

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

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

## LÜMANDA KÜLA LAUMAPÕLLU DETAILPLANEERING

Töö nr 230823

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

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 16  
joonised 3

**SISUKORD****SELETUSKIRI**

<b>1. LÄHTESITUATSIOON</b>	
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
<b>2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID</b>	<b>7</b>
<b>3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS</b>	<b>8</b>
3.1 Krundijaotus	8
3.2 Kruntide ehitusõigus	9
3.3 Juurdepääs ja parkimine	9
3.4 Piirded	10
3.5 Haljastus	10
3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
<b>4 TEHNOVÕRGUD</b>	
4.1 Veevarustus	10
4.2 Kanalisatsioon	10
4.3 Sademeveekanaliseerimine	11
4.4 Elekter	11
4.5 Soojavarustus	11
4.6 Side	12
<b>5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS</b>	<b>12</b>
<b>6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID</b>	
6.1 Keskkonnakaitselised tingimused	12
6.2 Tuleohutus	13
6.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	13
<b>7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA</b>	<b>14</b>
<b>8 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA</b>	<b>15</b>

**JONISED**

Situatsiooniskeem M 1:5000	leht 1
Tugijoonis M 1:500	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:500	leht 3

# SAAREMAA VALLAS LÜMANDA KÜLA LAUMAPÕLLU DETAILPLANEERINGU

## S E L E T U S K I R I

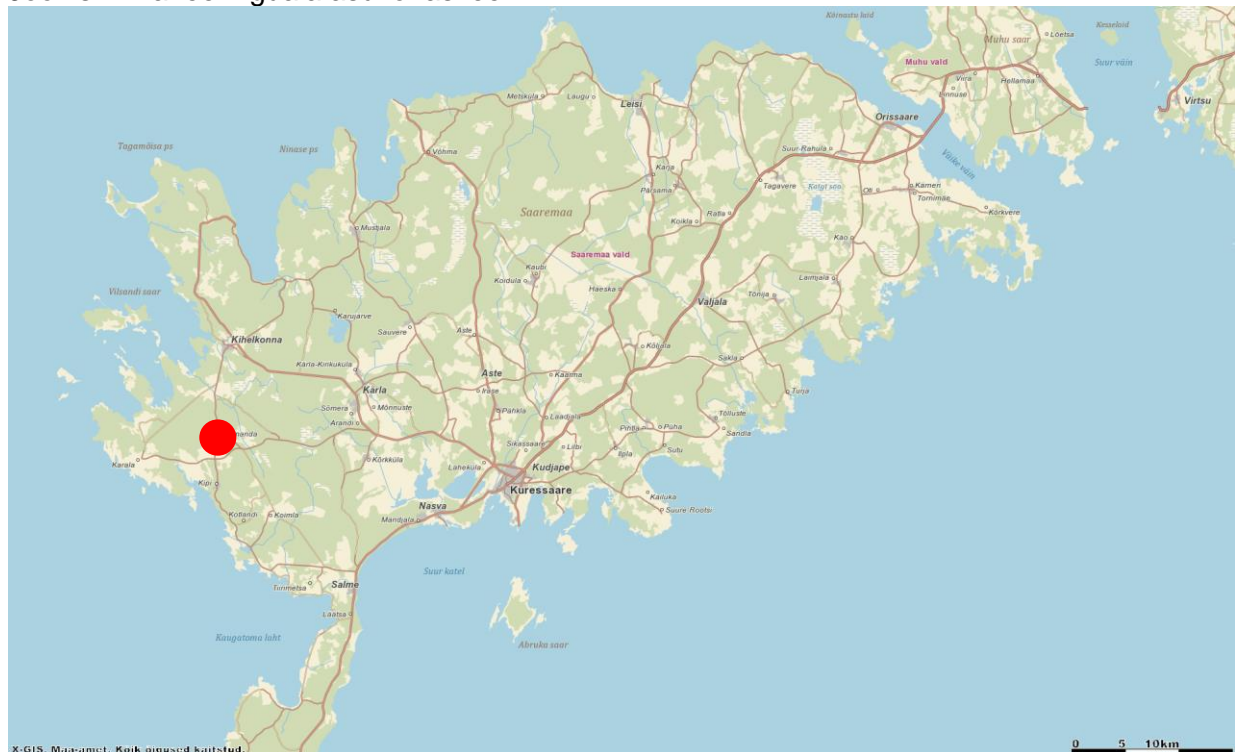
### 1. LÄHTESITUATSIION

#### 1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus

Planeeringu ala asub Saaremaal Lümanda külas. Planeeringuala hõlmab Laumapõllu (43301:001:0990) katastriüksust.

