

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavalitsus
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Rain Lindmäe

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93812 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteed:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

UPA KÜLA SARAPIKU, KUSTU JA TILGA DETAILPLANEERING

Töö nr 060323

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

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 27
joonised 3

SISUKORD**SELETUSKIRI**

1. LÄHTESITUATSIOON	
1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3 Lähtematerjalid	4
1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	5
1.6 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	7
2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	8
3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	9
3.1 Krundijaotus	9
3.2 Kruntide ehitusõigus	10
3.3 Juurdepääs ja parkimine	10
3.4 Piirded	10
3.5 Haljastus	10
3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
4 TEHNOVÕRGUD	
4.1 Veevarustus	11
4.2 Kanalisatsioon	12
4.3 Sademeveekanaliseerimine	13
4.4 Elekter	13
4.5 Soojavarustus	14
4.6 Side	14
5 PLANEERINGUJÄRGSE SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED	14
6 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	16
7 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
7.1 Keskkonnakaitselised tingimused	18
7.2 Tuleohutus	19
7.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	20
8 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	20
9 EHTUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	21

JONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugijoonis M 1:500	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:500	leht 3

SAAREMAA VALLAS UPA KÜLA SARAPIKU, KUSTU JA TILGA DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

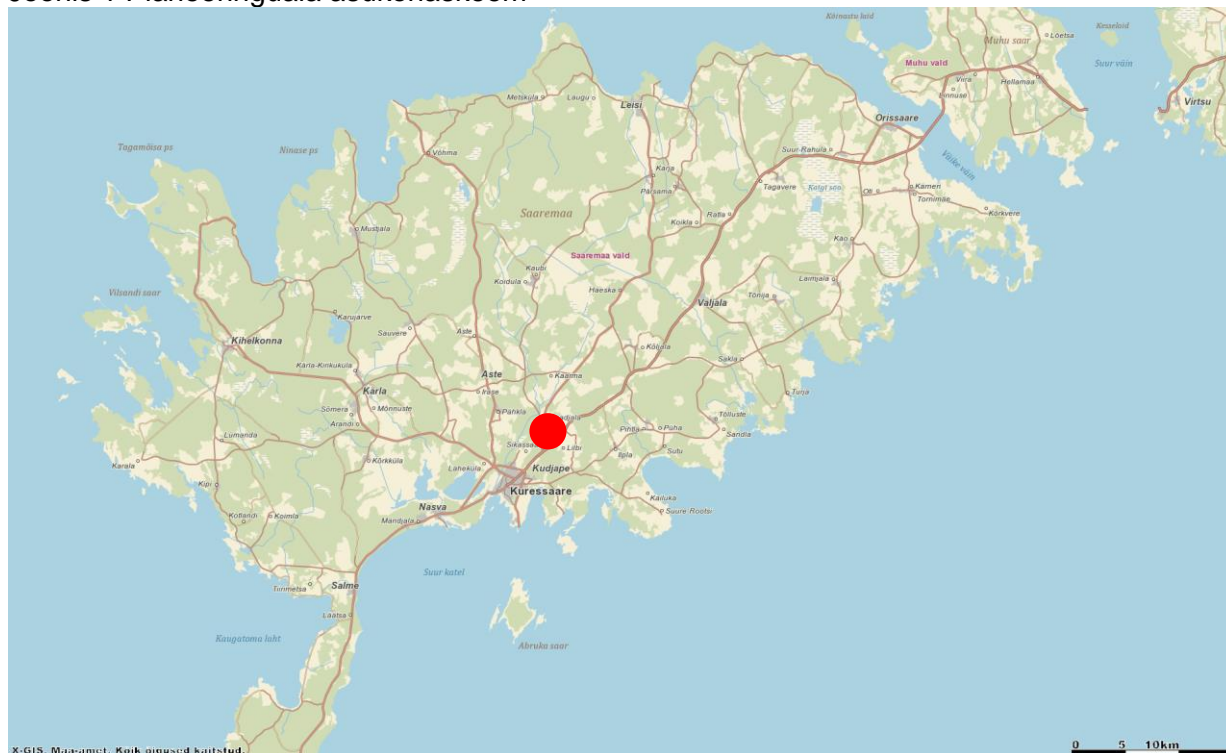
1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaal Upa külas. Planeeringuala hõlmab Sarapiku (71401:001:1568), Kustu (43301:001:0435), Tilga (27003:001:0987) ja Sarapiku tee T2 (43301:001:0439) katastriüksuseid ning osaliselt juurdepääsuteede osas Sarapiku tee T1 (27003:001:1042), Sarapiku tee (27003:001:1041), 79 Upa-Leisi tee (27003:001:0344), Rukkilille (43301:001:0436) ja Pähkli (43301:001:0437) katastriüksuseid.

