

HUVITATUD ISIK: Osühing Sikassaare Vanametall

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus

AADDRESS: HEINAKIVI TN 7 // HEINAKIVI TÄNAV, KUDJAPE ALEVIK, SAAREMAA  
VALD, SAARE MAAKOND

## **Heinakivi tn 7 detailplaneering**

*Detailplaneeringu valmimise kuupäev: 04.09.2023*

**Töö nr. 02-22-DET**



**KOOSTAJA:** KAROLIINE KALLASTE, ANDRES TALK

**ARHITEKT:** ANDRES KASK

**KVALIFIKATSIOON:** Volitatud arhitekt, tase 7 nr 139124

**SAAREMAA 2023**

Adelais Projekt OÜ reg.kood 12688450

Tallinna tn 16, Kuressaare, Saaremaa vald Saaremaa

E-mail: andres@projektum.ee

Mob.telefon: 5844 0362

**SELETUSKIRJA SISUKORD**

SELETUSKIRJA SISUKORD .....	2
GRAAFILISE OSA SISUKORD.....	3
SELETUSKIRI.....	4
1 Planeeringu koostamise alused.....	4
1.1.1 Üldandmed .....	4
1.1.2 Alusdokumendid .....	4
1.1.3 Ehitusuuringud .....	4
1.1.4 Normdokumendid.....	4
1.2 Vastavus üldplaneeringule.....	5
2 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid .....	5
3 Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus .....	7
4 Olemasolev olukord .....	8
4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	8
4.1.1 Planeeringuala kinnistu andmed ja hoonestus.....	9
4.1.2 Planeeringualaga külgnevad kinnistud.....	9
4.1.3 Olemasolevad teed ja juurdepääsud .....	9
4.1.4 Olemasolev tehnovarustus.....	9
4.1.5 Olemasolev haljastus ja keskkond.....	9
4.1.6 Kehtivad piirangud .....	9
5 Planeeringuettepanek .....	10
5.1 Krundijaotus .....	10
5.2 Krundi ehitusõigus.....	10
5.3 Ehitiste arhitektuurinõuded.....	11
5.4 Piirded.....	11
5.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	12
5.7 Vertikaalplaneerimine .....	14
5.8 Tuleohutusnõuded .....	14
5.9 Planeeringujärgsed kitsendused.....	14
5.10 Servituutide vajaduse määramine .....	16
5.11 Tehnovõrkude lahendus.....	16
5.11.1 Veevarustus ja kanalisatsioon .....	16
5.11.2 Tuletõrjeveevarustus .....	17
5.11.3 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine .....	17
5.11.4 Elektrivarustus.....	17
5.11.5 Sidevarustus .....	17
5.12 Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine .....	18
5.12.1 Keskkonnamõjude hindamine .....	18
5.12.2 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	18
5.12.3 Planeeringu elluviimise tegevuskava .....	18
5.12.4 Muud vajalikud uuringud .....	19
6 Krundi ehitusõigused.....	19

## **GRAAFILISE OSA SISUKORD**

1. Asendiskeem	MK -
2. Väljavõtte üldplaneeringu piirangutest	MK -
3. Kontaktvööndi analüüs	MK -
4. Tugiplaani	MK 1:500
5. Põhijoonis	MK 1:500
6. Tehnovõrkude joonis	MK 1:500

## **SELETUSKIRI**

### **1 Planeeringu koostamise alused**

#### **1.1.1 Üldandmed**

Planeeringuala asukoht	Heinakivi tn 7 // Heinakivi tänav, Kudjape alevik, Saaremaa vald Kat.tunnus: 27003:001:0101
Huvitatud isiku andmed	Nimi: Osühing Sikassaare Vanametall E-post: herki.sai@gmail.com Telefon: 520 1384
Planeerija andmed	Adelais Projekt OÜ reg. kood: 12688450 Pädev isik: Andres Kask Volitatud arhitekt tase 7 Kontaktandmed: 5844 0362 E-post: andres@projektum.ee

#### **1.1.2 Alusdokumendid**

- Saare maakonnaplaneering 2030+ vastu võetud 06.09.2016
- Saaremaa vallavalitsuse korraldus Kudjape alevikus Heinakivi tn 7 detailplaneeringu algatamiseks 03.05.2022 nr 2-3/738. Lisa 1 planeeringu ala, lisa 2 lähteseisukohad
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering
- Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“.
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.
- Transpordiameti 13.04.2022 lähteseisukohad kirjaga nr 7.2-2227911-2.
- Heinakivi detailplaneering (kehtestatud 16.11.2004)

#### **1.1.3 Ehitusuuringud**

- Geodeetiline alusplaan töö nr T-22-148 Hadwest OÜ

#### **1.1.4 Normdokumendid**

- Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015
- Tuleohutuse seadus vastu võetud 05.05.2010
- Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas

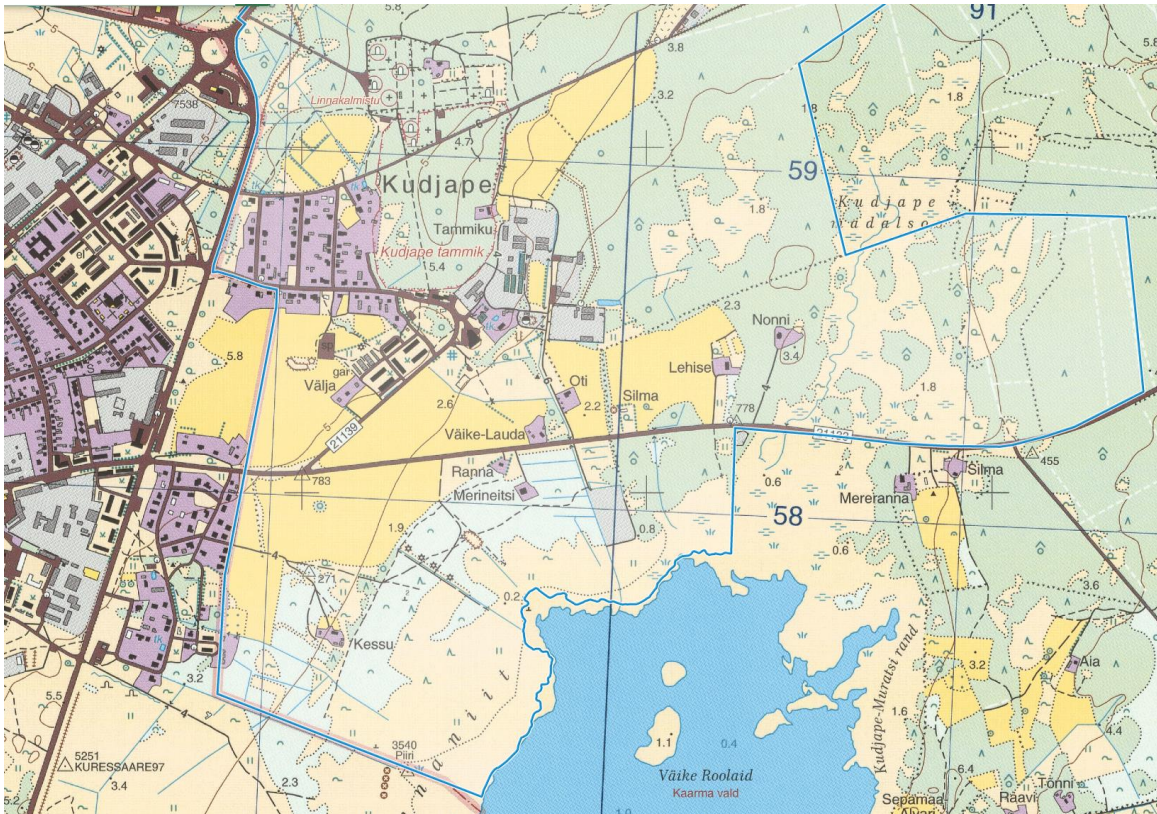
- Määrus nr 10 “ Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” vastu võetud 18.02.2021
- Määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ vastu võetud 17.10.2019
- EVS 812-6:2012 - Ehitiste tuleohutus: Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 - Ehitiste tuleohutus: Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 843:2016 – Linnatänavad

