

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: OÜ KÕRTSU TALU

Versioon 30.04.2025

T – 2467

PlanID – 108352

DP-22-017

SAAREMAA VALD OITME KÜLA

JUHANI

DETAILPLANEERING

Projekti juht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



KÕITE KOOSSEIS

Menetlusedokumentid

1. Saaremaa Vallavolikogu 27.10.2022 otsus nr 1-3/85 „Oitme külas Juhani detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ koos lisadega
2. Saaremaa Vallavolikogu 21.06.2023 otsus nr 1-3/51 „Oitme külas Juhani detailplaneeringu planeeringuala muutmine“
3. Saaremaa Vallavolikogu 25.01.2024 otsus nr 1-3/1 „Oitme külas Juhani detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine“

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	7
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	8
3.4. Kehtivad detailplaneeringud	9
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. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	12
4.8. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	12
4.9. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	14
4.10. Keskkonnakaitse ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	14
4.11. Energiatõhusus	15
4.12. Piirkonna turvalisus	15
4.13. Tuleohutusnõuded	15
4.14. Servituutide vajadus	16
4.15. Planeeringu elluviimine	16
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	17
5.1. Elektrivarustus	17
5.2. Sidevarustus	17
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	17
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž	18
5.5. Soojavarustus	18
6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED	19
6.1. Juhani (krunt pos nr 1)	19

Joonised

- | | |
|--------------------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem | DP-1 |
| 2. Tugiplaan | DP-2 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkudega | DP-3 |
| 4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek | DP-4 |

Kooskõlastused

Lisad

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks (17.03.2022 nr 5-2/1675-1)
- Saaremaa Vallavolikogu 27.10.2022 otsus nr 1-3/85 „Oitme külas Juhani detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ koos lisadega
- Saaremaa Vallavolikogu 21.06.2023 otsus nr 1-3/51 „Oitme külas Juhani detailplaneeringu planeeringuala muutmise“

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneering 2030+
- Leisi valla üldplaneering (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25).
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Keskkonnameti 22.04.2022 kiri nr 6-2/22/5776-2
- Transpordiameti 11.05.2023 kiri nr 7.2-2/23/8720-2 ja 26.05.2023 kiri nr 7.2-2/23/8720-4
- Keskkonnameti 14.06.2024 kiri nr 6-2/24/12839

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest tööd nr T-20-077, mõõdistatud aprill 2023, ja töö nr T-23-261, mõõdistatud mai 2023

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 - projektijuht

Ivi Arop- veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik- kütte- ja ventilatsiooni konsultant

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Oitme küla Juhani detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse planeerimine elamu, abihoonete ja paadisilla ehitamiseks, juurdepääsutee rajamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Lisaks seatakse planeeringuga keskkonnanõuanded ning antakse tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendus.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala paikneb Saaremaa vallas Oitme külas, hõlmates peamiselt järgnevat maaüksust:

- Juhani, katastritunnusega 40302:001:0007, 100% maatulundusmaa, pindala 57104 m²

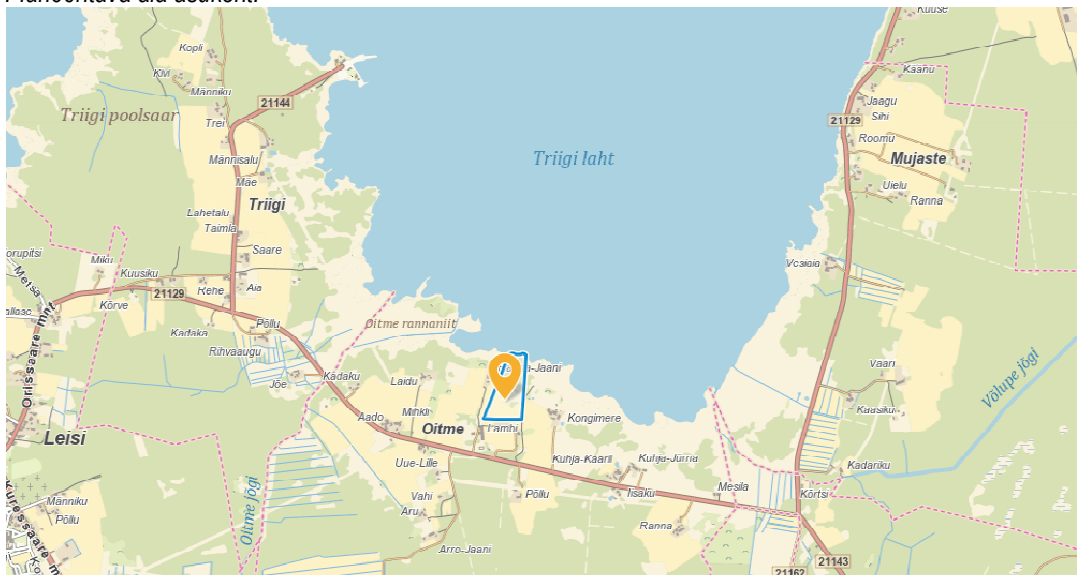
Detailplaneeringu algatamisel oli planeeritava ala suurus ca 5,7 ha. Lähtuvalt asjaolust, et planeeritavale alale tuleb rajad uus juurdepääsutee ning esialgselt määratud planeeritavast alast jäi välja paadisild, suurendati Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/51 planeeritavat ala.