Planeeringuala suurus on ca 5,2 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Upa küla Sarapiku, Kustu ja Tilga detailplaneering algatati 27.09.2022 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/1505. Algamise korralduse järgi on detailplaneeringu eesmärgiks planeeringuala kruntideks jaotamine, ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete püstitamiseks ning juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 126306);
Terje Truuma	Volitatud arhitekt, tase 7;
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse 27.09.2022 korraldus nr 2-3/1505 Upa küla Sarapiku, Kustu ja Tilga detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Upa küla Sarapiku, Kustu ja Tilga detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 27.09.2022 korraldusele nr 2-3/1505 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1;
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Kustu detailplaneering, kehtestatud Lääne-Saare Vallavolikogu 27.01.2016 otsusega nr 1-3/16/2;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 134-22-G, jaanuar 2023);
- Elektrilevi OÜ 22.03.2023 tehnilised tingimused nr 442533;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Sarapiku (71401:001:1568), Kustu (43301:001:0435), Tilga (27003:001:0987) ja Sarapiku tee T2 (43301:001:0439) katastriüksuseid ning osaliselt juurdepääsuteede osas Sarapiku tee T1 (27003:001:1042), Sarapiku tee (27003:001:1041), 79 Upa-Leisi tee (27003:001:0344), Rukkilille (43301:001:0436) ja Pähkli (43301:001:0437) katastriüksuseid.

Planeeringuala piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega Kadaka (27003:001:0096), Otsa (27003:001:1036), Veskimetsa (71401:001:1567), Hääle (43301:001:1202) ja

Laulu (43301:001:1203) katastriüksustega, elamumaa sihtotstarbega Pihlaka (43301:001:0438) katastriüksusega, 95% maatulundusmaa ja 5% ärimaa sihtotstarbega Muusika (27003:001:1040) katastriüksusega ja transpordimaa sihtotstarbega 79 Upa-Leisi tee (27003:001:0344) katastriüksusega.

Juurdepääsud on olemasolevate mahasõitude kaudu Upa-Leisi riigiteelt. Planeeringualal paikneb olemasolev Sarapiku tee, mis jääb katastriüksustele Sarapiku tee T2, Sarapiku tee ja Sarapiku tee T1. Sarapiku teelt on kavandatud juurdepääsud Rukkilille, Muusika, Pihlaka, Laulu, Veskimetsa, Hääle, Sarapiku ja Otsa maaüksustele. Lisaks on planeeringualal tee, mis läbib Kustu, Rukkilille ja Pähkli maaüksusi.

Kustu katastriüksusel on elamu, abihoone, elektriliitumine, puurkaev ja reovee imbsüsteem ja reovee kogumismahuti. Ülejäänud osa planeeringualast on kaetud enamuses osas metsaga.

Planeeringu lõunaosas paikneb 10 kV õhuliin.

Planeeritavad Sarapiku tee ja Sarapiku tee T1 katastriüksuses jäävad Põduste-Upa hoiualale.

Osaliselt kehtib planeeritaval maa-alal Kustu detailplaneering, kehtestatud Lääne-Saare Vallavolikogu 27.01.2016 otsusega nr 1-3/16/2.

1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Saare maakonnaplaneering 2030+

Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardile paikneb planeeringuala väärtuslikel maastikel. Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemine on aluseks kaitse, hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise korraldamisel kohalikul tasandil, samuti üldplaneeringute koostamisel. Väärtuslike maastike piire, sisemist struktuuri (miljööväärtuslikud hoonestusalad, vaatamisväärsused jm) ning maakasutustingimusi täpsustatakse üldplaneeringutega.

Planeeringuala puhul ei ole tegemist pärandkoosluste alaga (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud), samuti ei ole alal põllu-, heina ja karjamaad. Tegemist on alaga, mis on ümbritsetud olemasolevatest ja ehitatavatest elamutest. Käesoleva detailplaneeringu lahendusega säilitatakse planeeringualal olemasolevad kiviaiad, juurdepääsuks kruntidele on kasutatud olemasolevaid teid.

Täiendavate elamukruntide moodustamine ei lõhu olemasolevat struktuuri.

