



Osühing DP Projektbüro
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10 Kuressaare
Saaremaa vald 93819

Huvitatud isik: Arnold Lukner

Planeerija: Osühing DP Projektbüro
Rohu 5 Kuressaare Saare maakond 93819

SAAREMAA VALD, HAAPSU KÜLA, KIVI KATASTRIÜKSUS

Kat.tunnus 55001:001:0426

Haapsu külas Kivi detailplaneering

koos lisadokumentidega

TÖÖ NR 01-22-DP

Algatatud 28.04.2022.a otsusega nr 1-3/32

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson
TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad

Versiooni kuupäev: 31.01.2025

KURESSAARE 2023

SISUKORD

I Menetlusdokumendid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus (21.01.2022);
2. Saaremaa Vallavolikogu 28.aprill 2022 otsus nr 1-3/32 koos lähteülesandega
3. Lisa 1. Haapsu külas Kivi detailplaneeringu asendiplaan
4. Lisa 2. Detailplaneeringu lähteseisukohad
5. Lisa 3. Keskkonnamõju eelhinnang

II Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
2. Planeeritava maa-ala asukoht ja olemasoleva ruumi kirjeldus	4
2.1. Maa-ala asukoht	4
2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
2.3. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	5
2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid	5
2.5. Planeeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+	6
2.6. Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek	7
2.7. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud	10
3. Planeeringuga kavandatu	10
3.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine	10
3.2. Planeeringujärgne krunt	10
3.3. Krundi ehitusõigus	10
3.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	11
3.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine	11
3.6. Tuleohutusnõuded	12
3.7. Piirded, haljastus ja heakord.....	12
3.8. Keskkonnakaitse tingimused	13
4. Tehnovõrkude lahendus	14
4.1. Elektrivarustus.....	14
4.2. Sidevarustus	14
4.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	14
4.4. Soojavarustus	15
5. Servituudid.....	16
6. Energiatõhusus.....	16
7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	16
8. Kehtivad piirangud	16
9. Planeeringu elluviimine	17
10. Kruntide ehitusõigus	17

III Joonised

- DP1 Asukoha plaan M 1:10000
- DP2 Tugiplaan M 1:500
- DP3 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

IV Lisad Ruumiline illustratsioon

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
- Detailplaneeringu algatamise taotlus (21.01.2022)
- Saaremaa Vallavolikogu otsus „Haapsu külas Kivi detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ 28.04.2022 nr 1-3/32

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Geodeetiline alusplaan: Võrgurist OÜ töö nr 1236-112020;
- Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
- Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
- Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1);
- Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
- Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
- Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
- Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
- Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005. a otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneering;
- Saare maakonnaplaneering 2030+;
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 “Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri”;
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Siseministri 01.03.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”;
- Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne.

1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.

2. Planeeritava maa-ala asukoht ja olemasoleva ruumi kirjeldus

2.1. Maa-ala asukoht



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver)

Planeeringuala, suurusega ca 1,9 ha, asub Saaremaa valla Haapsu küla põhjapoolses osas, hõredalt asustatud alal.

Kivi katastriüksus sihtotstarbega maatulundusmaa 100% piirneb põhja poolt Vana-Andruse katastriüksusega, lõuna poolt Kadakpõõsa ja Aiaäärse katastriüksustega, ida poolt Jaanimetsa, Anni ja Põllu katastriüksustega ja lääne poolt Rauna, Kaljupõllu ja Suure-Peetri katastriüksustega.

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Kõlvikuliselt koosnevalt koosneb Kivi katastriüksus (pindala 56600 m²) vastavalt Maa-ameti registreeringule 12213 m² metsamaast, 37277 m² haritavast maast ja 7110 m² muust maast. Planeeringuala hõlmab ca 1,9 ha suurust osa Kivi katastriüksusest (katastritunnus 55001:001:0426). Planeeringualasse jääb harvendatud metsamaa, looduslik rohumaa metsaharvikuga, õueala hoonete ja rajatistega, kiviaiad ja juurdepääsutee. Alusmets on hoonestatud maa-alal võsast puhastatud ja kujundatud õuealaks. Planeeringuala piirneb Jaanimetsa, Aiaäärse ja Kadakpõõsa katastriüksuste osas kehtestatud Männi, Käbi ja Kuslapuu detailplaneeringu alaga (kehtestatud Orissaare

Vallavolikogu 16. oktoobri 2007. a otsusega nr 174). Juurdepääs planeeringualale on tagatud Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteelt nr 21129 läbi Jaani tee nr 5500021. Juurdepääsutee kulgeb läbi eraomandis oleva Suure-Peetri katastriüksuse (katastritunnusega 55001:001:0432), millele on seatud teeservituut.