## **1.2 Vastavus üldplaneeringule**

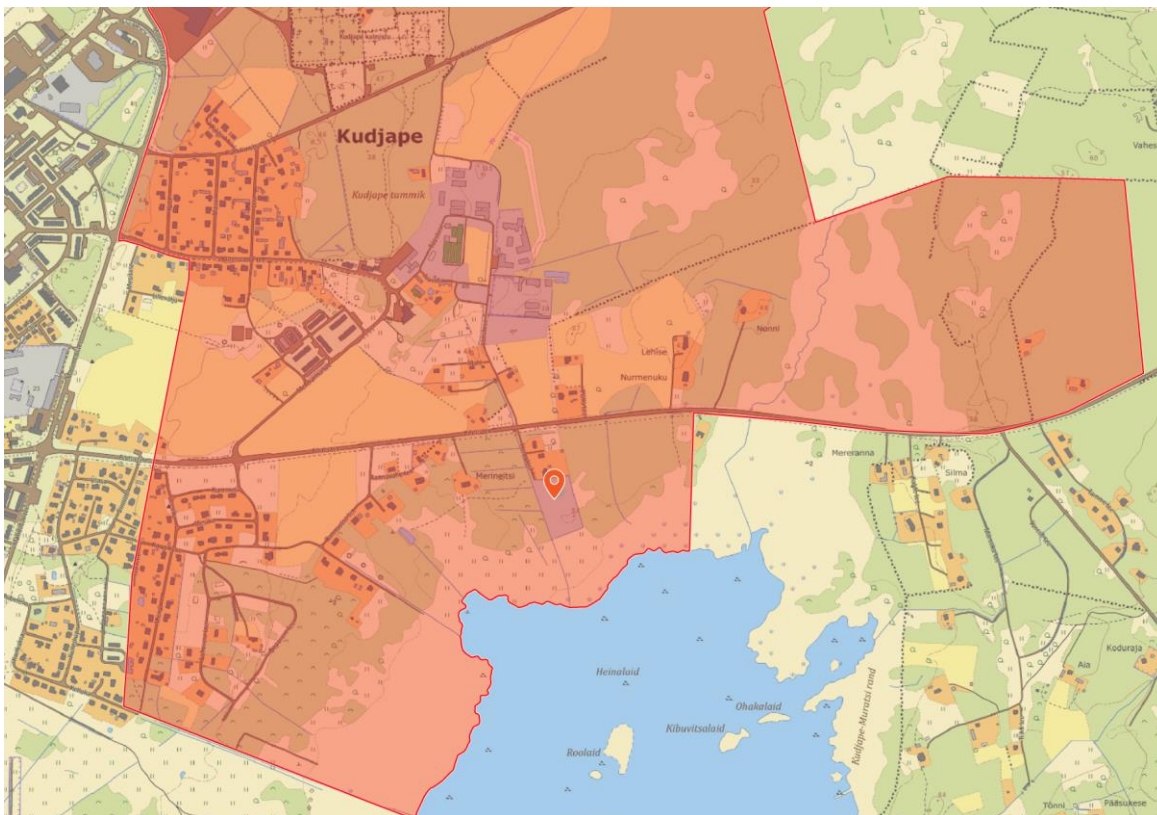
Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeritav ala haljasmaa juhtotstarvega alal ning lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on Maatulundusmaa, Sotsiaalmaa ja Elamumaa. Planeeringualaga külgnevate elamumaa kruntide suurused on vahemikus 2569 m<sup>2</sup> - 3088 m<sup>2</sup>. Planeeritavate elamumaa kruntide suurused on vahemikus 2960 m<sup>2</sup> – 3147 m<sup>2</sup>. Planeeringuala ei paikne rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Hoonete ehitamist ei planeerita ranna ehituskeeluvööndisse. Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas ühisplaneeringu põhimõtetega. Lähipiirkonnas on hoonestatud elamumaad ja planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

## **2 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid**

Planeeringuala asub Kudjape alevikus. Kudjape alevik asub Kuressaarest ca 1 km kaugusel ida pool Pihtla teel. Piirkonnale on iseloomulik väikeelamute ala, mis on viimastel aastakümnetel arenenud märgatava kiirusega.



Joonis 2004. a seisuga Kudjape alevik, krundid ja hoonestus



Joonis 2022. a seisuga moodustatud krundid ja hoonestus Kudjape alevikus

Planeeritava ala ühistranspordi ühendus Kuressaarega on rahuldav. Planeeringu koostamise ajal puudub võimalus liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Planeeritavast alast ca 50 m kaugusel põhja ilmakaares asub alajaam „Helga“, mis võimaldab luua elektriühenduse planeeritava alaga.

Lähiümbruses asuvad üksikelumukruntide suurused on ca 2569 m<sup>2</sup> - 3088 m<sup>2</sup>. Planeeritaval alal on kavandatud 4 üksikelumukrunti suurusega 2919 m<sup>2</sup> – 3147 m<sup>2</sup>. Naabruses asuva DP-04-078 Heinakivi m/ü detailplaneeringu järgi on lubatud ehitada maksimaalselt 2 korruselisi elamuid, katuse kalletega 0-45 kraadi ning maksimaalselt 9 meetrit maapinnast. Alal on ehitatud valmis kolm elamut, mis on hoonestuslaadi poolest kelp- ja viilkatustega, kuni kahe korruselised väikeelamud, katuse kõrgused 6,6-8,8 m, ehitisealused pindalad 116,6-174 m<sup>2</sup>. Ehitised paiknevad kinnistutel erinevalt, puudub kindel ehitusjoon.

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule on planeeringualaga tegemist haljasmaaga, millele on lubatud elamumaa sihtotstarve kuid ei ole määratud maksimaalset täisehitusprotsenti. Võrdluseks on suuremate kui 1000 m<sup>2</sup> pereelamumaa kinnistutel täisehitusprotsendiks 20%. Planeeritavate kruntide suurust arvestades on kinnistute planeeritava hoonestuse ehitisealne pindala 500 kuni 600 m<sup>2</sup> krundi kohta, täisehitusprotsenti ei täpsustata.

Hoonestuse võib rajada krundile omaniku soovist tulenevalt hoonestusala piires. Kindlat ehitusjoont ei kujune. Hoone minimaalne kaugus tuletõrje veevõtukohest on lubatud minimaalselt 30 m.

Katusekallete erinevus võrreldes naabruses oleva hoonestuslaadiga ning soovitud funkstiil väärtustab ruumilist mitmekesisust. Elamud saavad olema mahuliselt liigendatud, ülemine osa väiksem kui alumine.