Üldplaneering

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal. Ühisplaneeringu seletuskirja p 4.3 järgi antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetusköbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsusüksuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Planeeringuga kavandatud elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 5299 – 9076 m². Planeeringuala lähipiirkonnas on elamutega hoonestatud katastriüksused suurustega 5180 m² – 1,66 ha. Planeeringuala piirneb kolmest küljest elamutega hoonestatud katastriüksustega. Planeeringuala ei paikne rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal ning alale on olemasolevad juurdepääsuteed. Seega ca 0,5 – 0,9 ha suuruste kruntide planeerimine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega ning alla 2 ha suuruste elamukruntide planeerimine piirkonnas on kooskõlas üldplaneeringu tingimustega.

Kavandatav tegevus vastab kehtivale üldplaneeringule ja planeeritav hoonestus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Kustu detailplaneering

Osaliselt kehtib planeeritaval maa-alal Kustu detailplaneering, kehtestatud Lääne-Saare Vallavolikogu 27.01.2016 otsusega nr 1-3/16/2. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub Kustu detailplaneering käesoleva detailplaneeringu ala ulatuses kehtetuks. Ülejäänud osas ei seata käesoleva detailplaneeringu lahendusega takistusi Kustu detailplaneeringu elluviimiseks.

1.6 Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Katastri-üksuse lähiaadress	Omandivorm	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registrios
Kustu	eraomand	15465 m ²	Elamumaa 100%	43301:001:0435	22893750
Sarapiku	eraomand	2,80 ha	Maatulundusmaa 100%	71401:001:1568	1698534
Tilga	eraomand	2773 m ²	Maatulundusmaa 100%	27003:001:0987	1698534
Sarapiku tee T2	eraomand	2644 m ²	Transpordimaa 100%	43301:001:0439	22893850
Sarapiku tee	eraomand	934 m ²	Transpordimaa 100%	27003:001:1041	4142934
Sarapiku tee T1	eraomand	1965 m ²	Transpordimaa 100%	27003:001:1042	4120934
Rukkilille	eraomand	9769 m ²	Elamumaa 100%	43301:001:0436	5247550
Pähkli	eraomand	5180 m ²	Elamumaa 100%	43301:001:0437	4694750
79 Upa-Leisi tee	riigiomand	4,58 ha	Transpordimaa 100%	27003:001:0344	13651850

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Looduskaitseseadus	Joonistel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Planeeringuala (Sarapiku tee kü ja Sarapiku tee T1 kü) paikneb osaliselt Põduste-Upa hoiualal.
Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi	Transpordiamet	Planeeringualal asub

	laius äärmise sõiduraja vältimisest servast 30 m		Upa-Leisi tee kaitsevöönd
Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Olemasolev puurkaev ja selle hooldusala
Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	reovee kogumiskaevu ja septiku kuja 5 m, imbpeenra kuja 10 m	KOV	Olemasolev reovee kogumiskaev, septik ja imbpeenar ning nende kujud
Asjaõiguseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini, 2 m mõlemal pool 0,4 kV õhuliini	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad 10 kV õhuliin, 0,4 kV õhuliin

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Kuressaare linna kesklinnast ca 5 km kaugusel Upa külas. Ajalooline Upa külakeskus asub planeeringualast põhjasuunas. Nii ajaloolise külakeskuse ümbruses kui ka teisel pool Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare teed on viimasel aastakümneandel palju elamuarendusi kavandatud ja rajatud. Planeeringuala ümbruses on rajatud uusi elamuid, näiteks Rukkilille, Pähkli, Pihlaka, Muusika, Lauulu katastriüksustele. Suured elamuarendused paiknevad teisel pool Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maanteed.

Lähimad koolid, lasteaiad, perearstid, kauplused jmt asuvad Kuressaare linnas. Bussiühendus linnaga on suhteliselt rahuldav. Piki Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare teed kulgeb Kuressaareni kergliiklustee.

Joonis 2 Maa-ameti väljavõte Upa külast



Osaliselt kehtib planeeringualal Kustu detailplaneering, kehtestatud 27.01.2016. Osaliselt on detailplaneering ellu viidud.

Hoonestuse kavandamisel on lähtutud olemasolevast hoonestusest. Kuna tegemist on hajaasustusega, siis kindlat ehitusjoont hoonete rajamisel ei esine.

Detailplaneeringuga kavandatud elamukrundid sobituvad piirkonna maakasutuse ja hoonestuslaadiga

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse 7 krunti elamuehituseks. Juurdepääsuteedele, mida on kavas planeeritavate kruntide juurdepääsudena kasutada, on kavandatud 4 krunti: Sarapiku tee T1, Sarapiku tee T2, Krunt 8 ja Krunt 9. Sarapiku tee T2 krundipiir järgib samanimelise katastriüksuse piiri. Sarapiku T1, Krunt 8 ja Krunt 9 krundid on moodustatud planeeringu vormistamiseks ja nende järgi ei ole kohustuslik moodustada uusi katastriüksuseid.