2.3. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Omandivorm	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Kivi	Eraomand	56600 m ²	Maatulundusmaa 100%	55001:001:0426	2885934

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

Kivi katastriüksusele on rajatud elamu (EHR kood 121354228), abihoone (EHR kood 121354230), grillmaja (EHR kood 121354231) ja alla 20 m² ehitisealuse pinnaga abihoone. Hooned on valmis ehitatud. Rajatud elektri liitumiskilp ja madalpingekaabel kaitsevööndiga 1 m kaabli teljest mõlemale poole. Veevarustuseks on rajatud puurkaev hooldusalaga 10 m. Reovete käitlemiseks on rajatud kogumismahuti ja biopuhasti kaitsevööndiga 5 m ning imbväljak kaitsevööndiga 10 m. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala valdavalt männipuistuga looduslikuks rohealaks. Hoonestusalad kogusuurusega 4343 m² moodustavad planeeringualast 23% ja kogu Kivi katastriüksusest 8%. Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

- Planeeringuala, mis asub hoonestusaladest väljapool, jääb valdavalt looduslikuks rohealaks, kuhu uusi ehitisi ei planeerita ja mõju looduskeskkonnale on minimaalne.
- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (elamuala ehitus) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.
- Detailplaneeringu elluviimisel võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud on minimaalsed, kuna planeeringualal asub hajaasustuspiirkonna ühepereelamu.
- Vastavalt Saaremaa Vallavolikogu otsusele 28.04.2022 nr 1-3/32 detailplaneeringuga taotletav ehitusõigus sobib lähipiirkonna maakasutusega, kuna Haapsu küla on hajaasustusega küla.

Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab põllumaa, loodusliku rohumaa ja metsaga kaetud hajaasustus. Ida ja lääne poole jäävad suuremad metsamassiivid. Lähipiirkonna asustus on suhteliselt hõre. Planeeringualast lõuna pool on Männi, Käbi ja Kuslapuu detailplaneeringu tulemusel moodustatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Kehtiva Männi, Käbi ja Kuslapuu detailplaneeringu ehitusõiguse kohaselt on krundile lubatud maksimaalselt 3 hoonet (1 suvemaja ja kuni 2 abihoonet), hoonete maksimaalne korruselisus on 1,5. Hoonete katuse kaldeks on viilkatus katusekaldega vahemikus 30°-45°. Hoonete lubatud maksimaalne harjakõrgus maapinnast on lubatud 8,0 m. Suvemaja lubatud maksimaalne ehitisesalune pind 130 m² ja abihoonete lubatud

maksimaalne ehitisesalune pind a' 60 m². Hoonete lubatud maksimaalne ehitisealune pind kokku 250 m². Märkusena on välja toodud, et ehitisealuse pinna koosseisu ei arvestata ehitise välisseinast väljaulatuvaid osi nagu katuseräästad jms. Kehtiv ehitusseadustik arvestab ehitisealuse pinna koosseisu ehitise välisseinast üle 1 m väljaulatuvad räästad, kaetud terrassid jne. Kivi detailplaneeringu ehitusõiguse kavandamisel (ehitisealune pind kuni 600 m²), on ehitusseadustikus tooduga arvestatud. Seega erineb käesoleva detailplaneeringuga taotletav ehitusõigus naaberkruntidel kehtiva detailplaneeringu ehitusõiguse tingimustest. Samas ei ole naaberkruntidel detailplaneeringuga antud ehitusõigust realiseeritud ja ühtegi hoonet ehitatud ei ole. Planeeringuala kontaktvööndi kõrghaljastatud maa-alal säilib hajutatud hoonestusega piirkond ka peale naaberkruntide ehitustegevust.

Lähim asustatud elamumaa (Kruusimäe, 71401:001:1745) jääb planeeringualast ca 300 m kaugusele. Kruusimäe katastriüksuse hoonestusest on EHR-s registreeritud elamu ehitisealuse pinnaga 107,0 m². Koos abihoonetega on katastriüksus hoonestatud ca 300 m² ehitisealuse pinnaga. Ajalooline Haapsu küla hoonestus jääb planeeringuala kontaktvööndist välja, ca 600 m kaugusele. Osa külakeskme katastriüksustest on hoonestatud ehitisealuse pinnaga üle 500 m² ja hoonete arvuga üle viie (Andruse ja Paltsu katastriüksused). Hoonestuslaadilt on Kivi katastriüksusel tegemist kaasaegsest taluarhitektuuri käsitlest lähtuva elamukompleksiga. Hoonete projekteerimisel on kasutatud volitatud arhitekti teenust, tüüpprojekte kasutatud ei ole.

Kuna Männi, Käbi ja Kuslapuu detailplaneeringuga planeeritud hoonestusalad jäävad Kivi detailplaneeringuga planeeritud hoonestusalast alla 100 m kaugusele, siis esitatakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.

2.5 Planeeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud „Saare maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub planeeringuala rohelistes võrgustikus ja väärtuslikul maastikul. Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute.

Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus.

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

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

Kivi detailplaneeringu lahendus vastab väärtuslike maastike säilitamiseks esitatud tingimustele. Maastikustruktuuri ei muudeta ja olemasolev väljakujunenud maastikupilt säilitatakse.

Roheline võrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem tuumaladest ja neid ühendavatest rohekoridoridest. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Vältida tuleks olulise ruumilise mõjuga ehitiste rajamist. Maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.

Rohelise võrgustiku terviklikkus piirkonnas on tagatud, kuna Kivi detailplaneeringuga ei kavandata olulise ruumilise mõjuga ehitisi ja olemasolev asustumuster säilitatakse.