Planeeringu ruumilise arengu eesmärgiks on elukeskkonna kvaliteedi tõus, inimeste rahuolu ehitatud keskkonnaga ning ruumi mitmekesisuse väärtustamine. Väheväärtuslik ja kasutuseta jäänud tootmismaa muutmine elamumaaks.

### **3 Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus**

Planeeringuala hõlmab endas Heinakivi tn 7 // Heinakivi tänav, katastritunnus 27003:001:0101.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu ülesanneteks on vastavalt lähteseisukohtadele:

1. Määrata transpordimaa ja elamumaa katastriüksused.
2. Kinnistutele ehitusõiguste ja hoonestusala määramine.
3. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
4. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.

5. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

6. Tagada avalik juurdepääs kallasrajale.

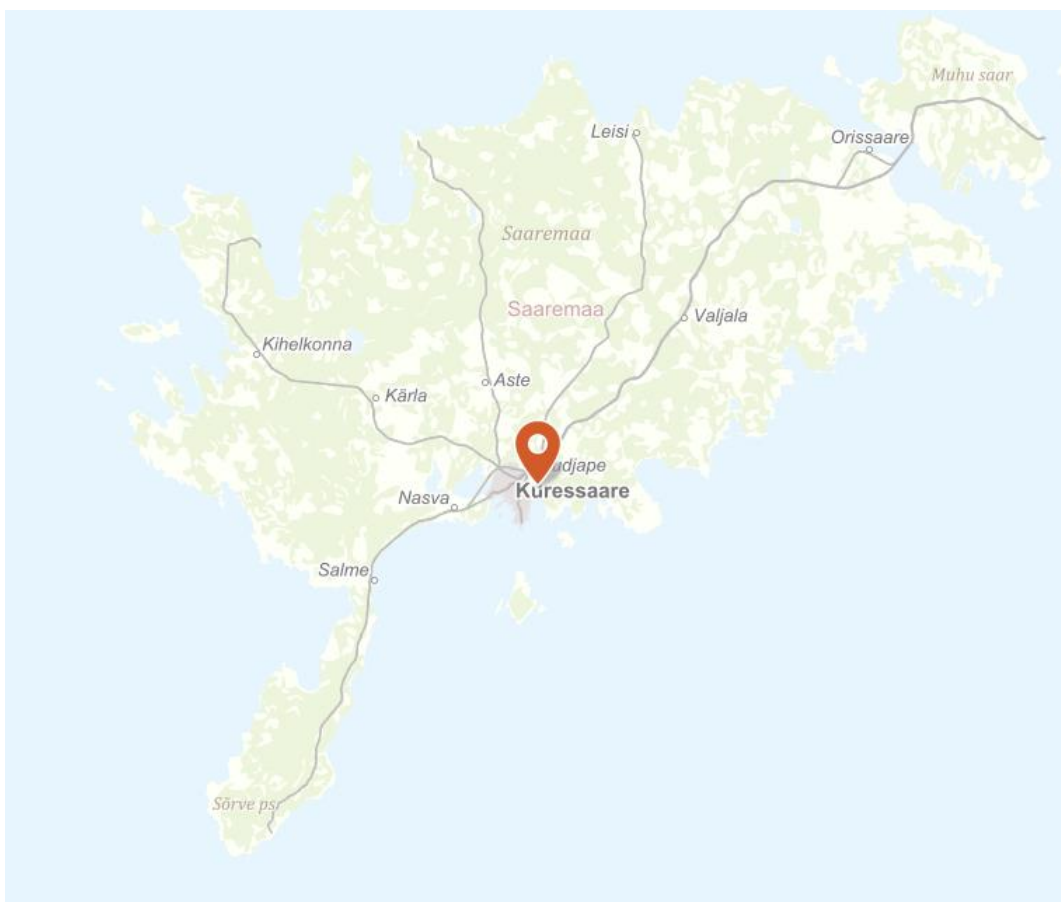
## 4 Olemasolev olukord

### 4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Saare maakonnas Saaremaa vallas Kudjape alevikus, Heinakivi tn 7 // Heinakivi tänav kinnistul; Kudjape aleviku lõunaküljes. Planeeritav ala piirneb kolmest küljest maatulundusmaa kruntidega. Planeeritava ala tee äärde jääb ida poole neli kinnistut, millest kolm on elamumaa kinnistud ning üks transpordimaa kinnistu. Planeeritavast kinnistust lõunas asub märgala, ajuveeala, ranna ja kalda ehituskeeluvöönd.

Planeeringuala kontaktvööndis on valdavalt ühe- kuni kahekorruselised üksikelamud ning nende abihooned.

Planeeritavale alale juurdepääs toimub 21133 Kuressaare – Püha - Masa kõrvalmaanteelt, planeeringuala hõlmab olemasolevat Heinakivi teed. Planeeringuala on osaliselt ümbritsetud olemasolevate kraavidega.



