeringuala piirneb idast Kasti lahe hoiualaga, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku Kasti lahe loodus- ja linnualana. Planeeringuala eraldab hoiualast avalik tee- Saare tee. Planeeringuga kavandatavad tegevused on väikesemahulised ning ei avalda olulist mõju hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüüpidele. Kuna tegemist on üldplaneeringuga määratud tiheasustusalaga, on inimtegevusest tulenevad mõjud juba olemasolevad ja kolme hajali paikneva väikeelamu rajamisel ei suurene need oluliselt.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

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, ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;

- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid;
- Ehitusprojekti loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.
- Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piires, võimalusel vältida öiseid ehitustegevusi.

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

4.9. Energiatõhusus

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Uute hoonete ehitamisel juhendada küttesüsteemi energiatõhususest.

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

4.10. 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 valvepeingu 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.

4.11. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Tegemist on tiheasustusalaga. Lubatud hoonestusalad on kavandatud nii, et nende kaugus krundipiirist on 10-20 m. Kinnistu omanikud peavad juurdesõiduteed hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu.

Määrus 10 § 6 kohaselt peab tuletõrje veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel ja üldjuhul vähemalt 30 m kaugusel ehitisest. I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Teadaolevalt lähimbruses tuletõrje veevõtukohti ei ole. Veevõtukohta ei pea rajama, kui üksikelamu on kaitstud automaatse tulekustutussüsteemiga.

Lähtudes eeltoodust on planeeritavale alale kavandatud võimalik ühine 30 m³ tuletõrjeveemahuti krundile pos nr 3. Tuletõrjeveevarustuse täpne lahendus antakse ehitusprojekti käigus.

4.12. Servituutide vajadus

Realservituut 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.

Planeeritavad objektid:

- Madalpinge maakaabel ja liitumiskilp- kaitsevöönd 1 m mõlemale poole maakaablit. Piirangud on sätestatud Ehitusseadustikus ja määruses Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
- Veetorustik – kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont. Piirangud on sätestatud Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduses ja määruses Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.
- Tuletõrjeeve mahuti – 2 m ehitisest. Piirangud on sätestatud määruses Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.
- Juurdepääsutee - tagada juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Piirangud on sätestatud Asjaõigusseaduses.

Servituutide seadmise vajadus väljapool planeeritavat ala:

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	Ranna (43301:001:1170)	Krundid pos nr 1-4	tagada ühendus avalikult kasutatava teega (Saare tee)	Mahasõit Saare teelt krundile pos nr 3

Planeeritavate kruntide servituudi vajadusega alad ning kitsendused on kirjeldatud joonisel DP-3 ehitusõiguse tabelis.

4.13. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Kinnistute kruntimine ja vajalike notariaalsete servituutide seadmine (juurdepääs, tuletõrje veemahuti jt);
2. Arendaja rajab vajalikud kommunikatsioonid: elektrivarustus - kuni krundipiirini vastavalt detailplaneeringule ja nendele seatakse vajadusel servituudid (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
3. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba). Hoone ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja elektrivõrgu väljaehitamine liitumispunktideni. Arendaja rajab tuletõrjeveemahuti. Mahuti peab olema rajatud enne esimese hoone kasutusloa väljastamist.

Elektrivõrgu rajamise kulud krundipiirini katab arendaja.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 413452, väljastatud 27.06.22, on uute objektide toide ette nähtud olemasoleva alajaama Tinore: (Valjala) õhuliini fiidri F2 baasil 0,4 kV maakaabelliinina. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piirile mitmekohaline 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatavad.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Täiendavaks elektrivarustuseks on lubatud rajada iga elamu tarbeks kuni 15 kW maapealne päikesepark ja /või päikesepaneelid hoonete katustele. Kinnistu sisene madalpingevõrk, sh päikesepaneelide lahendus, antakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga. Maapealse päikesepargi puhul eelistada asukoha valikul lagedamaid alasid. Joonisel DP-3 on näidatud võimalik maksimaalne päikesepaneelide ala, mille suurus ning asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus.

5.2. Sidevarustus

Sideteenusega liitumiseks küsida pakkumised erinevatelt mobiili- ja raadiosidet pakkuvatelt sideettevõtetest.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kavandavate elamute joogivesi on lahendatud individuaalsete puurkaevude baasil, millest võetakse vett ühe kinnistu tarbeks alla 5 m³/ööpäevas (keskmine ühepere veetarbimine on maksimaalselt 10 m³ kuus, see on 0,3 m³/ööpäevas). Puurkaevul, mille kaudu võetakse vett alla kümne kuupmeetri ööpäevas on 10 m hooldusala. (Veeseadus § 154)

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritud elamukruntidel tekkiv reovesi juhitakse pärast biopuhasti läbimist pinnasesse immutamise teel. Planeeritav ala asub põhjaveekaitstuse seisukohalt nõrgalt kaitstud alal. Vastavalt Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 lõike 1 punktile 4 võib kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist heitvett pinnasesse juhtida kuni 10 m³ ööpäevas.

Planeeritavale alale on kavandatud lähtuvalt maapinna kõrgusmärkidest (puhasti peab asuma joogiveekaevu ja põhjavee liikumissuuna suhtes allanõlva) ja nõutavatest kujadest igale krundile oma reoveepuhastussüsteem (joonisele on kantud puurkaevu ja reoveepuhastussüsteemide tinglikud asukohad, täpne asukoht selgub projekteerimise käigus, vt. detailplaneeringu joonist DP-3).