2.6 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek

Vastavalt Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu (edaspidi ÜP) kaardile asub planeeringuala haljasmaa (H) juhtotstarbega alal. Vastavalt ÜP seletuskirja p.9.1 Ehitamise printsiibid hajaasustusega alal peab elamuehituses jääma põhiliseks liigiks ühepereelamute ehitamine. ÜP alusel võib maatulundusmaale ilma detailplaneeringuta ehitada ühe elamu ja selle juurde kuuluvad kuni viis abihoonet. Maatulundusmaad peab saama kasutada maast tulu saamise eesmärgil (põllundus, turismitalud, metsandus). Orissaare vallas määratakse osaüldplaneeringuga hõlmataval hajaasustusega alal ehitustingimustena:

- maksimaalne hoonete arv krundil on kuni 3
- hoonete maksimaalne korruselisus on kuni 1,5 ja hoonete maksimaalne kõrgus kuni 8 m maapinnast
- hoonealuse pinna maksimaalne suurus on kuni 250 m²
- minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m

Kivi katastriüksusele on väljastatud ehitusload hoonete ehitamiseks vastavalt ÜP tingimustele, kuid tegelikkuses on ehitatud ehitusloa saanud ehitusprojektist erinevalt ning hooned ei vasta üldplaneeringu tingimustele. ÜP kohaselt ei jää planeeringuala roheline võrgustiku alale. Minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus on 100 m, mida võib vähendada vallavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse alusel, juba olemasolevatel maatükkidel. Elamukruntide rajamisel metsasele alale tuleb krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%.

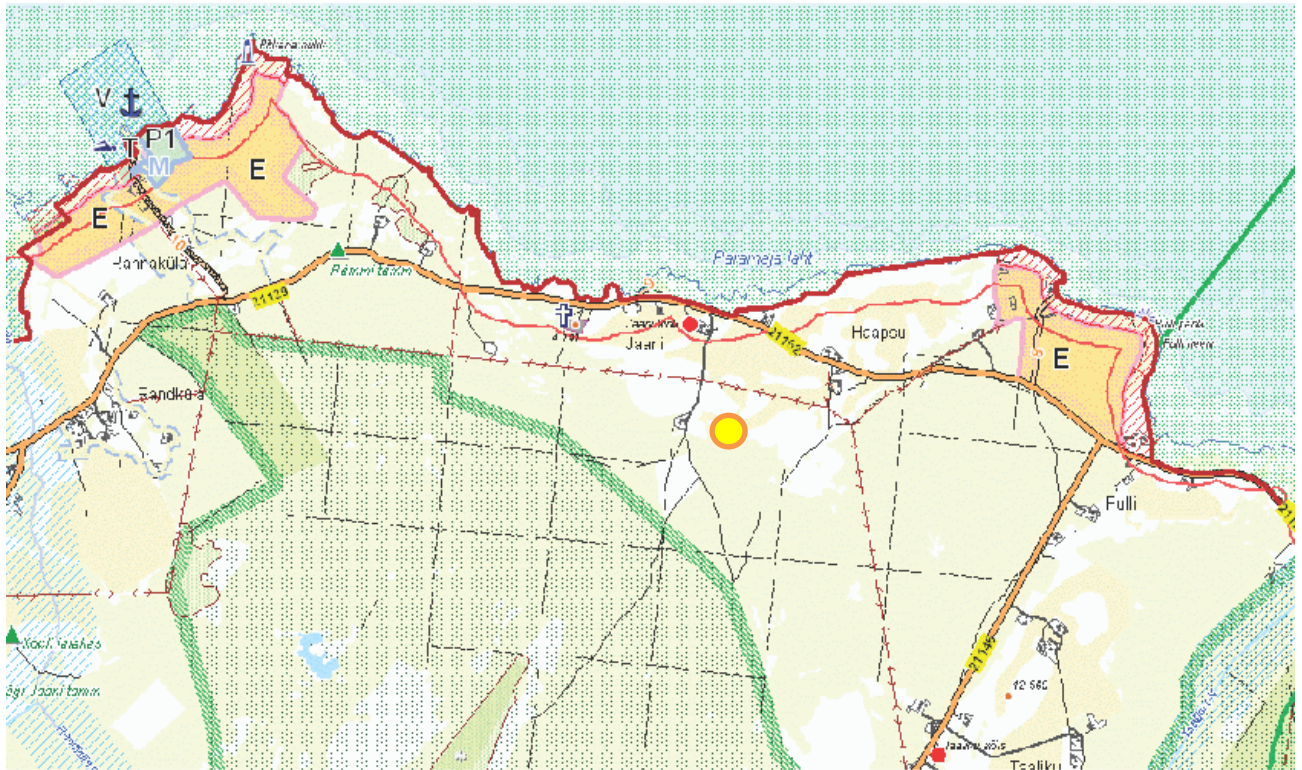
Käesoleva detailplaneeringu üheks eesmärgiks on ehitusõiguse määramine olemasolevate ehitiste seadustamiseks. Ehitusõigus määratakse elamule suurima ehitisealuse pinnaga 400 m² ja kõrgusega maapinnast kuni 9,5 m ning abihoonetele kõrgusega maapinnast kuni 6,0 m. Hoonete suurimaks ehitisealuseks pinnaks kokku planeeritakse 600 m². Hoonete maksimaalseks arvuks soovitakse krundil 4 – 1 eluhoone ja 3 abihoonet. Lisaks lubatakse planeeringualal alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrguse hoonestuse rajamist, tingimusel et ehitisealune pind kokku ei ole suurem kui käesolevas detailplaneeringus lubatud suurim ehitisealune pind 600 m². Hoonete arvu määramise aluseks on ÜP seletuskirja ptk.9.1 „Käesoleva osaüldplaneeringu alusel võib maatulundusmaale ilma detailplaneeringuta ehitada ühe elamu ja selle juurde kuuluvad kuni viis abihoonet“. Hoonete arvu osas ei ole detailplaneering üldplaneeringut muutev. Kehtestatud Männi, Käbi ja Kuslapuu detailplaneeringu hoonestusalad asuvad Kivi katastriüksuse elamule lähemal kui 100 m. Taotletav ehitusõigus ei vasta üldplaneeringu tingimustele elamu ehitisealuse pinna osas, kõrguse osas ja minimaalse kauguse osas naaberkatastriüksuste hoonestusaladest. Planeeritav