Kaardi väljavõte, planeeritava ala asukoht. (Maaameti geoportaal)



**4.1.1 Planeeringuala kinnistu andmed ja hoonestus**

Aadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala	Omanik(ud)
Heinakivi tn 7	27003:001:0101	Tootmismaa 90%	17171 m <sup>2</sup>	Osaühing
// Heinakivi tänav		Transpordimaa 10%		Sikassaare Vanametall

Ehitisregistri andmetel Heinakivi tn 7 // Heinakivi tänav kinnistul hoonestus puudub.

**4.1.2 Planeeringualaga külgnevad kinnistud**

Ilmakaar	Kinnistu nimi	Katastritunnus
Põhi	21133 Kuressaare-Püha-Masa tee	27003:001:0337
Lõuna	Mampslíkivi	27003:001:0701
Ida	Silma	27003:001:0367
	Heinakivi tn 5	27003:001:0333
	Heinakivi tn 3	27003:001:0330
	Heinakivi tänav L1	27003:001:0334
	Heinakivi tn 1	27003:001:0328
Lääs	Mihkli	71401:001:1090

**4.1.3 Olemasolevad teed ja juurdepääsud**

Planeeritavale kinnistule on juurdepääs 21133 Kuressaare – Püha - Masa kõrvalmaanteelt.

Planeeringualal on olemasolev asfaltkattega mitteavalik Laoplatsi tee.

**4.1.4 Olemasolev tehnovarustus**

Puudub.

**4.1.5 Olemasolev haljastus ja keskkond**

Planeeritaval kinnistul on kõrghaljastusena üksikud leht- ja okaspuud krundi ida- ja läänepoolsetes külgedes. Kinnistut on kasutatud pinnase, kivide, raudbetoonist ehitusjäätmete ladustamiseks, sorteerimiseks ja taaskasutamiseks.

Planeeritav ala on valdavalt tasane. Kinnistu on ümbritsetud madalate puude ning kadakatega. Lõuna pool asub roostik ning põhjas elamutega hoonestatud kinnistud.

Planeeritavat ala ümbritsevad kraavid.

**4.1.6 Kehtivad piirangud**

Kinnistu asub ranna või kalda piiranguvööndis.

Kinnistul asub ranna või kalda ehituskeeluvöönd.

Elektripaigaldise kaitsevöönd.

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

Sideehitise kaitsevöönd.

## 5 Planeeringuettepanek

### 5.1 Krundijaotus

Tabel 1 Planeeringujärgsed krundid

Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve
Heinakivi pumppla	328 m <sup>2</sup>	OV-veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa	Tootmismaa 100%
Heinakivi tänav	4629 m <sup>2</sup>	LT- tee ja tänava maa	Transpordimaa 100%
Heinakivi tn 7	3001 m <sup>2</sup>	EP - pereelamumaa	Elamumaa 100%
Heinakivi tn 9	2919 m <sup>2</sup>	EP - pereelamumaa	Elamumaa 100%
Heinakivi tn 12	3147 m <sup>2</sup>	EP - pereelamumaa	Elamumaa 100%
Heinakivi tn 14	3147 m <sup>2</sup>	EP - pereelamumaa	Elamumaa 100%

### 5.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse: krundi aadress, krundi kasutamise otstarve, hoonete suurim arv krundil, suurim lubatud ehitistealune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast, lubatud korruselisus ning lubatud katusekalle.

#### **HEINAKIVI TEE 7, 9, 12, 14 Elamumaa 100%**

Ehitistealune pindala	Heinakivi tn 7, 9: 500 m <sup>2</sup> Heinakivi tn 12, 14: 600 m <sup>2</sup>
Hoonete arv krundil	1 põhihoone + 2 abihoonet
Korruselisus	kuni 2
Hoonete kõrgus maapinnast	põhihoone 8,5 m / abihooned 6 m
Hoonete absoluutkõrgus	põhihoone 10,5 m / abihooned 8 m
Katusekalle	0° - 5°

Hoonestusala piir on märgitud joonisele Põhijoonis – hoonestusala piiri kaugus kinnistu piirist on idapiiril 9 ja 14 kruntide puhul ning läänepiiril 12 kinnistu puhul 8 m. Kruntide 12 ja 14 hoonestusala kuju on mõjutatud üldplaneeringus kajastatud ranna ja kalda ehituskeeluvööndist, lõunapiirist on hoonestusala kaugus 5 m. Kruntide 7 ja 9 hoonestusala kaugus põhjapiirist on 6 m. Ülejäänud paikades on hoonestusala kaugus 4 m kinnistu piirist. Elamud võivad olla osaliselt 1/2 alumise korruse ehitisealusest pindalast 2-korruselised, abihooned ühekorruselised.

### 5.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Välisviimistlus: vaba

Katusekatte materjal: vaba

Hooned on mahuliselt liigendatud, funktsiilis, lamekatustega. Elamud on kahekorruselised, mille teise korruse pindala on maksimaalselt 1/2 ehitisealusest pindalast. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid välisviimistlusmaterjale. Materjalide valikul hoonete fassaadil piirduda maksimaalselt kahe erineva materjaliga. Hoonete välisviimistluse värvilahendus projekteerida ümbruskonda sobivalt; toonid soovitatavalt looduslähedased.