Kruntidele on kavandatud eluhoone ja kolm kõrvalhoonet. Lisaks on lubatud igale krundile rajada 4 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonet (kuivkäimla, kuur, mängumaja jmt).

Hoonestusala määramisel on lähtutud olemasolevatest piirangutest ja krundivaldaja soovist. Hoonestusalale on märgitud eluhoonete tinglikud asukohad, konkreetsed eluhoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus. Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga ja see peab jääma hoonestusala piiridesse.

Abihoone arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Krunt 1	9076 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 2	6385 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 3	5504 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 4	5299 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 5	6226 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 6	5869 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 7	7883 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Sarapiku tee T1	1610 m ²	Tee ja tänava maa-ala LT
Sarapiku tee T2	2644 m ²	Tee ja tänava maa-ala LT Kü sihtotstarve transpordimaa
Krunt 8	365 m ²	Tee ja tänava maa-ala LT
Krunt 9	875 m ²	Tee ja tänava maa-ala LT

3.2 Kruntide ehitusõigus

Hoonete suurim lubatud arv (1 elamu + 3 abihoonet) ja ehitisealune pind sisaldab üle 20 m² ehitisalusepinnaga krundile planeeritud hooneid. Kuni 20 m² hooneid võib Kruntide 1-7 hoonestusalale rajada kuni neli.

Krunt 1-7

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (elahoone +3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 9,0 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m ²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel kõrguse, katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja jm olulise poolest.

Sarapiku tee T1, Sarapiku tee T2, Krunt 8 ja 9

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee- ja tänavamaa ala
Lubatud hoonete max arv krundil:	0

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs kruntidele 1-4 on kavandatud Upa-Leisi teelt olemasoleva riigitee km 0,397 ristumiskoha kaudu. Kruntide 5-7 juurdepääsuks on kavandatud nihutada olemasolev km 0,232 ristumiskoht ca 28 m põhjasuunas. Selleks rajatakse riigimaanteel uus mahasõit üle Rukkilille katastriüksuse Sarapiku tee T2 katastriüksusele (Sarapiku tee). Olemasolev km 0,232 mahasõit likvideeritakse.

Uue ristumiskoha maksimaalne laius projekteerida ja rajada Transpordiameti tüüpjoonise I järgi. Juurdepääsuks Muusika kinnistule rajada uus teelõik Sarapiku tee katastriüksusele.

Joonistele on kantud nähtavuskolmnurgad vastavalt Transpordiameti juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“. Nähtavusalasse jäävad nähtavust piiravad takistused tuleb likvideerida.

Tee minimaalne laius 3,5 m ja katend vähemasti kruuskate.

Tee kasutamiseks on planeeringuga määratud servituudi vajadused.

Juhul kui soovitakse Sarapiku tee üle anda kohalikule omavalitsusele, tuleb tee rajada vastavalt avaliku tee ehitamise nõuetele, katendiks vähemalt siirdekatend kahekordse pindamisega.

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

3.4 Piirded

Olemasolevad kiviaiad säilitada.

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaalike piirdeid. Lubatud rajada piirkonnale omaseid kiviaedu ning

latt-, roigas-, lipp- ja hirsaedu. Kiviaedade kõrgus 70-90 cm, ülejäänud piirete kõrgus 1,2 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse osad uued hooned (Kruunt 3-7) metsa alale. Osa olemasolevast metsapuistust koos alustaimestikuga jääb ehitusalusele pinnale ja hävib ehitustööde käigus, kuid osa puistust on võimalik säilitada.

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.

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

Leevendavad meetmed taimestiku säilimiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks

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

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

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

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

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

Uue haljastuse rajamisel eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Puude raiel juhinduda metsaseadusest.

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala reljeef on tasane, absoluutkõrgus jääb vahemikku 9-9,7 m.

Juurdepääsutee projekteerida ja rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale.

Elamu ja kõrvalhoonete +/-0.00 on kavandatud ümbritsevast maapinnast ca 0,5 m kõrgemale. Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Krundil 1 on olemasolev puurkaev, millest saab olemevee ka Krunt 2. Krunt 2 asuv salvkaev on sisse varisenud ja kasutusest väljas ning likvideeritakse.

Kruntide 3-7 olmevee tarbeks on Krundile 3 kavandatud ühine puurkaev.

Orienteeruv veetarbimine krundi kohta on ca 0,5 m³/ööpäevas.

Puurkaevu asukohta võib muuta hoonete projekteerimise käigus võttes arvesse planeeringu joonisel näidatud kitsendusi. Täpsustatud asukoht kooskõlastada piirinaabritega. Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse veeseaduse § 86 nõudeid.