Osaliselt (kavandatava tee ulatuses) lisandusid planeeritavale alale veel järgnevad maaüksused:

- Ranna-Jaani (40302:001:0605)
- Lambi (71401:001:2243)
- Hotelli (40302:001:0356)
- Väike-Liiva (40302:001:0363)
- 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala tee (40302:001:0371)

Planeeritava ala pindalaks määrati ca 6 ha.

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Ranna-Jaani	40302:001:0605	38408 m ²	100% maatulundusmaa
Lambi	71401:001:2243	24003 m ²	80% maatulundusmaa, 20% ärimaa
Kadakavälja	71401:001:2244	27235 m ²	100% maatulundusmaa
Kadaka	40302:001:0253	40765 m ²	100% maatulundusmaa
Paasi	40302:001:0515	59507 m ²	100% maatulundusmaa
Hotelli	40302:001:0356	6694 m ²	100% tootmismaa
Väike-Liiva	40302:001:0363	1055 m ²	100% tootmismaa
21129 Orissaare-Leisi-Mustjala tee	40302:001:0371	223913 m ²	100% transpordimaa

Planeeritav maaüksus piirneb põhjast Triigi lahega.

An aerial photograph overlaid with a cadastral map. Yellow lines delineate individual land parcels. Blue areas represent water bodies, likely lakes or reservoirs. Red lines indicate major roads or railway tracks. Various locations are labeled in Estonian, such as "Käär", "Pärna-Jaanil", "Kadaka", "Oitme", "Lamti", "Kadakavälja", and "Kingipõllu". Some parcels are shaded in light green or purple. A small cluster of buildings is visible near the center-left, and another near the bottom right. The overall terrain appears to be a mix of forested areas and open fields.

Väljavõte Maa- ja Ruumiameti erametsakeskuse kaardilt:



Väljavõte Maa- ja Ruumiameti teeregistri kaardilt:



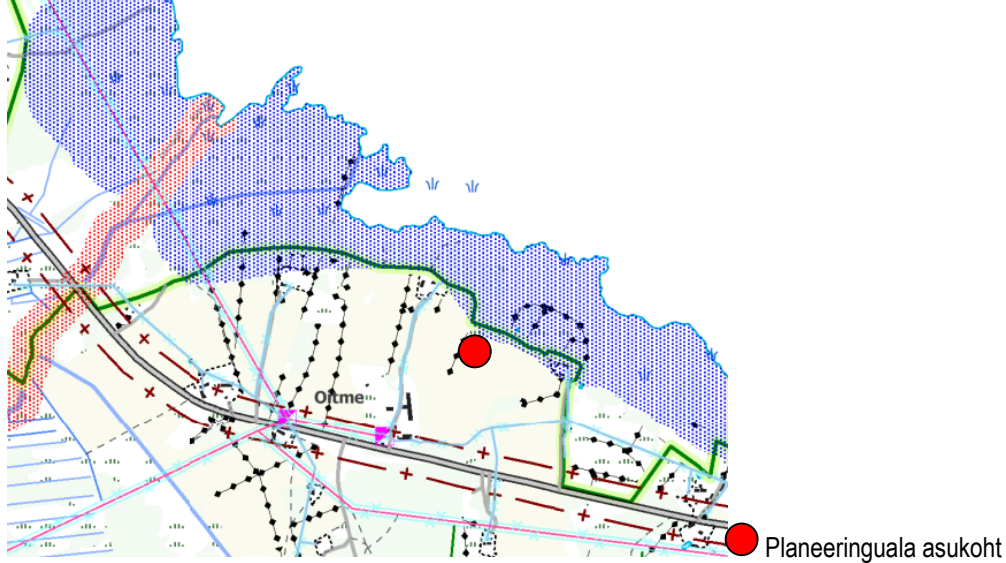
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Alal kehtib Leisi valla üldplaneering (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25). Üldplaneeringus ei ole planeeringualale juhtotstarvet määratud. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on elamuehituse korral soovitatav hoone püstitada kunagise ehituskrundi asukohale ning et rannikutsoonis elamumaale antakse ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m² suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m. Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbruskonnaga ja piirangutega. Ehitiste püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, side- ja elektriliinid) ei rikuks puhkemaastiku väärtust.