Hoonete paigutus kinnistul on hoonestusala piires vaba, kuid hoonestus peab looma ühtse ja loogilise terviku. Abihooneid ning elamuid mitte kokku ehitada, k.a ühise varikatusega. Hooned projekteerida Heinakivi tee suhtes kas paralleelselt või risti. Katused rajada lamekatustena. Katuste kalded vahemikus 0° - 5°. Maksimaalne kõrgus maapinnast põhihoonel 8,5 m, abihoonetel 6 m. Maksimaalne absoluutkõrgus põhihoonel 10,5 m, abihoonetel 8 m.

### 5.4 Piirded

Kinnistud eraldada teineteisest aedadega. Piirdeaiad ehitada puidust, kivist või võrkaedadena, maksimaalselt 1,5 m kõrged. Piirdeaed ei tohi olla vundamendil, et kruntide piiridele ei tekiks betoon- ja kivimüüri (välja arvatud traditsiooniline kiviaed, mille kõrgus on harilikult 80-90 cm). Aiad ei tohi takistada vee äravoolamist kinnistutelt. Täpne piirete paiknemine ja arhitektuurne väljanägemine täpsustada hoone ehitusprojektiga või eraldi ehitusteatise ning ehitusprojektiga.

## 5.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs maaüksusele toimub Pihtla teelt. Planeeritav tee on kavandatud tupikuna ümberkeeramise kohaga tee lõpul. Sõidutee min. laius 4 m. Katendi liigiks vähemalt siirdekatennd kahekordse pindamisega. Kitsamas kohas on teemaa laius 12 m. Kavandatav sõidutee liiklussageduse ja projektkiiruse järgi „A“ jaotisesse. Tuleb rakendada liikluse rahustamise võtteid, mis ei häiri jalgrattureid. Juurdepääsutee äärde ei ole kavandatud kõnniteed. Liikluse rahustamise võtted anda teeprojektiga. Tee täpsed kalded, profiilid ning laiused määratakse tee projekteerimise käigus. Tee laius peab võimaldama veoauto gabariitmõõtudega masinate liikumise (päästetehnika).

Igale krundile rajada parkimisala minimaalselt 3 parkimiskohaga. Parkimise ja sissesõidutee asetus täpsustada hoonete ehitusprojektide käigus. Juurdepääs tuleb tagada planeeritavast alast lõunas olevale Mampslíkivi kinnistule ja kallasrajale.

## 5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritaval alal asub väga vähesel määral puid ning põõsaid, sest senini on ala kasutatud puistematerjali ning betoonist jäätmete taaskasutamise ning sorteerimise laoplatina.



Foto Adelais Projekt OÜ 12.05.2022



Foto Adelais Projekt OÜ 12.05.2022

Tegemist on mereäärse alaga, mille täitmine võib olla vajalik kliimasoojenemise ja veetaseme tõusu tõttu enne hoonete ja teede rajamist. Veetaseme tõusu prognoositakse sajandi lõpuks ca 500 mm, mis viitab vajaduspõhisele pinnase tõstmisele. Täitematerjal katta ca 200 mm ulatuses mulla kihiga, millele külvata muru. Kõrghaljastuse minimaalne kohustuslik protsent on 15% kinnistu pindalast. Kõrghaljastuse protsent on täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaal kogu krundi pindalast. Sobivad liigid on kadakas, mänd ja teised okaspuud. Tagada haljastusele head kasvutingimused. Kruntide haljastuse rajamisel tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Kruntide haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Olmejäätmete tarbeks paigutada kinnistutele prügikonteinerid ning sõlmida lepingud jäätmete äraveo teenust pakkuva ettevõttega. Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjadele.

Olemasolevad kraavid puhastatakse. Kraavide puhastamine peab toimuma enne puurkaevu rajamist

## 5.7 Vertikaalplaneerimine

Hoonete sokli kõrgus peab jääma vahemikku 400-500 mm ümbritsevast maapinnast. Maapinna täitmisel ja tõstmisel lähtuda ka hoonestatud naaberkinnistute maapinna kõrgustest (Heinakivi tn 5) ning projekteeritavast Heinakivi teest; maapinda mitte tõsta nende pinnast kõrgemale. Kallasrajale juurdepääs peab jääma võimalikult tasane. Kraaviäärset maad ei ole tarvis tõsta. Hoonete absoluutne kõrgusmärkide vahemik on 2,0-2,6 m. Täpsed nullkõrgused määrata hoonete projektidega.