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

Ühispuurkaevu puhul sõlmida notariaalne veekasutuskord (servituut), mis täpsustaks kasutuse ning kulude kandmise korra, samas tagaks puurkaevu kasutatavate maaüksuste omanike huvide kaitse ning veevarustuse kõigile maaüksustele ka juhul, kui kinnistute omanikud vahetuvad.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

4.2 Kanalisatsioon

Maa-ameti geoloogiliste kaartide järgi asub planeeringuala kaitsmata põhjaveega piirkonnas.

Ühe krundi ööpäevane reovee kogus on ca 0,5 m³, mis teeb 7 planeeritava krundi peale kokku ca 3,5 m³ ööpäevas.

Olemasolevate reovee lahendustena on Krundil 1 septik ja imbpeenar ning Krundil 2 kogumiskaev. Veeseaduse § 127 lg 1 järgi ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Krunt 1 imbpeenar jääb olemasolevale puurkaevule lähemale kui 60 m. Keskkonnaministri 15.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ § 8. järgi on lubatud heitvett pinnasesse juhtida kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist. Seega Krunt 1 olev septik tuleb asendada biopuhastiga ja imbpeenar tuleb rajada puurkaevust vähemalt 60 m kaugusele.

Planeeritava ala reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused:

1. Paigaldada biopuhastid ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse. Puhastatud heitvee immutamisel pinnasesse lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.

Kuna planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas ning planeeritud krundid on väikesed ja immutuspeenra kujad ulatuvad üle krundipiiride, siis on kruntidele 4 ja 5 ning kruntidele 6 ja 7 planeeritud ühine imbpeenar.

Joonisel on markeeritud alad kuhu vastavalt veeseadusele ei ole lubatud rajada veehaaret ja selle sanitaarkaitseala ja hooldusala. Keskkonnainfo puuraukude registri andmetel nimetatud alades puuraugud puuduvad.

Enne imbsüsteemi projekteerimist teha pinnaseuringud paekivi lasuvussügavuse määramiseks.

Biopuhasti paigaldamisel peab kinnistu kasutusintensiivsus ja reoveeteppe iseloom võimaldama biopuhasti tõrgeteta tööd. Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveeteppe iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist.

Veeseaduse § 127 järgi ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

Veeseaduse § 129 tähenduses peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Omapuhasti rajamisel määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavahutatud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik, kui reovee immutussügavuse ja põhjavee kõrgeima taseme vahele jääb aastaringelt üle 1,2 m – vajalikuks võib osutuda imbsüsteemi peenraste tõstmise. Omapuhasti peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlvale ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu

Eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteemi (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbtunnel).

Juhul kui omapuhastit ei ole võimalik nõuetekohaselt rajada tuleb paigaldada reovee kogumismahutid.

Immutuskuja ulatumisel naabermaaüksustele, kooskõlastada imbpeenra asukoht projekteerimise faasis naaberkinnistute omanikega.

2. Paigaldada hoonete juurde reovee kogumismahutid. Kogumismahutitele tuleb tagada pargimisauto juurdepääs.

Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahutit, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida.

Reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida pargimisteenust osutavalt ettevõtelt.

Reovee kogumismahutile ja omapuhastile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs
purgimisteenust osutaval tühjendusautol.

Reoveerajatiste asukohta võib muuta hoonete projekteerimise käigus võttes arvesse
planeeringu joonisel näidatud kitsendusi. Kui muudetud asukoht tekitab täiendavaid
kitsendusi piirinaabritele tuleb see piirinaabriga kooskõlastada. Täpsed lahendused
anda hoone(te) ehitusprojektiga.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

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

Sadevete juhtimine naaberkinnistutele ja avalikult kasutatavatele teedele on keelatud.

4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 22.03.2023 väljastatud tehnilised
tingimused nr. 442533.

Elamukruntide orienteeruvad peakaitsmed on 3x25A krundi kohta.

Olemasolevast alajaamast Kolmnurga:(Valjala) on kavandatud kruntidele 2-4 eraldi
fiidrit 0,4 kV maakaabelliin.

Olemasoleva alajaama Kolmnurga:(Valjala) fiidri F4 baasil on ette nähtud kruntidele 5-
7 toiteliin 0,4 kV maakaabelliinina.

Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kruntidele juurdepääsuteede äärde 0,4 kV
liitumiskilbid ja jaotuskilbid.

Elektritoide liitumiskilbist objektini rajada maakaabliga.