Üldplaneeringuga ei ole ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Samuti ei ole üldplaneeringus määratud korduva üleujutusega ala piiri. Kuna üldplaneeringus korduva üleujutusega ala piiri määratud ei ole, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest (LKS). Detailplaneeringuga soovitakse teha ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek enam kui 200 m kaugusel veepiirist.

Lähtuvalt eeltoodust on käesolev detailplaneering kehtivat Leisi valla üldplaneeringut muutev.

Väljavõte kehtivast Leisi valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kaardist:



3.4. Kehtivad detailplaneeringud

Alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

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

Planeeritav ala paikneb Saaremaa põhjarannikul Oitme külas. Lähiumbruses asuvad põhiliselt üksikelmud, põllu- ning metsamaad ja Triigi laht. Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Planeeritavast alast ca 4 km kaugusel paikneb Triigi sadam. Lähim ühistranspordipeatus (Oitme) asub ca 300 m kaugusel Orissaare-Leisi-Mustjala maantee ääres. Lähimad kauplused ning haridusasutused paiknevad Leisi alevikus (ca 4 km kaugusel).

Alast lõunas paikneval Lambi maaüksusel asub Oitme hostel ning Kadakavälja maaüksusel päikesepark. Mujal lähiumbruses on tegemist hajaasustusele omase elumupiirkonnaga.

Planeeritud hoonete kõrgused ning välisilme on kujundatud lähtuvalt piirkonna olemasolevast hoonestusest. Juurdepääs planeeringualale lahendatakse planeeringuga.

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

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga Juhani katastriüksust ei jagata ning sihtotstarvet ei muudeta. Krundi pos 1 kasutamise sihtotstarbeks määratakse väikeelamumaa, põllumajandusmaa ja haljasmaa. Juurdepääsutee rajamiseks moodustatakse Ranna-Jaani, Hotelli, Lambi, Väike-Liiva ja 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala tee maaüksuste osadest krunt pos 2, mille kasutamise sihtotstarbeks määratakse tee ja tänava maa. Krundi pos 2 alusel ei moodustata uut katastriüksust ning hõlmatud katastriüksuste sihtotstarbeid ei muudeta.

4.2. Planeeritud ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse krundile pos 1 lubatud hoonestusala koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Põhijoonis tehnoorkudega“. Hoonestusala on planeeritud lähtuvalt looduslikest tingimusest, piirangutest ning Keskkonnaameti 22.04.2022 kirjast nr 6-2/22/5776-2 ning 14.06.2024 kirjast nr 6-2/24/12839. See võimaldab säästa väärtuslikku kõrghaljastust ja kadastikku ning hooned vabamalt maastikusse paigutada ja õueala kujundada. Hooned paigutada hoonestusalasse lagedamale alale arvestades maksimaalselt olemasoleva haljastusega ning vältides liigseid raieid. Kohustuslikku ehitusjoont käesoleva planeeringuga ei määrata. Detailplaneeringus näidatud elamu asukoht on tinglik. Tegelik hoonestus paigutatakse hoonestusalale konkreetse ehitusprojektiga lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.

Hoonestusalasse võib ehitada üksikelamu ja soovi korral ühe kõrvalhoone. Lisaks kavandatud ehitusloa- ja teatise kohustuslikele hoonetele on lubatud rajada kaks 0-20 m² ehitisealuse pinnaga ja kõrgusega kuni 5 m väikehoonet/rajatist (puukuur, väliköök, mängumaja vms). Kõigi ehitusloa ja -teatise kohustuslike hoonete maksimaalne ehitisealune pind kokku 200 m². Keelatud on hoonete püstitamine väljaspoole hoonestusala. Väljaspool ehituskeeluvööndit võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned, nii hoonestusalale kui ka väljaspoole hoonestusala.