Planeeringu põhijoonisel on näidatud omapuhastite orienteeruv paiknemine ja sellega kaasnevad kitsendused. Omapuhasti rajamisel määratakse sellele lõplik asukoht ning kooskõlastatakse väljapoole asukohakatastriüksust ulatuvad kitsendused naaberkatastriüksuste omanikega. Biopuhastil baseeruva omapuhasti rajamine ei ole lubatud ajutises või hooajalises kasutuses olevale majapidamisele. Biopuhastil baseeruvat puhastit on lubatud paigaldada vaid juhul, kui selle rajamisele seatud nõudeid on võimalik täita või kui krundi kasutus on piisav puhasti tõrgeteta töö tagamiseks. Alternatiivseks reovee kohtkäitluse viisiks on nõuetele vastava reovee kogumismahuti paigaldamine, mida tühjendatakse vastavalt täitumusele purgimisteenuse osutaja poolt.

Heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Vastavalt Veeseaduse § 127 lg 1 ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Vastav 50 m ala on kantud joonisele DP-3.

Omapuhasti rajamisel tuleb jälgida, et

- puhasti paikneks kohas, mida ei ohusta üleujutused;

KOMPRO OÜ

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

- arvestatakse maa-ala ehitus- ja hüdrogeoloogilisi tingimusi;
- reovesi ei ohustaks puhasti avarii korral põhjavett;
- puhasti jääks joogiveekaevu ja põhjavee liikumissuuna suhtes allanõlva;
- puhasti jääks elamust vähemalt 5 m kaugusele;
- imbsüsteemi puhul eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteemi.

Planeeringu joonisel on tehnovõrkude asukohad ja suurused tinglikud. Konkreetne puurkaevu asukoht ja reoveelahendus esitatakse hoone projekti mahus, mille käigus võetakse vajadusel kooskõlastused naabritel. Imbväljaku projekteerimisel kooskõlastada selle asukoht naabritega. Tehnosüsteemide paigutamisel krundile eelistada võimalusel lagedamaid alasid. Lubatud on ka kogumiskaevu paigaldamine, mida tuleb sel juhul nõuetekohaselt tühendada

5.4. Sademeveekanaliseerimine ja dreenaž

Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Tegemist on piisavalt suure maa-alaga, kus võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt hoonestusest kaugemale haljasalale, kus need imuvad pinnasesse. Sademevete juhtimine naaberkiinnistutele ja teedele on keelatud. Soovitav on rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus. Vajadusel rajada kruntidele dreenaž.

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 (õhksoojuspumpad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise. Maaküttekontuuri jt tehnosüsteemide asukoha valikul eelistada olemasolevaid lagedamaid alasid, vältida liigseid raieid ning säilitada olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt.

6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

6.1. Krunt positsiooniga 1

(nime ettepanek: Redika tee 2)

Krundi pindala: 10486 m²

EHTUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Harjajoon

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

Pereelamumaa-EP-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

400 m²

Elamul maksimaalselt 9 m maapinnast (kuni 2 korrust)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast (1 korrus)

hoone põhimahut 30 - 45°, osaliselt 20°

vaba

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

2

kivi-, võrk- või puitaed, maks. kõrgus 1,5 m

KITSENDUSED

Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Madalpinge õhuliin	Elektrilevi OÜ	Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	2 m mõlemale poole liini telge,

6.2. Krunt positsiooniga 2 (nime ettepanek: Redika tee 1)

Krundi pindala: 10272 m²

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve	Pereelamumaa-EP-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1 elamu ja 2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	400 m ²
Hoonete kõrgus	Elamul maksimaalselt 9 m maapinnast (kuni 2 korrust) Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast (1 korrus) hoone põhimaht 30 - 45°, osaliselt 20°
Katusekalle	vaba
Harjajoon	eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.
Välisviimistlus	TP-3
Minimaalne tulepüsivusklass	2
Parkimiskohtade arv krundil	kivi-, võrk- või puitaed, maks. kõrgus 1,5 m
Piirded	

KITSENDUSED

Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Elektri maakaabel	Elektrilevi OÜ	Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.	1 m mõlemale poole kaablit
Madalpinge õhuliin			2 m mõlemale poole liini telge

6.3. Krunt positsiooniga 3 (nime ettepanek: Redika tee 3)

Krundi pindala: 31298 m²

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve
Hoonete suurim lubatud arv krundil
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala
Hoonete kõrgus

Pereelamumaa-EP-100%
1 elamu ja 2 abihoonet
400 m²
Elamul maksimaalselt 9 m maapinnast (kuni 2 korrust)
Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast (1 korrus)
hoone põhimaht 30 - 45°, osaliselt 20°
vaba
eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.
TP-3
2
kivi-, võrk- või puitaed, maks. kõrgus 1,5 m

Katusekalle
Harjajoon
Välisviimistlus
Minimaalne tulepüsivusklass
Parkimiskohtade arv krundil
Piirded

KITSENDUSED

Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Elektri maakaabel, liitumiskilp	Elektrilevi OÜ	Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.	1 m mõlemale poole kaablit
Juurdepääsutee ja ümbERPööramise plats	Krundid pos 1, 2, 4	Tagada juurdepääs avalikult kasutatavale tee	Juurdepääsutee ja ümbERPööramise plats
Puurkaev ja veetorustik tuletõrje veemahuti täitmiseks	Krundid pos 1 ja 2	Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	2 m mõlemale poole torustiku telgjoont ja veemahutist ning puurkaevust 2 m
Tuletõrje veemahuti			