tegevus on kooskõlas ÜP-s esitatud ülejäänud tingimustega ja maakasutuse juhtfunktsiooniga. Kuna planeeritav tegevus erineb ehitustingimustes nimetatud parameetritest, koostatakse detailplaneering katastriüksusele ehitusõiguse muutmise määramiseks ja esitatakse taotlus ÜP muutmiseks. Saaremaa Vallavolikogu on detailplaneeringu algatamise otsuses esitanud seisukoha, *et kavandatav elamu sobib piirkonna maakasutusega, kuna Haapsu küla on hajaasustusega küla. Kuna lähipiirkonnas hoonestus puudub, siis saab detailplaneeringu lahenduse koostamisel kaaluda soovitud ehitusõiguse andmist.* Kivi detailplaneeringu hoonestusalal ja selle lähiumbruses on tegemist ca 75-85 a männipuistuga, mis leevendab võimalikud häiringud naaberkatastriüksuste ehitusõigusi arvestades. Kivi katastriüksuse olemasolev hoonestus on hajutatud ja sulandub ümbritseva männipuistuga. Hoonete tehniliste parameetrite muutmine ei avalda negatiivset mõju lähipiirkonnale, kuna võimaliku visuaalse häiringu varjutab kõrghaljastus.

ÜP-s esitatud hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast kuni 8 m erineb planeeritava hoonestuse kõrgusest 1,5 m võrra ja seda ainult elamu puhul. Kõrguse muudatusega võrreldes ÜP-s esitatud parameetritele ei kaasne visuaalset negatiivset mõju, kuna puudub riive naabritele ja avalikule ruumile. Elamute projekteerimisel tuleb arvestada kehtivate energiatõhususe miinimumnõuetega ja sellest tuleneva õhukvaliteedi tagamisega. Orissaare valla rannaala osäüldplaneeringu koostamisel energiatõhususe miinimumnõuded ei kehtinud ja sellest tulenevalt ei arvestatud elamute kõrguste määramisel soojustusmaterjalide ja tehnoseadmete vajalikkusega ehitusprojektide koostamisel. Elamu energiatõhususe tagamine eeldab konstruktsioonide (soojustus) suurendamist ja soojustagastusega ventilatsiooniseadmete paigaldamist. Eelnevatest aspektidest tulenevalt planeeritakse Kivi katastriüksuse elamu kõrguseks kuni 9,5 m.

ÜP kehtestamise ajal 2005. aastal kehtis ehitusseadus, mis ei arvestanud ehitisealuse pinna koosseisu kaetud terrasse ja hoonete seintest üle 1 m väljaulatuvaid osi. Hoonete projekteerimisel arvestatakse energiatõhususe tagamist ja soojustusega kaasnevate välisseinte paksuse suurendamist. Kivi katastriüksuse hoonestus on männipuistuga piirneval õuealal suhteliselt hajutatud ja visuaalne võrdlus naaberkatastriüksuste hoonestusega puudub. Kivi detailplaneeringuga kavandatud suurim lubatud ehitisealune pind on 600 m², mis arvestab ka terrasside pindasid ja hoonete seintest üle 1 m üleulatuvaid räästaid.

Vastavalt ÜP ehitustingimustele on minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m. Kivi katastriüksuse hoonestuse kavandamisel lähtuti maa-ala looduslikest tingimustest ja kehtestatud Männi, Käbi ja Kuslapuu detailplaneeringu hoonestusaladest. Vältides ehitustegevust haritaval maal ja kasutades ära olemasolevat juurdepääsuteed, rajati hoonestus Kivi katastriüksuse lõunapoolsesse ossa metsaharvikusse. Selle tulemusel moodustub piirkonnas ühtne hoonestusalade kompleks. Lähimad planeeritud hoonestusalad asuvad Jaanimetsa ja Kadakpõõsa katastriüksustel. Kivi katastriüksuse elamu jääb Jaanimetsa katastriüksuse hoonestusalast 75 m kaugusele ja Kadakpõõsa katastriüksuse hoonestusalast 83 m kaugusele. Kivi ja Jaanimetsa katastriüksuste hoonestusalade vaheline kaugus on 59 m. Kivi ja Kadakpõõsa katastriüksuste hoonestusalade vaheline kaugus on 69 m. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal ei ole planeeringuala naabrid detailplaneeringule hoonete ja hoonestusalade vahekauguste osas vastuväiteid esitanud.