## 5.8 Tuleohutusnõuded

Hoonete tuleohutus lahendada ehitusprojektide käigus vastavalt projekti koostamise hetkel kehtivatele standarditele, seadustele ning määrustele:

- Tuleohutuse seadus vastu võetud 05.05.2010
- Siseministri 07.04.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- Siseministri 18.02.2021 nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord
- EVS 812-6:2012 - Ehitiste tuleohutus: Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus: Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

Hooned planeerida vähemalt tuleohutusklassi TP3. Minimaalne kuja erinevatel kinnistutel asuvate hoonete vahel minimaalselt 8 m, välja arvatud standardites sätestatud erijuhtudel. Hoonete kaugus tuletõrje veevõtuhüdrandist minimaalselt 30 m. Täpne lahendus tuletõrje veevõtukohtale projekteeritakse taristu või tee projekteerimise käigus.

## 5.9 Planeeringujärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Hindab ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu	Kitsendusest mõjutatud kinnistud
Kuessaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Ühisplaneeringu järgne	Saaremaa vald	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	Pos 4 Heinakivi tn 12 Pos 5 Heinakivi tn 14

Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 25.06.2015 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 meeter sideehitisest	Sideehitise valdaja	Sideehitise kaitsevöönd	Pos 1 Heinakivi tänav
Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 25.06.2015 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	Maakaablist 1 m mõlemale poole	Elektrilevi OÜ	Elektripaigaldise kaitsevöönd	Pos 1 Heinakivi tänav
Riigikogu seadus „Ehitusseadustik <sup>1</sup> “ jõustunud 01.07.2015	Äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	Saaremaa vald	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Pos 1 Heinakivi tänav

Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 25.06.2015 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, Riigikogu seadus „Veeseadus <sup>1</sup> “ jõustunud 01.10.2019	Veetorstiku kaitsevöönd 1 m mõlemale poole. Puurkaevu sanitaarkaitseala ulatus 10 m	Veetorstiku valdaja, Mittetulundusühing	Planeeringualal paiknev veetorstik ja puurkaev	Pos 1 Heinakivi tänav Pos 6 Heinakivi pumpla
---	---	---	--	---

## 5.10 Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga määrata Mampslikivi kinnistule juurdepääsuservituut läbi planeeringuala Mampslikivi kinnistu ning Saaremaa valla kasuks. Juurdepääs peab olema tagatud Mampslikivi kinnistule ning kallasrajale: servituudi paiknemine märgitud joonisele Põhijoonis.

Veevarustuse trass asub Heinakivi tee maa sees. Heinakivi tee antakse üle omavalitsusele. Puurkaevu krundile tuleb seada kõikide kinnistute kasuks veeservituudid. Veetorstikule tuleb seada servituudid kõikide elamute kasuks.

## 5.11 Tehnovõrkude lahendus

### 5.11.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Hoonete veevarustus lahendada ühise puurkaevuga, mis asub tupiktänavaga lõpus. Puurkaev rajada pärast kraavide puhastamist.

Hoonete kanalisatsioon lahendada kogumismahutitega, perspektiivselt ühiskanalisatsiooniga. Hoonete kogumismahutid asuvad elamukruntide siseselt sõidutee ääres. Kogumismahutite täpsem lahendus toimub hoonete ehitusprojektide käigus.

Trasside paiknemine krundil lahendada hoone ehitusprojekti raames.



Kõik trassid kuni kinnistuteni rajada transpordi maa sees arvestades trasside kaitsevööndeid 1 m. Transpordimaa sisse peab mahtuma tulevikus perspektiivselt rajatav kanalisatsioonitorustik ning liitumispunktid. Liitumised veevarustusega, veekraanid ning täpne torustiku asetus lahendada torustiku ehitusprojekti koosseisus.

### **5.11.2 Tuletõrjveevarustus**

Võimalikud variandid:

- 1) Veevõtukoht looduslikus kraavis, kuhu saab paigaldada veevõtukaevu või kuivhüdrandi.
- 2) Kinnine veemahuti koos kuivhüdrandiga.
- 3) Elamutesse paigaldada automaatne tulekustutussüsteem.
- 4) Trassil põhinev hüdrant.

Hoonete minimaalne kaugus tuletõrje veevõtu hüdrandist peab jääma minimaalselt 30 m.

Tuletõrjveevarustuse osa lahendada taristu või tee projekteerimise staadiumis enne hoonete projekteerimist.

### **5.11.3 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine**

Sademeveed juhtida planeeritavalt alalt ümbritsevasse kraavidesse. Kinnistusisene sademevee juhtimise lahendus teostada hoonete ehitusprojektide koosseisus. Olemasolevad kraavid puhastatakse regulaarselt. Kalda perved niita ning hooldada regulaarselt. Vältida kraavide kinni kasvamist ning reostuse sattumist kraavidesse.

### **5.11.4 Elektrivarustus**

Kinnistute liitumine toimub vastavalt Elektrilevi väljastatud tingimustele. Detailplaneeringus on määratud perspektiivsed elektrikilpide ja elektrikaabli asukoht, mida võib täpsustada edasise projekteerimise käigus.