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

Alternatiivse energia saamiseks võib kruntidele rajada päikesepaneelid. Lubatud on
elamu teenindamiseks mikrotootmist kuni 15 kW. Krundile 1 on määratud eraldi ala
päikesepaneelide paigaldamiseks. Ülejäänud kruntidel on päikesepaneelid lubatud
paigaldada hoonete katustele või maapinnale hoonestusala piirides. Päikesepaneelide
liitumiseks elektrivõrguga küsida Elektrilevi OÜ eraldi liitumistingimused.

Maakaabli ja liitumiskilbi ning päikesepaneelide täpne paigutus lahendatakse
projekteerimise käigus.

4.5 Soojavarustus

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

4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

Tabel 6 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Krunn 1	Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Krundil asub Upa-Leisi tee kaitsevöönd
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	2 m mõlemal pool 0,4 kV õhuliini	Elektrilevi OÜ	Krundil asub 0,4 kV õhuliini ja elektriliitumise kapp
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Olemasolev puurkaev ja selle hooldusala
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	reovee kogumiskaevu ja pealt kinnise biopuhasti kuja 5 m, imbpeenra kuja 10 m	KOV	Planeeritud biopuhasti ja imbpeenar ning nende kujud
Krunn 2	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	reovee kogumiskaevu ja pealt kinnise biopuhasti kuja 5 m, imbpeenra kuja 10 m	KOV	Planeeritud biopuhasti, imbpeenar ja olemasolev reovee kogumismahuti ning nende kujud

Krunn 3	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanaliseerimise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	reovee kogumiskaevu ja pealt kinnise biopuhasti kuja 5 m, imbpeeri kuja 10 m	KOV	Planeeritud biopuhasti ja imbpeeri ning nende kujud
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Olemasolev puurkaev ja selle hooldusala
Krunn 4	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanaliseerimise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	reovee kogumiskaevu ja pealt kinnise biopuhasti kuja 5 m, imbpeeri kuja 10 m	KOV	Planeeritud biopuhasti ja imbpeeri ning nende kujud
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Planeeritud puurkaevu hooldusala
Krunn 5	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanaliseerimise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	reovee kogumiskaevu ja pealt kinnise biopuhasti kuja 5 m, imbpeeri kuja 10 m	KOV	Planeeritud biopuhasti ja imbpeeri ning nende kujud
Krunn 6	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanaliseerimise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	reovee kogumiskaevu ja pealt kinnise biopuhasti kuja 5 m, imbpeeri kuja 10 m	KOV	Planeeritud biopuhasti ja imbpeeri ning nende kujud

Krunn 7	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini	Elektrilevi OÜ	Krundil asub 10 kV õhuliin
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanaliseerimise kuja täpsustatud ulatus“	reovee kogumiskaevu ja pealt kinnise biopuhasti kuja 5 m, imbepinna kuja 10 m	KOV	Planeeritud biopuhasti ja imbepinna ning nende kujad
Sarapiku tee T1	Looduskaitseadus	Joonistel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Krunn paikneb Põduste-Upa hoiualal.
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool 0,4 kV maakaablit	Elektrilevi OÜ	Krundil asub 0,4 kV maakaabel
Sarapiku tee T2	Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Krundil asub Upa- Leisi tee kaitsevöönd
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool 0,4 kV maakaablit	Elektrilevi OÜ	Krundil asub 10 kV õhuliini ja 0,4 kV maakaablid
Krunn 8	Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Krundil asub Upa- Leisi tee kaitsevöönd

	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini	Elektrilevi OÜ	Krundil asub 10 kV õhuliin
Krunt 9	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool 0,4 kV maakaablit	Elektrilevi OÜ	Krundil asub 0,4 kV maakaablid ja liitumiskilp

6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Kinnistusraamatu andmetel on Sarapiku tee T1 kinnistul seatud reaalservituut kinnistute nr 1698534, 4121034, 10096950, 10097050, 10097150, 17569850, 22893850 igakordsete omanike kasuks. Tähtajatu reaalservituut (tee servituut) vastavalt 16.12.2022 lepingu punktidele 8.7 kuni 8.14 ja lepingule lisatud plaanile.

Kinnistusraamatu andmetel on Sarapiku tee T2 kinnistul seatud reaalservituut kinnistute nr 1698534, 4120934, 4121034, 10096950, 10097050, 10097150, 17569850 igakordsete omanike kasuks. Tähtajatu reaalservituut (tee servituut) vastavalt 16.12.2022 lepingu punktidele 8.5, 8.6, 8.9 kuni 8.14 ja lepingule lisatud plaanile.