Joonis 2 Väljavõte Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu kaardist. ● Planeeringuala asukoht.

Detailplaneeringuga esitatakse Saaremaa Vallavolikogule ettepanek muuta Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu ehitustingimusi Kivi katastriüksusel alljärgnevalt.

Hoonealune pind.

ÜP- hoonealuse pinna maksimaalne suurus on kuni 250 m².

Muudetakse üldplaneeringuga määratud maksimaalset ehitisealust pinda ühel krundil. Kivi katastriüksuse suurim lubatud ehitisealune pind on 600 m².

Hoonete maksimaalne kõrgus.

ÜP- hoonete maksimaalne kõrgus kuni 8 m maapinnast.

Muudetakse üldplaneeringuga määratud maksimaalset hoonete kõrgust.

Kivi katastriüksuse hoonete maksimaalne kõrgus on kuni 9,5 m maapinnast.

Minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus.

ÜP- minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m.

Muudetakse üldplaneeringuga seatud naaberkruntide elamute vahelist kaugust. Kivi katastriüksuse minimaalne hoonestusala kaugus Jaanimetsa katastriüksuse hoonestusalast 59 m. Kivi katastriüksuse minimaalne hoonestusala kaugus Kadakpõõsa katastriüksuse hoonestusalast 69 m.

Ehitustingimuste muudatused kantakse Orissaare valla rannaala osaihingplaneeringu seletuskirja. Aluseks on käesoleva detailplaneeringu joonised ja seletuskiri.

2.7 Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

3. Planeeringuga kavandatu

3.1. Planeeritava alal kruntide moodustamine

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab osa Kivi (katastriüksuse tunnus 55001:001:0426, registriosa nr 2885934) katastriüksusest. Planeeringulahenduse tulemusel Kivi katastriüksust ei jagata ja piire ei muudeta.

3.2. Planeeringujärgne krunt

Planeeringu- järgse krundi nimetus	Pindala, m ²	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarve
Kivi	19277	100% maatulundusmaa	Looduslik maa (80% HL); Üksikelamu maa (20% EP)

Tabel 1. Planeeringujärgne krunt

3.3. Krundi ehitusõigus

EHR-andmetel on Kivi katastriüksusel registreeritud puurkaev (koodiga 221352664), elamu (koodiga 121354228), abihoone (koodiga 121354230) ja grillmaja (koodiga 121354231). Hoonetele ja puurkaevule on ehitusload väljastatud. Elamu ehitamisel on kõrvale kaldutud ehitusprojektis esitatud lahendustest (ehitisealune pind ja hoone kõrgus) ja hoone ei vasta üldplaneeringus esitatud tingimustele. Tegemist on üksnes formaalsete nõuete rikkumisega, millega ei kaasne õiguste riivet teistele isikutele ja ei kahjustata avalikke huve. Kuna hooned on ehitatud männipuistusse suhteliselt hajutatult, siis arvestades kogu hoonete kompleksi, on mõju looduskeskkonnale minimaalne. Planeeringuala läänepoolsesse ossa rajatud alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgune abihoone (kanakuut). Geodeetilisel alusplaanil on hoone ekslikult nimetatud saunaks. Katastriüksusele on rajatud juurdepääsutee, kanalisatsioonirajatised ja elektriliitumine. Detailplaneeringu menetlusega soovitakse muuta ehitusõigust hoonete parameetrite osas järgmiselt: elamu suurim ehitisealune pind on 400 m², lubatud maksimaalne kõrgus 9,5 m; abihoonete lubatud maksimaalne kõrgus 6,0 m; hoonete suurim ehitisealune pind kokku on 600 m²; hoonete suurim lubatud arv on 4 (1 elamu ja 3 abihoonet).

Suurim lubatud ehitisealune pind ja suurim lubatud hoonete arv hõlmab ka kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga hoonestust. Lisaks lubatakse planeeringualal alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrguse hoonestuse rajamist, tingimusel et ehitisealune pind kokku ei ole suurem kui käesolevas detailplaneeringus lubatud suurim ehitisealune pind 600 m².

Olemasolevate hoonete ehitusprojektid on koostanud Eluruumid OÜ. Hoonete võimalikes ümberehitamise projektides kasutada arhitektuurselt sarnaseid lahendusi. Hooned ja rajatised projekteerida terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega. Projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

Olemasolevalt on rajatud kiviaiad, uute piirete rajamist ei planeerita. Rajatiste püstitamine (näit. lipumast, mängumaja jne) on lubatud. Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Hoonestusala on määratud lähtuvalt Tellija soovist ja olemasolevatest tingimustest, arvestades maaalal kehtivaid piiranguid ning kehtestatud Mäni, Käbi ja Kuslapuu detailplaneeringuga planeeritud hoonestusalasid.