Planeeringuala suurus on ca 1 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



 planeeritava ala asukoht

## 1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Lümanda küla Laumapõllu detailplaneering algatati 18.01.2023 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/65. Algamise korralduse järgi on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine korterelamute/ridaelamute ehitamiseks.

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);

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 18.01.2023 korraldus nr 2-3/65 Lümanda küla Laumapõllu detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Lümanda külas Laumapõllu detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 18.01.2023 korraldusele nr 2-3/65 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lümanda valla üldplaneering, kehtestatud Lümanda Vallavolikogu 21. augusti 2008 a. määrusega nr 66;
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 136-22-G, jaanuar 2023);
- Elektrilevi OÜ 15.05.2023 tehnilised tingimused nr 447964;
- Telia eesti AS 02.05.2023 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37885215;
- AS Kuressaare Veevärk 02.05.2023 tehnilised tingimused nr 3002;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

## 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Saaremaal Lümanda külas Laumapõllu (43301:001:0990) katastriüksust.

Kõlvikuliselt koosseisult koosneb katastriüksus 9041 m<sup>2</sup> looduslikust rohumaast, 253m<sup>2</sup> metsamaast ja 384 m<sup>2</sup> muust maast. Planeeringuala piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega Tolmu-Tiiu (44001:003:0220), Asuja (44001:003:0038) ja Lannasniidu (43301:001:0989) katastriüksustega, ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Lasteaia katastriüksusega (44001:003:0649), elamumaa sihtotstarbega Leke (44001:003:0265), Suitsu (44001:003:0264) ja Pärna (44001:003:0267) katastriüksustega.

Juurdepääs planeeritavale katastriüksusele on Kihelkonna-Tehumardi riigiteelt üle erakinnistute koosseisus olevate erateede. Vallavalitsusel on pooleli nimetatud eratee avalikku kasutusse seadmise menetlus. Osadele erateedele on määratud avalik kasutus, osadel avaliku kasutamise määramine on pooleli (vt Situatsiooniskeem).

Kinnistu on hoonestamata.

Planeeringuala idaosas paiknevad 0,4 kV õhuliinid, side õhuliin ning vee- ja kanalisatsiooni torustikud.

Planeeringuala lõunaosas paikneb Lümända lasteaia (Lasteaia kü 44001:003:0649) maaküttekontuur. Maakütte kontuuri alale on seatud isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks.

Läänest piirneb planeeringuala Lannasmaa hoiualaga.

## 1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

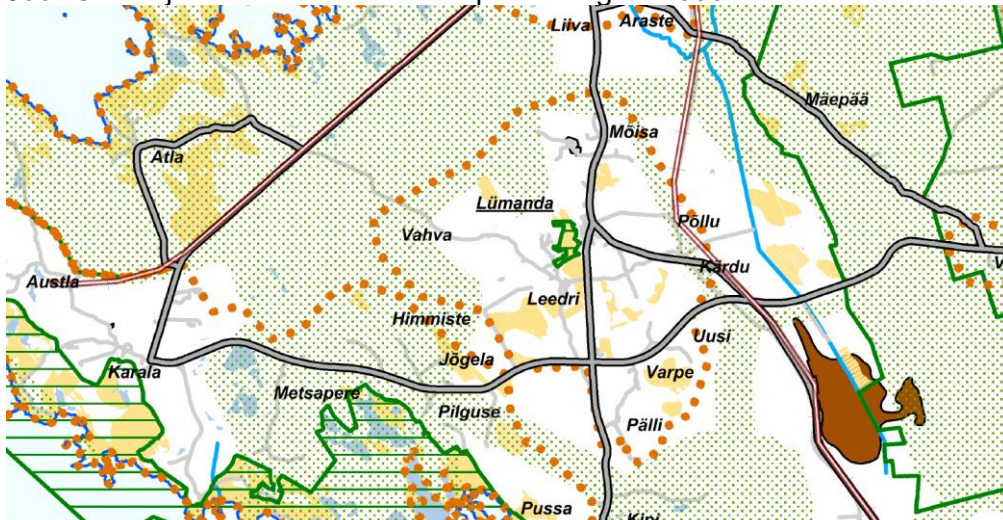
### Saare maakonnaplaneering 2030+

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 määramine 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 korterelamutest.

Täiendavate korterelamu kruntide moodustamine ei löhu olemasolevat struktuuri.