Asjaõigusseaduse § 182 lg 2 järgi kui valitsev kinnisasi jagatakse, jääb reaalservituut kehtima kõikide osade kasuks. Pärast valitseva kinnisasi jagamist ei ole reaalservituudi teostamine lubatud ulatuses, milles see muutub teeniva kinnisasi suhtes koormavamaks. Sarapiku tee T1 ja Sarapiku tee T2 on mõlemad transpordimaa sihtotstarbega ja liikluskoormuse kasv kahe uue krundi tekkimisel, ei muutu nende kinnistutel asuva tee suhtes koormavamaks.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunt 1	Krunt 2, Krunt 3, Krunt 4, Rukkilille, Pähkli	teeservituut	Krundile on planeeritud juurdepääsutee	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 6,0 m

	Krunt 2	Isiklik kasutusõigus	Olemasolev puurkaev ja veetoru	2 m mõlemal puurkaevust ja veetorust
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Krunt 2	Krunt 3, Krunt 4, Pähkli	teeservituut	Krundile on planeeritud juurdepääsutee	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 6,0 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Krunt 3	Krunt 4	teeservituut	Krundile on planeeritud überpöördekoht	Joonisel näidatud ulatuses
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Krunt 4, Krunt 5, Krunt 6, Krunt 7	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud puurkaev ja veetorustik	2 m puurkaevust ja mõlemal pool veetorustikku
Krunt 4	Krunt 3	teeservituut	Krundile on planeeritud überpöördekoht	Joonisel näidatud ulatuses
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Krunt 5	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Krunt 6	Teeservituut	Krundile on planeeritud juurdepääsutee ja überpöördekoht	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 8,0 m
	Krunt 6, Krunt 7	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m mõlemal pool veetorustikku
	Krunt 4	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud imbpeenar	Imbpeenra ulatus määratakse projekteerimise käigus
Krunt 6	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Krunt 7	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	mõlemal pool veetorustikku
	Krunt 7	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud imbpeenar	Imbpeenra ulatus määratakse projekteerimise käigus

Kruntr 7	Kruntr 5, Kruntr 6	Teeservituut	Krundile on planeeritud juurdepääsutee ja ümberpöördekoht	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 8,0 m ja ümberpöördekoht
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Sarapiku tee T2	Muusika	teeservituut	Muusika kinnistule on kavandatud juurdepääs Upa-Leisi teel üle Sarapiku tee T2 katastriüksuse	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 8,0 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Sarapiku tee T1	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Kruntr 8	Muusika, Pihlaka, Lauulu, Veskimetsa, Hääle, Kruntr 5, Kruntr 6, Kruntr 7	teeservituut	Juurdepääs on kavandatud Upa-Leisi teel üle Rukkilille katastriüksuse	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 8,0 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist

7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning läbi viidud uuringutest ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

- Planeeringu ellu viimine mõjutab naabruses paiknevat Põduste-Upa hoiuala lahustükki minimaalselt, hoiuala lahustüki põhjapiiril toimub vaid juurdepääsutee rajamine olemasoleval transpordimaa sihtotstarbega maaüksusel (Sarapiku tee, Sarapiku tee T1).
- Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse 5 uut elamukrunti osaliselt metsa alale. Leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks p 3.5 Haljastus.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.

- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse veeseaduse § 86 nõudeid.
- Reovee rajatiste rajamisel lähtuda veeseadusest ja Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“
- Reovee kogumismahutid lasta tühjendada vastavat luba omava ettevõtte poolt.
- Sademevee juhtimisel pinnasesse lähtuda veeseadusest
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

7.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

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

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s.

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Planeeritud kruntide 4-7 hoonestusalade vahe on vähemalt 40 m. Samuti on Krunt 7 planeeritud hoonestatav ala ja Hääle kinnistu hoonete vaheline kaugus 40 m.

Lähim tuletõrje hüdrant asub Upa külas Kooli tee ääres, planeeringualast ca 400 m kaugusel.

Kruntide 1, 2, 3 ja 4 välise tulekustutusvee jaoks on planeeritud Krundile 4 30 m³ veemahuti ja veevõtukoht. Mahuti võib asendada tiigiga või muu sellesarnasega.

Tuletõrjevee projekteerimisel lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Hoonete projekteerimisel lähtuda veevõtukohta täpsustatud asukohast.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

7.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustatus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel. Koos uute katastriüksuste moodustamisega seada teeservituudid ning puurkaevude ja veetorude servituudid. Kruntidest Sarapiku tee T, Krunt 8 ja Krunt 9 ei ole kohustuslik moodustada uusi katastriüksuseid.