3.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete ja rajatiste välisilme kavandamisel tuleb arvestada selle sobivust piirkonnas iseloomuliku hoonestusega ja kohaliku omapära ning materjalidega. Kuna lähipiirkonnas naaberkatastriüksustel hoonestus puudub, siis hoonete välisilme kavandamisel tuleb lähtuda traditsioonilisest maaarhitektuurist. Hoonestuse täpne lahendus anda ehitusprojekti arhitektuurse osaga. Planeeringualal eksisteeriv kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Hoonestusala pinnase tõstmist täitmise teel ei planeerita, sademeveed suunata kalletega hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Sealjuures tuleb jälgida, et sademevett ei suunataks kalletega naabermaaüksustele ega teedele. Hooned kavandada kahepoolse viilkatusega, elamu kuni 2-korruselise ning abihooned 1-korruselisena. Katuse kaldenurk 30-45 kraadi (elamu), 5-45 kraadi (abihoone). Katusekatte materjaliks võib olla puit, roog, puitsindel, plekk või katusekivi ning hoone välisseinte viimistlusmaterjalina võib kasutada puitu ja/või looduslikku kivi. Hoone sokliosa võib viimistleda betooni, krohvi või loodusliku kiviga. Hoonete aknaraamid ja ukсед rajada puidust või puit-alumiiniumist ning värvilahendused nii hoonetel kui ka rajatistel peavad olema naturaalsed, loodusesse sulanduvad. Arvestama peab piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.

3.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

Planeeringualale pääseb Orissaare-Leisi-Mustjala teelt läbi munitsipaalomandis oleva Jaani tee ja Suure-Petri katastriüksusel asuva eratee. Juurdepääsutee planeeritava hoonestusalani peab vastama Päästeameti ja Saaremaa Vallavalitsuse õigusaktidele. Teekatte laius peab olema minimaalselt 3,5 m, õuelalal peab olema võimalus päästetehnika ja elamut teenindava transpordi manööverdamiseks. Parkimine lahendatakse õuealal.

Suure-Petri katastriüksusele on seatud reaalservituut juurdepääsu tagamiseks Kivi katastriüksusele. Kivi katastriüksust läbivale teele on vastavalt kehtestatud Mäni, Käbi ja Kuslapuu detailplaneeringule seatud teeservituut igakordsete omanike kasuks. Kivi detailplaneeringuga tagatakse teeservituudi seadmise ettpanekuga juurdepääs kõikidele Mäni, Käbi ja Kuslapuu planeeringuala katastriüksustele. Juurdepääsuks sõlmida maaomanike vahel servituudilepingud.

3.6. Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri 01.03.2021 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele peab hoonetevaheline kaugus olema minimaalselt 8 meetrit. Vastavalt ehitisele esitatavatele tuleohutusnõuetele võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Hooned kuuluvad TP-3 (tuldkartev) tuleohutusklassi.

Planeeritava ala puhul on tegemist hajaasustusalaga ja hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist kustutusvee veevõtukohta. EVS 812-6:2012 kohaselt loetakse tuletõrje veevarustuse mõistes hajaasustuseks ala, kus naaberkatastriüksuste hoonete vaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit. Välise kustutusvee tagamisel on arvestatud Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatud leevendusega veevõtukohta kauguse osas. § 6. *Veevõtukohta kaugus ehitisest ja asukoht. Lg(5¹) Ehitise veevõtukohtana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest: 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.* Lähim naaberkinnistu hoone (Kruusimäe katastriüksuse elamu) asub planeeritavast hoonestusalast ca 320 m kaugusel. Männi, Käbi ja Kuslapuu detailplaneeringuga esitatud lähim hoonestusala (Jaanimetsa kü, tunnus 55001:001:0489) jääb planeeritavast hoonestusalast ca 59 m kaugusele. Tulekustutusvee tagamise võimalus lahendada hoonete ehitusprojektide koosseisus. Lähim avalik tuletõrje veevõtukoht paikneb Randküla, Mardi katastriüksusel (katastriüksuse tunnus 55001:001:0383), planeeringualast ca 4,5 km kaugusel. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 h jooksul.

3.7. Piirded, haljastus ja heakord

Piiretest on Kivi katastriüksuse planeeringualale rajatud kiviaiad kõrgusega ca 0,7 m. Uusi piirdeid käesoleva detailplaneeringuga ei planeerita. Piirete rajamise vajaduse tekkimisel arvestada olemasolevate kiviaedadega ja vältida naaberkatastriüksuste piiretest tekkivaid koridore. Piirete suurim lubatud kõrgus on kuni 1,2 meetrit. Läbipaistmatuid latt- ja lippaedu on keelatud rajada. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt ohutuse tagamiseks.