### **5.11.5 Sidevarustus**

Sidekaabliga liitumiseks on väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36471183, Telia Eesti AS. Tehniliste tingimuste sisu:

Planeerida sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele (ELA\_SA) kuuluvast sidekaevust 093K17. Täiendavad tehnilised tingimused tellida lisaks ka Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuselt. Vastavalt vajadusele kasutada KKS/OPTO tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

## **5.12 Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine**

### **5.12.1 Keskkonnamõjude hindamine**

Käesoleva planeeringuga määratavad ehitusõigused ei ole ei tegevuste ega mahu poolest piisavad olulise keskkonnamõju tekitamiseks.

Kinnistu, kuhu projekteeritakse, ei kuulu Natura 2000 alale; samuti ei ole selle läheduses ühtegi looduskaitseala, kaitstavat objekti ega liiki. Keskkonnamõjude hindamine ei ole vajalik.

### **5.12.2 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ning tingimuste lahendamisel võtta aluseks Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

- Hoonetele ning hoovialale näha ette välisvalgustus.
- Kinnistud piirata aedadega võõrastele juurdepääsu piiramiseks.
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (lukustatavad ukSED ja aknad, väravad).
- Tagada ala korrashoid piirkonna atraktiivsuse ning turvalisuse tõstmiseks.
- Vajadusel paigaldada hoonetesse valvesüsteem ning kasutada turvafirmade teenuseid.

### **5.12.3 Planeeringu elluviimise tegevuskava**

1) Kruntide moodustamine. Uute kinnistute moodustamise aluseks on kehtestatud planeering.

2) Servituutide seadmine.

3) Kraavide puhastamine.

4) Ühiste tehnorajatiste, transpordi maal asuva tee, mahasõitude ning tuletõrje veevõtukoha projekteerimine ning ehitamine vastavalt taotletud ehituslubadele. Veetorustikud, elektrikaablid koos jaotus- ja liitumiskilpidega, sidekaablid, kuni krundi liitumispunktini ning tuletõrjevee rajatised tuleb ehitada ja saavutada kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatiseid enne hoonete ehituslubade väljastamist.

Kõik projekteerimisega ning ehitamisega seotud kulud tasub piirkonna arendaja. Krundisisesed trassid ning teed ja platsid lahendatakse koos hoonete ehitusprojektidega või eraldi projektidega. Sõidutee ning trassid tuleb rajada vastavalt Ehitusseadustiku Lisale 1 ja Lisale 2. Tee ehitusdokumentide esitamine ja vallale tee üleandmine.

5) Hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine. Hoonete ehitus ning kasutuslubade taotlemine.

#### 5.12.4 Muud vajalikud uuringud

Käesoleva planeeringuga ei nähta ette täiendavaid uuringuid.

### 6 Krundi ehitusõigused

#### Pos 1 – Heinakivi tee.

Krundi pindala: 4629 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve

Transpordimaa – 100%

#### Pos 2 - Heinakivi tn 7.

Krundi pindala: 3001 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve

Pereelamumaa - EP – 100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

1 elamu ja 2 abihoonet

Hoonete suurim ehitisealne pindala

500 m<sup>2</sup>

Hoonete kõrgus

8,5 m elamu, 6,0 m abihooned

Katusekalle

0° - 5°

Välisviimistlus

naturaalsed materjalid: kivi, puit jms.

Minimaalne tulepüsivusklass

TP-3

Parkimiskohtade arv krundil

3

Piirded

Täpsustada projekteerimise protsessis

#### Pos 3 - Heinakivi tn 9.

Krundi pindala: 2919 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve

Pereelamumaa - EP – 100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

1 elamu ja 2 abihoonet

Hoonete suurim ehitisealne pindala

500 m<sup>2</sup>

Hoonete kõrgus

8,5 m elamu, 6,0 m abihooned

Katusekalle

0° - 5°

Välisviimistlus

naturaalsed materjalid: kivi, puit jms.

Minimaalne tulepüsivusklass

TP-3

Parkimiskohtade arv krundil

3

Piirded

Täpsustada projekteerimise protsessis

**Pos 4 - Heinakivi tn 12.**

Krundi pindala: 3147 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim ehitisealne pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

Pereelamumaa - EP – 100%

1 elamu ja 2 abihoonet

600 m<sup>2</sup>

8,5 m elamu, 6,0 m abihooned

0° - 5°

naturaalsed materjalid: kivi, puit jms.

TP-3

3

Täpsustada projekteerimise protsessis

**Pos 5 - Heinakivi tn 14.**

Krundi pindala: 3147 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim ehitisealne pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

Pereelamumaa - EP – 100%

1 elamu ja 2 abihoonet

600 m<sup>2</sup>

8,5 m elamu, 6,0 m abihooned

0° - 5°

naturaalsed materjalid: kivi, puit jms.

TP-3

3

Täpsustada projekteerimise protsessis

**Pos 6 - Heinakivi pumpla.**

Krundi pindala: 328 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve

Piirded

Tootmismaa – 100%

Täpsustada projekteerimise protsessis

Koostaja: Karoliine Kallaste, Andres Talk

Kontrollitud volitatud arhitekt: Andres Kask