Lisaks talukoha taastamisele rajatakse taimede kastmisvee tarbeks tiik ning randa paadisild. Tegemist on ujusillaga, mis paigaldatakse rannikule juba praegu kasutuses olevasse lautrikohta. Juurdepääs lautrikohta on mööda olemasolevat rada/pinnasteed. Süvendustöid ei kavandata. Paadisilla rajamine on lubatud, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega (LKS §38 lg6). Meresõiduohutuse seaduse (MSOS) §48 lg 1 ja 2 kohaselt tuleb ehitustegevus veeteel (sh ujukai rajamine) kooskõlastada Transpordiametiga.

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

Planeeritud ehitusõigus krundil pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve

**Väikeelamumaa-EP-10%, põllumajandusmaa- MP-40%,
haljasmaa-HL-50%**

Hoonete suurim lubatud arv krundil

**2 (üks elamu + üks abihoone)
(+ kaks 0-20 m² ja kuni 5 m kõrgust hoonet)**

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

200 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus

**elamul: maksimaalselt 9 m
2 korrust (1 korrus + katusekorrus)
abihoonel: kuni 6 m maapinnast,
2 korrust (1 korrus + katusekorrus)**

Tulepüsivusklass

TP-3

Krundile pos 2 käesoleva planeeringuga ehitusõigust ei määrata.

Krundi kasutamise sihtotstarve

Tee ja tänava maa - LT - 100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

puudub

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

puudub

Hoonete suurim lubatud kõrgus

puudub

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnas olemasoleva hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kavandatav 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. Ehitusprojekti tuleb koostada ehitusseadustiku alusel. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud.

- Katuse kalded: viilkatus kaldega 30° - 45°
- Harjajoon: vaba
- Katuse materjal: rullmaterjalid, kivi ja plekk
- Välisseinad: eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.
- Nähtav sokkiosa: kivi, betoon, krohv
- Piirdeaiad: kivi-, vörk- või puitaed, 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 materjalikasutusest ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Planeeritavate hoonete juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Piirded:

Kõik planeeritaval alal olevad olemasolevad kiviaiad säilitada ja taastada. Piirdeaedade joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada omavalitsusega. Soovitav on säilitada ja hooldada vanu traditsioonilisi piirdeid, uute aedade 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 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteelt mööda kohalikke teed – 4030412 Ranna-Jaani, mis on eratee. Ranna-Jaani teelt viib läbi Ranna-Jaani maaüksuse Juhani maaüksusele pinnastee. Kuna 4030412 Ranna-Jaani tee ei ole avaliku kasutusega ning maaomanikud ei ole selle kasutamisega nõus, kavandatakse alale uut juurdepääsu. Uus juurdepääsutee 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt on planeeritud läbi Väike-Liiva, Hotelli, Lambi ja Ranna-Jaani maaüksuste krundile pos 2. Uus ristumiskoht on planeeritud riigitee km 27,225. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel takistused (mets, võsa, hekk, aed vms) likvideerida. Uue tee projekteerimisel/rajamisel lähtuda kehtivatest õigusaktidest ning Transpordiameti nõuetest. Seni, kuni uus juurdepääsutee valmib, kasutatakse kokkuleppel maaomanikuga olemasolevat teed. Kavandatav tee on planeeritud erateena ning sellele määratakse vastavad servituudid (vt ptk 4.14). Juurdepääsutee rajamisel arvestada päästetehnika ja elamuid teenindava transpordiga. Kinnistul asuvate jäätmecontainerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringelt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile. Tee rajada soovitavalt koos teenindusautode ümberpööramise võimalusega. Parkimine lahendatakse oma krundi piires, arvestatud on 3 parkimiskohta krundile.

4.5. Haljastus ja heakord

Planeeritav maa-ala on osaliselt kõrghaljastatud- lagedamad alad vahelduvad kadastikuga, mändide ja kohati lehtpuudega kaetud lodualaga. Hoonete ja tehnosüsteemide paigutamisel eelistada olemasolevaid lagendikke ning kujundada looduslik õueala. Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus, kadastik ning kaitstavad kooslused säilitatakse. Uue haljastuse rajamine on lubatud õuealale, seejuures arvestada ümbritseva taimestikuga ja eelistada kohalikke taimeliike.

Pinnast võib tõsta vaid hoonete ja tee alusel pinnal nii, et ei kahjustaks säilitatavate koosluste kasvutingimusi.

KOMPRO OÜ

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

Haljastuse lahendus täpsustada hoonete ehitusprojektide koostamisel.

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

Juhani maaüksusele on ette nähtud jäätmekonteinerid sissesõidutee lähedal. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

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 tee ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkruntide maapinna kõrgusmärgid, sajuvete juhtimine naaberkinnistutele ja teele on keelatud.

Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

4.7. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesoleva planeeringuga kavandatakse hoonestuse taastamist endises talukohas, mis paikneb ranna ehituskeeluvööndis. Leisi valla üldplaneeringuga ei ole planeeritaval alal ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Samuti ei ole üldplaneeringus määratud korduva üleujutusega ala piiri. Sel juhul loetakse korduva üleujutusega ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Ehituskeeluvööndi ulatus planeeritaval alal on 200 m korduva üleujutusega ala piirist (LKS § 35 lg 3¹ ja lg 4).

Üldplaneeringu muutmine on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamise tõttu. Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse teha ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek enam kui 200 m kaugusel veepiirist planeeringuga määratud hoonestusala ulatuses ajaloolise talukoha hoonestuse taastamiseks ja juurdepääsutee rajamiseks (vt jooniseid DP-3 ja DP-4). Ajaloolise talukoha taastamine on kooskõlas üldplaneeringu ja Saare maakonnaplaneeringu põhimõtete ja eesmärkidega ning väärtusliku maastiku kaitse- ja kasutustingimustega.

4.8. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ehituskeeluvööndi ulatust planeeritaval Juhani maaüksusel, mis paikneb valdavas ulatuses ehituskeeluvööndis. LKS § 35 ja 38 kohaselt on ehituskeeluvööndi ulatuseks 200 m korduva üleujutusega ala piirist (1 m kaldajoone kõrgusväärtusest). Ehituskeeluvööndit soovitakse vähendada ajaloolise talukoha taastamiseks kavandatava hoonestusala ulatuses (1779 m²) ja juurdepääsutee rajamiseks tee koridori ulatuses (377 m²). Vastavalt LKS § 40 lg 1 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. LKS § 34 kohaselt on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse üle otsustab Keskkonnaamet. Kavandatav hoonestusala paikneb endise talukoha asupaigas maaüksuse keskel (ala on määratud vastavalt KeA 22.04.2022 kirja nr 6-2/22/5776-2 lisale 1 ja muudetud vastavalt KeA 14.06.2024 kirjale nr 6-2/24/12839 ning 05.11.2024 toimunud koosolekul otsustatule).

Taimestik ja looduskooslused

Planeeritav maa-ala paikneb osaliselt Väinamere hoiualal. Keskkonnaregistri andmetel on seal inventeeritud kaitstavatest elupaigatüüpidest järgmised poollooduslikud kooslused: kadastikud (5130), loopealsed (6280*) ja rannaniidud (1630*). Nimetatud kooslused on kinni kasvanud ning vajavad taastamist.

Kavandatav hoonestusala paikneb veepiirist enam kui 200 m kaugusel väljaspool hoiuala, seega ei mõjutata oluliselt ranna kaitseks seatud eesmärkide täitmist. Nimetatud asukohas kaitstavad elupaigatüübid puuduvad. Tegemist on peamiselt loodusliku rohumaaga kõlvikuga. Olemasolevad kiviaiad ning varemed kinnitavad kunagise talukoha olemasolu.

KOMPRO OÜ

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

Ehitustegevus on kavandatud väljaspool kaitstavaid koosluseid alal, mis on ajalooliselt olnud osa talu õuealast. Olemasolev kõrghaljastus ja kadastik säilitatakse maksimaalselt, selle võimaldamiseks on hoonestusala määratud võimalikult suur. Hoonestus paigutatakse lagedamale alale puude ja põõsaste vahel. Juurdepääs hoonestusale kulgeb mööda põllu ja kiviaia serva väljaspool kaitstavat ala ja osaliselt väljaspool ehituskeeluvööndit. Hoonestuse tarbeks kavandavad tehnorajatised (reoveepuhastussüsteem, maaküttekontuur, päikesepaneelid jms) on planeeritud peamiselt haritava maa kõlvikule.

Arvestades lähipiirkonna hoonestust ning lähtuvalt eeltoodust mõjutab ehituskeeluvööndi vähendamine alal kaitstavaid koosluseid väheses ulatuses - piirdub ehitusala lähiümbrusega. Rannikul asuvaid koosluseid oluliselt ei mõjutata. Samuti ei mõjutata kavandatava tegevusega oluliselt rohevõrgustiku sidusust ning toimimist, kuna säilitatavate poollooduslike koosluste osas maakasutuse muutust ei toimu ning kavandatava hoonestusala kaugus rannikul olemasolevatest õuealadest on rohkem kui 50 m. Endise talukoha taastamisega võib pigem kaasneda positiivne mõju poollooduslikele kooslustele taastamise ja hoolduse näol.

Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Jäätmete käitlemiseks on alale kavandatud konteinerid olmejäätmete kogumiseks ning tuleb sõlmida vastav leping jäätmeluba omava ettevõttega. Planeeringualale on kavandatud juurdepääsutee, mis kulgeb põllu ja kiviaia servas väljaspool kaitstavat ala ning ehituskeeluvööndit. Maaüksusel on olemasolev elektriliitumine, rajatakse puurkaev ning nõuetekohane reoveekäitlussüsteem. Tehnorajatised on planeeritud peamiselt haritava maa kõlvikule, mis on juba inimtegevusest mõjutatud. Ranna-ala on ette nähtud säilima puutumatusena ning eemal ehitustegevusest. Kavandatav ehitustegevus ei too piirkonnas kaasa olulist liikluskooormuse kasvu ega olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist mere rannikule. Peamine mõju avaldub ehitustegevuse käigus.

Väljakujunenud asustus

Planeeritava ala hoonestus on kavandatud endise talukoha õuealale (säilinud on kiviaiad ning varemed). Lähimatel hoonestatud maaüksustel- Ranna-Jaani ja Kongimere- paiknevad hooned veepiirist ca 150 m kaugusel. Seega võib öelda, et planeering järgib väljakujunenud ehitusjoont hoonestuse osas ja asustumustrit. Kavandatav hoonestus sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Lähtuvalt eeltoodust ei ole vastuolu ranna eripära arvestava asutuse suunamisega. Planeeringu elluviimisel arvestatakse väljakujunenud asustusega.

Juurdepääs ja vaba liikumine kallasrajal

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal vaba liikumise ja rannale juurdepääsu tagamine, kallasraja laius Juhani maaüksusel on 10 m veepiirist. Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritaval alal enam kui 200 m kaugusel veepiirist ei piira ligipääsu ega liikumist kallasrajal. Olemasolevad jalgrajad ja pinnasteed säilivad. Rannikule piirideid ei kavandata. Kavandatava tegevusega ei avaldu rannikule negatiivseid mõjusid ega piiranguid inimeste ja loomade liikumisele. Kuna planeeringualale on ligipääs erateelt, ei ole mõistlik ja otstarbekas luua planeeritavale alale uut avalikku juurdepääsu kallasrajale. Lähimad avalikult kasutatavad juurdepääsud kallasrajale on mööda Oitme jõe kallasrada (juurdepääs Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt ca 1 km kaugusel planeeringualast) ja Võlupe jõe kallasrada (juurdepääs kallasrajale Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt, ca 2 km kaugusel planeeringualast) ning Triigi sadamast (ca 3,5 km kaugusel) ja Jõiste rannast Rannikukalda (40302:001:0133) maaüksuselt (ca 5 km kaugusel planeeritavast alast).

Reljeef

Planeeringuala reljeef on mere suunas langev, kavandatava hoonestuse asukohas on maapinna kõrgus ca 2,55...3,15 meetrit. Tegemist ei ole üleujutatava alaga. Planeeringuga kavandatu elluviimisega üleujutusohu inimese elule ja varale ei põhjustata.

Olemasolev teede- ja tehnovõrk

Planeeritavale alale pääseb olemasolevalt teelt. Kavandatava hoonestusalaani pääseb mööda rajatavat teed, mis paikneb väljaspool kaitstavat ala ning osaliselt väljaspool ehituskeeluvööndit. Tehnovõrgud on planeeritud maa-alustena peamiselt haritava maa kõlvikule. Juhani maaüksusel on olemasolev elektriliitumine. Kavandatav tegevus ei oma olulist mõju ranna kaitse eesmärkidele.

Arvestades väljakujunenud ehitusjoont ja asustust, taimestikku, kõlviku ja kinnisasjade piire ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestuse rajamiseks endisele talukohale vastuolus ranna kaitse eesmärkidega ega suurenda oluliselt inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Kavandatav tegevus võimaldab vaba liikumist kallasrajal.

4.9. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu „Saare maakonnaplaneering 2030+“ ruumiliste väärtuste kaardi kohaselt paikneb planeeritav ala osaliselt väärtuslikul põllumaal, Leisi piirkonna väärtuslikul maastikul ja rohevõrgustiku alal mere ranna piiranguvööndi ulatuses.