Planeeringualal on registreeritud Maa-ametis valdavalt metsamaa kõlvik, mis tuleb maksimaalselt säilitada. Hoonestusalal on alusmets eelnevalt võsast puhastatud ja kujundatud õuealaks. Väljapool hoonestusala tuleb raie planeerimisel arvestada metsaseaduse ja muude õigusaktide nõuetega. Lubatud on üksnes valikraie, harvendusraie ja sanitaarraie. Kuna hooned ja õueala on suures osas juba rajatud ning täiendavat haljastust ei planeerita, siis planeerimislahendusega negatiivseid mõjusid haljastusele ei kaasne. Hoonete ja ehitiste alla jääva maa-ala osas on mets eemaldatud, ülejäänud osas on mets valdavalt säilinud – metsaalune on puhastatud ja võsa eemaldatud. Kui kavandatakse haljastuse rajamist planeeringualal, tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, sh eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike.

Katastriüksusel tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele jäätmehoolduse nõuetele (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Õuealale paigaldada jäätmemahuti olmejäätmete kogumiseks. Juurdepääsutee jäätmemahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane, võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt

jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmel tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata. Kavandatav tegevus ei oma seega eeldatavat jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

3.8. Keskkonnakaitselised tingimused

Kaitsealuseid loodusobjekte planeeringualal ei esine, samuti puuduvad muinsuskaitsealased objektid ning kultuurimälestised.

Elamukruntide rajamisel metsasele alale tuleb krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%. Kivi katastriüksuse metsasele alale on eelnevalt rajatud õueala ja kõrghaljastus sellel osaliselt likvideeritud. Planeeritavad hoonestusalad (4343 m²) moodustavad olemasolevast metsamaast 36%, seega on tingimused metsaala säilitamiseks täidetud. Hoonestusalal asuv männipuistu säilitatakse, samuti ei kavandata kõrghaljastuse likvideerimist kogu planeeringualal.

Kivi katastriüksusele ei planeerita rajada keskkonnale ohtlikke või keskkonda reostavaid objekte. Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda ehitustöödel tekkiva õnnetuse käigus kemikaalide/kütuste lekkimisel põhjavette. Oluline keskkonnamõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda maapinnale ladestatud või maetud keskkonnaohtlike jäätmete tõttu. Mõju põhjaveele võib avaldada rajatavate reoveekäitlussüsteemide nõuetele mittevastava ehituse või nende hooldusjuhiste eiramise tõttu. Katastriüksusele on eelnevalt rajatud nõuetekohane biopuhasti koos imbväljakuga ja kogumismahuti.

Eesti looduse infosüsteemi andmetel ei leidu planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärseid maavarasid. Planeeringuga kavandavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsesest arvestatavat kaevandamist. Tegevusi, mis otseselt mõjutaksid maavarade kasutamist, käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada krundi piires, väljaspool maaüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamise etapis. Otseselt ehitiste ja rajatiste alla jääv taimestik hävib. Kuna hooned ja õueala on eelnevalt rajatud, siis täiendavaid olulisi mõjusid oodata ei ole. Hoonete ja ehitiste alla jääva maa-ala osas on mets eemaldatud, ülejäänud osas on mets valdavalt säilinud – metsaalune on puhastatud ja võsa eemaldatud. Kaitsealuseid liike maaüksusel registreeritud ei ole.

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust suure tõenäosusega ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepõlemismootorite tööst. Tegemist on elamu ja abihoonetega, kus õhusaaste on tavapärane keskmisele majapidamisele ning ei oma seega olulist mõju.

Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekkivad jäätmel hoonete ja rajatiste

ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas jms). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatud tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata. Kavandatud tegevus ei oma seega eeldatavat jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisest ja mehhanismide tööst. Seda tüüpi mürateke kaasneb pea iga ehitustegevusega. Planeeringualal ei ole ette näha vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist.

Detailplaneeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid loodusobjekte. Lähimad Natura 2000 võrgustiku alad, Väinamere linnuala (RAH0000133) ja Väinamere loodusala (RAH0000605), mille koosseisu kuulub ka Väina hoiuala (KLO2000339), paikneb Kivi katastriüksuse põhjapoolsest piirist ca 400 m kaugusel, hoonestusalast ca 1 km kaugusel. Detailplaneeringu elluviimisel ei ole oodata niisuguseid mõjusid, mis ulatuks eelnevalt nimetatud kaitstavatele aladele ja mõjutaks nende kaitse-eesmärgiks olevaid liike ja elupaikasid.

4. Tehnovõrkude lahendus

4.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks on katastriüksuse omanik sõlminud võrguvaldajaga liitumislepingu. Rajatud on liitumiskilp ja maakaablid. Liitumiskilbile peab olema tagatud juurdepääs. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuvenergiat, võttes kasutusele näiteks keskkonnasõbralikud päikesenergia lahendused. Päikesepaneelide paigaldus on lubatud hoonete katustele. Päikeseparkide rajamist planeeringualale mitte kavandada, kuna see eeldaks kõrghaljastuse likvideerimist.

4.2. Sidevarustus

Sidevarustus telefoni- ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse mobiilse interneti kaudu.

4.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Veevarustus

Katastriüksuse veevarustus on lahendatud olemasoleva puurkaevu baasil, mille veetarve jääb alla 10 m³ ööpäevas ja alla 150 m³ kuus. Puurkaev on registreeritud keskkonnaregistris koodiga PRK0063319.