Joonis 2 Väljavõte Saare maakonnaplaneeringust 2030+



## Üldplaneering

Planeeringualal kehtib Lümada Vallavolikogu 21.08.2008 a. määrusega nr 66 kehtestatud Lümada valla üldplaneering. Üldplaneeringu alusel asub suurem osa planeeringualast perspektiivse korruselamu juhtfunktsiooniga alal ning vähesel määral perspektiivse haljasala ja parkmetsa juhtfunktsiooniga alal.

Elamumaa juhtfunktsioon üldplaneeringu alusel on ühepere-, kaksik-, ridaelamu ja kuni kahekorruseliste rohkem kui kolme korteriga korruselamute maa kompaktse hoonestusega aladel ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksus hajaasustuses. Üldplaneeringuga on määratud Lümada külas ehitustingimused, mille alusel ehitusõiguse saab katastriüksus, mille suurus on vähemalt 1500 m<sup>2</sup>, üldjuhul lubatud kuni 3 hoonet, kui krunt on vähemalt 5000 m<sup>2</sup>, siis kuni 5 hoonet. Suurim lubatud ehitusalune pindala on 20% krundi pindalast.

Haljasala ja parkmetsa maa on valdavalt linnalisele asulale iseloomulikud puhkuseks ja virgestuseks mõeldud looduslikud ja poollooduslikud metsaalad või inimese poolt rajatud haljasrajatiste alad ning eriomase koosseisu ja struktuuriga metsaalad või kõrghaljastusega ribad, mille eesmärk on kaitsta külgnevaid alasid kahjuliku keskkonnamõju eest.

Üldplaneeringuga on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks Lümada küla selle administratiivpiirides.

Detailplaneeringuga kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

Joonis 3 Väljavõte Lümada valla üldplaneeringust



## 1.6 Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Katastri-üksuse lähiaadress	Kinnistu omanik seisuga 16.08.2023	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Laumapõllu	Eesti Vabariik	9678 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%	43301:001:0990	7800150

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool vee- ja kanalisatsioonitoru	AS Kuressaare Veevärk	Planeeringualal paiknev vee- torustik
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> 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	Planeeringualal asuva, 0,4 kV õhuliinid
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	2 m mõlemal pool side õhuliini	Sideliini valdaja	Planeeringualal asub side õhuliin

## 2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Lümända küla keskses. Planeeritavast krundist idapool asuvad 2-3 korruselised korterelamud, põhja suunas paiknevad eramud ning lõuna suunas Lümända lasteaed ja eramud. Lümända külas asub põhikool, lasteaed, kauplus, raamatukogu, valla teenuskeskus, rahvamaja.

Vallakeskus Kuressaare asub planeeringualast ca 32 km kaugusel. Bussiühendus linnaga on suhteliselt rahuldav.

Üldplaneeringu järgi asub planeeringuala suuremas osas perspektiivse korruselamumaa juhtfunktsiooniga alal ja väiksemas osas perspektiivse haljasala ja parkmetsa juhtfunktsiooniga alal.

Laumapõllu katastriüksus on käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal riigiomandis. Lümända kogukonnakogu tegi oma 8. veebruari 2022. a koosolekul Saaremaa Vallavalitsusele ettepaneku Laumapõllu katastriüksuse omandamiseks Saaremaa vallale kas korterelamu või ridaelamute ehitamiseks. Vald taotles 05.04.2022 kirjaga nr 5-8/2249-1 Laumapõllu kinnistut riigilt munitsipaalomandisse, põhjendusega, et Lümända piirkonnas on elamispinna puudus. Lümända piirkonnas on juba aastaid olnud pakkumisel väga vähe kinnisvara ning kuigi inimesed tahavad Lümända piirkonda kolida, siis ei ole neil võimalik leida eluasemeid. Laumapõllu maaüksus on ainus sobiv koht kas korterelamu või ridaelamute ehitamiseks. Lümända piirkonnas ei ole ka piisavalt sotsiaalpindu. Vallal on vaja pakkuda eluruume nii sotsiaalvaldkonna klientidele kui ka ametikorterite näol noortele spetsialistidele, kes töötavad nt koolis või lasteaias. Samuti mahuks kavandatavatesse hoonetesse päevakeskuse tüüpi pind, kus oleks tegevust huviringides nii eakatele kui ka noortele. Valla enda Lümändas asuvad hooned (kool, lasteaed ja Lümända Maja) on 100% hõivatud.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et detailplaneeringuga kavandatavad korterelamud sobituvad piirkonna vajaduste, maakasutuse ja hoonestuslaadiga

### 3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse 2 krunti korterelamu rajamiseks ja üks krunt Lümända lasteaia maaküttekontuuri jaoks.