Saare maakonnaplaneeringuga 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. Hoonestusala on kavandatud väärtusliku põllumaa idaserva ning tee lõunaserva. Põllumaa väheneb väga väikeses ulatuses (vt joonis DP-3). Olemasolev kadastik ning maastikustruktuur säilitatakse.

Saare maakonnaplaneeringus on toodud üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks. Käesoleva planeeringu koostamisel on nendega arvestatud- säilitatakse pärandkooslused, traditsiooniline maastikustruktuur ja kiviaiad ning taastatakse kunagine talukoht.

Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/siduse tagamine.

Juhani maaüksusele kavandatav hoonestus paikneb rohevõrgustiku koridori servas ning ei löika seda läbi. Kavandatava hoonestusala kaugus rannikul olemasolevatest õuealadest on rohkem kui 50 m. Paadisilla rajamine ei takista liikumist rannal. Seega säilib rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Lähimad avalikult kasutatavad juurdepääsud kallasrajaale on Oitme ja Völupe jõgede kallasradade kaudu (vastavalt ca 1 ja 2 km kaugusel planeeritavast alast). Uusi avalikke juurdepääse kallasrajaale käesoleva planeeringuga ei kavandata.

4.10. Keskkonnakaitse ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Planeeringuala paikneb osaliselt Väinamere hoiualal (KLO2000339), mis kuulub Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodus- ja linnualana. Hoiualal kaitstavatest elupaigatüüpidest on Juhani maaüksusel inventeeritud järgmised poollooduslikud kooslused: kadastikud (5130), loopealsed (6280*) ja rannaniidud (1630*).

Planeeringuga kavandatavad tegevused on väikesemahulised ning ei avalda olulist mõju hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüüpidele. Kaitstavatel kooslustel ehitustegevust ei kavandata. Ujuva paadisilla paigaldamine olemasolevasse lautrikohta ei kahjusta ranna kaitse eesmärke ega suurenda kasutuskoomust 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 muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on :

- Ehitustegevus toimub vaid väljaspool kaitstavaid koosluseid planeeringuga määratud hoonestusala piirides.
- Majapidamises tekkivad jäätmed koguda liigiti ning käidelda vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Ehitustegevuse käigus tekkivate jäätmete kogused, liigid ning käitlusviisid täpsustatakse jäätmekavas projekteerimise käigus.
- 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 keskkonnohtrikke materjale ega aineid.

KOMPRO OÜ

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

- Ehitusprojekti loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.
- Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, võimalusel vältida öiseid ehitustegevusi.
- Ehitustegevus planeerida väljaspoole lindude pesitsusperioodi.
- Paadisilla paigaldamisel vältida kaitstavate elupaigatüüpide – rannaniidud - kahjustamist.

Majanduslikud, kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud

Aktiivsete elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju sotsiaalsele ja majanduslikule keskkonnale nii ehitusperioodil kui ka pikaajaliselt puudub. Mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

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.

4.11. 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“.

4.12. 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 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.

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

4.13. 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 „Veevõtukohta 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 hajaasustusalaga. Lubatud hoonestusala on kavandatud vähemalt 20 m kaugusele krundipiirist. Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

Määrus 10 § 6 p 5¹ kohaselt võib ehitise veevõtukohtana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m²;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;

Juhani maaüksusele kavandatud hooned paiknevad kõrvalmaaüksuste olemasolevatest hoonetest rohkem kui 40 m kaugusel, seega uut veevõtukohta antud planeeringuga ei kavandata.

Lähim tuletõrje veevõtukoht (nr 8264) asub Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel Leisi alevikus.

Tuletõrjeevarustuse täpne lahendus antakse ehitusprojekti käigus.

KOMPRO OÜ

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

4.14. Servituutide vajadus

Reaalservituut 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:

- Juurdepääsutee - tagada juurdepääs avalikult kasutatavale tee. 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 tee“	Ranna-Jaani (40302:001:0605) Hotelli (40302:001:0356) Lambi (71401:001:2243) Väike-Liiva (40302:001:0363)	Juhani (40302:001:0007)	tagada ühendus avalikult kasutatava teega	Juurdepääsutee 21129 Orissaare-Leisi- Mustjala maanteelt Juhani maaüksuseni

4.15. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringuga kavandatud tööd:

1. Vajalike notariaalsete servituutide seadmine (juurdepääs);
2. Arendaja rajab uue juurdepääsutee. Vastavalt kokkuleppele Lambi ja Hotelli katastriüksuste omanikega võib uue juurdepääsutee (sh uus ristumiskoht riigitee km 27,225) valmimiseni kasutada olemasolevat 4030412 Ranna-Jaani teed. Uue tee võib rajada samaaegselt planeeringualale mistahes hoone ehitamisega, kuid juurdepääsutee peab olema välja ehitatud enne hoonete kasutusloa taotlemist.
3. Riigitee nr 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala km 27,225 rajatav ristumiskoht peab olema välja ehitatud ja Transpordiametile üle antud hiljemalt enne planeeringualal mistahes hoone kasutusele võtmist (kasutusloa taotlemist või kasutusteatisest esitamist).
4. Hoonete ja tehnovõrkude rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba) vastavalt kehtivale Ehitusseadustikule.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Elektrivarustus

Juhani maaüksusel on olemasolev elektriliitumine. Liitumiskilp paikneb katastriüksuse lääneservas. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatavad.

Täiendavaks elektrivarustuseks on lubatud rajada elamu tarbeks kuni 15 kW maapealne päikesepark ja /või päikesepaneelid hoonete katustele. Krundisisene madalpingevõrk, sh päikesepaneelide lahendus, antakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga. Maapealse päikesepargi puhul eelistada asukoha valikul lagedamaid alasid väljaspool hoiuala.

5.2. Sidevarustus

Sideteenusega liitumiseks küsida pakkumised erinevatelt mobiili- ja raadiosidet pakkuvatelt sideettevõtetelt. Orissaare-Leisi-Mustjala kõrvalmaantee äärde on paigaldatud Eesti Lairiba Arendus SA sidekaabel, millega tulevikus võimalus rajada sideühendus.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kavandatava elamu joogivesi on lahendatud individuaalse puurkaevu baasil, millest võetakse vett ühe krundi 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).

Planeeritud hoonete kasutusega 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 suublasde 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 reoveepuhastussüsteem (joonisele on kantud puurkaevu ja reoveepuhastussüsteemide tinglikud asukohad, täpne asukoht selgub projekteerimise käigus, vt. detailplaneeringu joonist DP-3).

Planeeringu põhijoonisel on näidatud omapuhasti 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 puhastimise osutaja poolt. Samuti on lubatud septikust ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine pesuvetele, kui WC veed suunatakse eraldi kogumismahutisse. Sel juhul on immutada lubatud kuni 5 m³ heitvett ööpäevas.

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;
- arvestataks maa-ala ehitus- ja hüdrogeoloogilisi tingimusi;
- reovesi ei ohustaks puhasti avarii korral põhjavett;
- puhasti jääks joogiveekaevu ja põhjavee liikumissuuna suhtes allanõlva;

KOMPRO OÜ

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

- 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 koostöölastused naabritelt. Imbväljaku projekteerimisel koostöölastada selle asukoht naabritega. Tehnosüsteemide paigutamisel krundile eelistada võimalusel lagedamaid alasid väljaspool hoiuala. Lubatud on ka kogumiskaevu paigaldamine, mida tuleb sel juhul nõuetekohaselt tühjendada.

5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž

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. Sademete juhtimine naaberkinnistutele ja teedele on keelatud. Soovitav on rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus.

5.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte on kavandatud maakütte baasil (võimalik maaküttekontuuri asukoht vt DP-3). Täpne lahendus antakse hoonete projekteerimise käigus. Lubatud on ka elektri-, vedel-, või tahkeküttesüsteemid (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütet baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumpad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikses koguses elektritarbimise. Maaküttekontuuri jt tehnosüsteemide asukoha valikul eelistada olemasolevaid lagedamaid alasid väljaspool kaitstavaid koosluseid, vältida liigseid raieid ning säilitada olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt.

6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

6.1. Juhani (krunt pos nr 1)

Krundi pindala: 57104 m²

EHTUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind*

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Harjajoon

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

Väikeelamumaa-EP-10%, põllumajandusmaa-MP-40%,
haljasmaa-HL- 50%

1 elamu ja 1 abihoone*

(lisaks kaks 0-20 m² ja kuni 5 m kõrgust väikehoonet)
200 m²

Elamul maksimaalselt 9 m maapinnast

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast

2 korrust (1 korrus+ katusekorrus)

30 - 45°

vaba

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

3

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

KITSENDUSED

Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Ranna piiranguvöönd Ranna ehituskeeluvöönd Ranna veekaitsevöönd Kallasrada 10 m Väinamere hoiuala (KLO2000339)	Keskkonnaamet	Looduskaitseseadus	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest ja detailplaneeringust.
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrilevi	Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.

*ehitusloa ja ehitusteatise kohustuslikud hooned