Veeseaduse §148 lõike 2 kohaselt ei moodustata põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse Veeseaduse § 154 kohane hooldusala ulatusega 10 m. Olemasolevate ja planeeritavate kanalisatsiooni imbväljakute asukoha piirang 60 m puurkaevust on täidetud.

Kanalisatsioon

Katastriüksusele on rajatud biopuhasti koos imbväljakuga ja kogumismahuti. Elamust suunatakse reovesi biopuhastisse ja sealt edasi heitvesi survetrassi kaudu immutustunnelisse. Grillmaja tarbeks on rajatud kogumismahuti. Olemasolevate ja planeeritavate joogiveekaevude asukoha piirang 60 m imbväljakust on täidetud.

Planeeringualal on **kaitsmata põhjavesi** (kõrge reostusohklikkus). Kaitsmata põhjaveega aladeks loetakse alasid, mille pinnakate on 2–10 m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01–0,5 m ööp, alasid, mille pinnakate on alla 2 m paksune savi- või liivsavikiht filtratsioonimooduliga 0,0001–0,005 m ööp ja alasid, mille pinnakate on 20–40 m paksune liiva- või kruusakiht filtratsioonimooduliga 1–5 meetrit ööpäevas.

Kohtades, kus on pinnakatteks alla 2 m paksune savi- või liivsavikiht või on alla 10 m paksune moreenikiht või on alla 40 m paksune liiva- või kruusakiht võib kohapeal pinnasesse immutada vaid vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett.

Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning vähemalt 1,2 m aluspõhjakiivit.

Imbsüsteemi rajamine on lubatud, kui järgitakse esitatud nõudeid.

Omapuhasti parima asukoha leidmisel tuleks jälgida, et:

- kuja (kaitsetsoon) oleks vähemalt 10 m (va pealt kinnine puhasti, millel on 5 m);
- tagatud oleks puurkaevu hooldusala või sanitaarkaitseala piirist 50 meetrine kuja (heitvee pinnasesse immutamise keeluala).

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust. Imbsüsteemist tulenev joogiveekaevu rajamise piirangu ala ulatub naaberkatastriüksusele (Anni 55001:001:0273). Hoonete ehitusprojekti või omapuhasti projekti koosseisus kooskõlastada piirang naaberkatastriüksuse omanikuga.

Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning puurkaevule esitatavatest nõuetest. Paigaldada on lubatud vaid sertifitseeritud/CE märgisega biopuhastit või mahutit. Biopuhasti imbsüsteem on toimiv alalise eluhoone puhul, kuna biopuhasti efektiivse töö tagab üldjuhul ühtlane/pidev kasutus.

Sademevesi

Õueala ja hoonete katuste sadeveed juhtida hoonestusala haljasalale ja immutada pinnasesse.

Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sadevete juhtimine naaberkatastriüksustele.

4.4. Soojavarustus

Elamu soojavarustus on lahendatud põhiküttena õhk-vesi soojuspumba baasil. Kasutada võib looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid (puit, õhk-õhk soojuspump, õhk-vesi soojuspump, maasoojuspump, päikesepaneelid katustel jne). Keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

5. Servituudid

Juurdepääsu tagamiseks planeeringualale on seatud Suure-Peetri katastriüksusele reaalservituut (teeservituut) Kivi katastriüksuse kasuks. Kivi katastriüksust läbivale teele on vastavalt kehtestatud Männi, Käbi ja Kuslapuu detailplaneeringule seatud teeservituut igakordsete omanike kasuks. Kivi detailplaneeringuga tagatakse teeservituudi seadmise ettpanekuga juurdepääs kõikidele Männi, Käbi ja Kuslapuu planeeringuala katastriüksustele. Juurdepääsuks sõlmida maaomanike vahel servituudilepingud.

6. Energiatõhusus

Kruntidele täiendava ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda „Hoone energiatõhususe miinimumnõuetest“. Elamule on esitatud energiamärgise teatis nr 2111569/00452.

7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

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 valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

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

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

8. Kehtivad piirangud

Tehnovõrgud ja -rajatised

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Alus: Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* (RT I, 28.06.2015, 4).

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

9. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Kivi detailplaneeringuga tagada juurdepääs teeservituudi seadmisega kõikidele Männi, Käbi ja Kuslapuu planeeringuala katastriüksustele.
2. Tehnovõrkudele, elamule ja abihoonetele ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine / ehitusteatis esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
3. Hoonete ja tehnovõrkude ehitus või olemasolevate hoonete asendamine samas mahus.
4. Hoonetele ja tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatis esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

10. Krundi ehitusõigus

- Suurim lubatud ehitisealune pind krundil: 600 m²
- Hoonete suurim lubatud arv: 1 elamu, 3 abihoonet

Lisaks lubatakse planeeringualal alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrguse hoonestuse rajamist, tingimusel et ehitisealune pind kokku ei ole suurem kui käesolevas detailplaneeringus lubatud suurim ehitisealune pind 600 m².

- Põhihoone lubatud maksimaalne kõrgus: 9,5 m

- Abihoone lubatud maksimaalne kõrgus: 6,0 m
- Katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa 20%
looduslik maa 80%