Kruntidele 1-2 on kavandatud korterelamu ja kõrvalhoone. Lisaks on lubatud rajada 1 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoone (näiteks prügimaja).

Kahe elamu vahele on kavandatud ühine mängu- ja puhkeala.

Hoonestusalale on märgitud eluhoonete tinglikud asukohad, konkreetset eluhoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus.

Krundil 3 paikneb Lümända lasteaia (Lasteaia kü 44001:003:0649) maaküttekontuur. Krunt 3 on moodustatud ajutise krundina ning eraldiseisvat katastriüksust Krundist 3 ei moodustata vaid krunt liidetakse Lasteaia katastriüksusega.

#### 3.1 Krundijaotus

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Krunt 1	4197 m <sup>2</sup>	Korterelamu maa EK hoolekandeesutuse maa ÜP Kü sihtotstarve elamumaa, ühiskondlike ehitiste maa
Krunt 2	3726 m <sup>2</sup>	Korterelamu maa EK hoolekandeesutuse maa ÜP Kü sihtotstarve elamumaa, ühiskondlike ehitiste maa
Krunt 3	1754 m <sup>2</sup>	Soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OS Kü sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa



### 3.2 Kruntide ehitusõigus

Hoonete suurim lubatud arv (1 elamu + 1 abihoone) ja ehitisealune pind sisaldab üle 20 m<sup>2</sup> ehitisealusepinnaga krundile planeeritud hooned. Kuni 20 m<sup>2</sup> hooned võib Kruntide 1-2 hoonestusalale rajada ühe (näiteks prügimaja).

#### Krunt 1-2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK Hoolekandeesutuse maa ÜP
Lubatud hoonete max arv krundil:	2 (elahoone +kõrvalhoone)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 9,0 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	500 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	lähtuda ümbruskonna hoonetest
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

#### Krunt 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OS
Lubatud hoonete max arv krundil:	0

### 3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs kruntidele on kavandatud Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi teelt mööda lasteaia teed ja Pumbamaja teed. Planeeringuala piirneb Pumbamaja teega, mis on planeeringu koostamise ajal eratee. Saaremaa Vallavalitsus on algatamas eratee avalikku kasutusse seadmise menetlust.

Tee tuleb rajada minimaalse laiusel 3,5 m ja vähemasti siirdekate kahekordse pindamisega.

EVS 843:2016 Tabel 9.2 järgi on parkimiskohtade arv 1-2 toalisel korteril 1,3 sõiduauto kohta ja 3 või suurema toalisel korteril 1,5 sõiduauto kohta. Planeeringuga on näidatud mõlemal krundil 14 sõiduauto kohta. Konkreetne parkimiskohtade arv määrata projekteerimise käigus, kui on teada täpne korterite arv. Parkimisala mitte kavandada ühe suure parkimisplatsina vaid liigendatud mitmes kohas. Sõiduautode parkimisalal projekteerida elektriautodele laadimispunktid. Soovitavalt projekteerida kõikide parkimiskohtade juurde elektriauto laadimise valmidus.

EVS 843:2016 Tabel 9.3 järgi on korterelamu jalgrataste parkimiskohtade arv 1 koht korteri kohta. Planeeringu joonisel on näidatud 8 jalgratta kohta. Jalgrataste parkimine lahendada varikatusega. Täpne lahendus projekteerimise staadiumis.

### 3.4 Piirded

Krunt 2 idapoolsele piirile ning Krunt 1 ja Krunt 2 vahelisele piirile piirdeid mitte rajada. Lasteaia poolsele piirile võib jätkata olemasoleva lasteaia piirdega.

Tolmu-Tiiu katastriüksusega ühisele piirile ja Lannasmaa hoiuala piiri äärde võib rajada piirkonnale omase piirdeaia (puitlipp aed, kiviaed, hekk).

### 3.5 Haljastus

Planeeringuala on suuremas osas lage rohumaa. Ala lõunaosas kasvavad üksikud heitlehelised puud, ala lääneserv on vähesel määral võsastunud.

Hoonestus on kavandatud enamuses osas lagedale alale.

Planeeringu joonisel näidatud haljastuse lahendus on tinglik. Hoonete ja rajatiste ümber kavandada nii kõrg- kui madalhaljastust. Haljastuse täpne lahendus anda koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

Uue haljastuse rajamisel eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

### 3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala reljeef on tasane, absoluutkõrgus jääb vahemikku 11,2-11,9 m. Maapinna lang on lääne suunas.