Enne kruntide 2-4 võõrandamist ja hoonetele ehituslubade väljastamist peab nõuetekohaselt olema rajatud üle Krunt 1, Rukkilille, Pähkli, Krunt 2 planeeritud juurdepääsutee. Enne kruntide 5-7 võõrandamist ja hoonetele ehituslubade väljastamist peab olema nõuetekohaselt rajatud Sarapiku tee T2 ja Sarapiku tee T1 katastriüksustele planeeritud tee, Krunt 5 ja Krunt 7 planeeritud juurdepääsutee ning likvideeritud olemasolev km 0,232 ristumiskoht Upa-Leisi teele.

Enne kruntide 3-7 võõrandamist ja hoonetele ehituslubade väljastamist peab olema rajatud ühine puurkaev Krundile 3.

Enne kruntide 1-4 võõrandamist ja hoonetele ehituslubade väljastamist peab olema rajatud tuletõrje veevõtukoht Krundile 4.

3. Arendusega seotud teed (sh riigitee nr 79 km 0,232 olemasoleva ristumiskoha ümberehitus) tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas

või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne teed kasutatavatele kruntidele mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Juhul, kui ristumiskoha ümberehituse tööd mõjutavad riigitee ohutust, on vajalik koostada ajutine liikluskorralduse skeem (vastavalt liiklusseaduse § 71 lõike 4 alusel kehtestatud Majandus- ja taristuministri 13.07.2018 määrusele nr 43 „Nõuded ajutisele liikluskorraldusele“) ning esitada see enne ehitustööde algust kooskõlastamiseks Transpordiametile (maantee@transpordiamet.ee) koos infoga tööde tegemise ajavahemiku kohta. Töödega võib alustada siis, kui liikluskorralduse skeem on saanud kooskõlastuse.

4. Planeeritavatele hoonete koos tehnorajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Planeeritud hoonestusaladel tohib ehitada hoone lähemale kui 40 m Kustu DP alal olevate Rukkilille, Pähkli ja Pihlaka katastriüksuste hoonestusaladest Rukkilille, Pähkli ja Pihlaka katastriüksuste omanike kirjalikul nõusolekul.

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

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

Ühiste impeenarde rajamise korraldab piirkonna arendaja enne hoonetele ehituslubade väljastamist.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Riigitee km 0,26 ristmiku rajamiseks ja km 0,232 ristmiku likvideerimiseks tuleb huvitatud isikul taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks. Arvestada, et uus ristmik tuleb rajada tolmuva kattega.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

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

Hoonetele kasutuslubade väljastamise tingimuseks on hooneid teenindavate insenertehniliste rajatiste rajamine ja kasutusele võtmine.

9 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

Hoonete suurim lubatud arv (1 elamu + 3 abihoonet) ja ehitisealune pind sisaldab üle 20 m² ehitisalusepinnaga krundile planeeritud hooneid. Kuni 20 m² hooneid võib Kruntide 1-7 hoonestusalale rajada kuni neli.

9.1 Kruunt 1

Pindala:	9076 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (eluhuone +3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	eluhuone 9,0 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m ²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja jm olulise poolest.

9.2 Krunn 2

Pindala:	6385 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (elahoone +3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 9,0 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m ²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest.

9.3 Krunn 3

Pindala:	5504 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (elahoone +3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 9,0 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m ²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
----------------------------	---

Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest.

9.4 Kruunt 4

Pindala:	5299 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (elahoone +3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 9,0 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m ²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest.

9.5 Kruunt 5

Pindala:	6226 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (elahoone +3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 9,0 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m ²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba

Välisviimistlusmaterjalid: Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)
Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest.

9.6 Krunn 6

Pindala: 5869 m²
Krunni kasutamise sihtotstarve: Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil: 4 (eluhuone +3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus: eluhuone 9,0 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind: 400 m²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus: 2
Katusekalle: 35-45 kraadi
Harjajoon: vaba
Välisviimistlusmaterjalid: Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)
Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest.

9.7 Krunn 7

Pindala: 7883 m²
Krunni kasutamise sihtotstarve: Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil: 4 (eluhuone +3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus: eluhuone 9,0 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind: 400 m²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus: 2
Katusekalle: 35-45 kraadi
Harjajoon: vaba
Välisviimistlusmaterjalid: Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja

freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest.

9.8 Sarapiku tee T1

Pindala:	1610 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee- ja tänavamaa ala
Lubatud hoonete max arv krundil:	0

9.9 Sarapiku tee T2

Pindala:	2644 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee- ja tänavamaa ala
Lubatud hoonete max arv krundil:	0

9.10 Krunnt 8

Pindala:	365 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee- ja tänavamaa ala
Lubatud hoonete max arv krundil:	0

9.11 Krunnt 9

Pindala:	875 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee- ja tänavamaa ala
Lubatud hoonete max arv krundil:	0