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

AS Kuressaare Veevärk on 02.05.2023 väljastanud tehnilised tingimused nr 3002. Kruntide liitumised ühisveevärgiga on kavandatud planeeringualal paiknevalt De63 veetorult. Väljavõttele või sinna lähedale paigaldada maakraan ja veemöödukaev.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

### 4.2 Kanalisatsioon

AS Kuressaare Veevärk on 02.05.2023 väljastanud tehnilised tingimused nr 3002.

Liitumine ühiskanalisatsiooniga on kavandatud planeeringualal paiknevast kanalisatsioonikaevust K4.

Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

### 4.3 Sademeveekanaliseerimine

Katuste ja teede sademeveed immutatakse pinnasesse. Selleks on haljasaladele planeeritud sademevee immutusplokid. Sademevesi suunata maapinna kalletega ja torustikega immutusplokkidesse. Sadevete juhtimine naaberkinnistutele ja avalikult kasutatavatele teedele on keelatud.

Täpne lahendus anda ehitusprojektiga.

### 4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 15.05.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr. 447964.

Ühe korterelamu orienteeruv peakaitsme on 3x80A.

Olemasolevast alajaamast AJ7693:(Kuressaare) on kavandatud kruntidele eraldi fiidriit 0,4 kV maakaabelliin. 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. Päikesepaneelid lubatud paigaldada hoonete katustele. Päikesepaneelide liitumiseks elektrivõrguga küsida Elektrilevi OÜ eraldi liitumistingimused.

Maakaabli ja liitumiskilbi ning päikesepaneelide täpne paigutus lahendatakse projekteerimise käigus.

### 4.5 Soojavarustus

Hoonete küte lahendada elektri baasil kasutades erinevaid soojuspumpasid.

Tabel 4 Maakütte orienteeruvad parameetrid

Kõetav pind (m <sup>2</sup> )	Horisontaalse maakütte jaoks vajalik maapind (m <sup>2</sup> )	Vertikaalne maaküte		
		Puuraugud sügavusega 100 m (tk)	Puuraugud sügavusega 150 m (tk)	Puuraugud sügavusega 200 m (tk)
400	1440	4	3	2
800	2880	8	5-6	4
1000	3600	10	7	5

Tabelist selgub, et kavandatavate ehitusmahtude juures horisontaalne maaküte territooriumile ära ei mahu, kuid samas on võimalik maakütte rajamisel osaliselt paigaldada horisontaalne ja osaliselt vertikaalne maaküte.

Täpsed küttelahendused antakse hoone(te) ehitusprojektiga.

## 4.6 Side

Kaabelside rajamiseks on Telia Eesti AS 02.05.2023 väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37885215.

Sidekanalisatsioon/multitorustik on planeeritud lähtuvalt Pärna kinnistul asuvast sidekaevust LUM11. Igale kinnistule/hoonele/ridaelamu boksidele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

## 5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunn 1	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskapp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Krunn 2	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud ühine mänguväljak ja rekreatsiooni alal	Määratakse projektiga
Krunn 2	Krunn 1	teeservituut	Krundile on planeeritud juurdepääsutee	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 6,0 m
	Krunn 1	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m mõlemal pool veetoru
	Krunn 1	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsiooni torustik	2 m mõlemal pool kanalisatsiooni toru
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja jaotus/liitumiskapp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Krunn 1	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsiooni toru
	Krunn1	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud ühine mänguväljak ja rekreatsiooni alal	Määratakse projektiga
Pärna 44001:003:0267	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsiooni toru

## 6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 6.1 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.

- Planeeringuala piirneb läänest Lannasmaa hoiualaga (KLO2000216). Planeeringuala suhtelisesse lähedusse on hoiualal inventeeritud puiskarjamaa (9070) ja loo ehk alvari (6280\*) elupaigatüübid. Elupaigatüüpide kaitse on hoiuala kaitse-eesmärgiks. Detailplaneeringu ala ega planeeritavad tegevused ei ulatu hoiualale ning planeeringuga ei kavandata tegevusi, mille mõjud võiksid ulatuda hoiualale või kaitstavatele elupaigatüüpidele. Kasutades vastavaid eeldusmeetmeid (planeerida hoonestuse hoiualast piisavasse kaugusesse, rajada aed hoiuala ja planeeringuala vahele, teha teavitustööd elupaigatüüpide olulisusest jne) ei ole oodata suurt külastuskoormuse tõusu hoiualale.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele.
- 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.
- Sademevee juhtimisel pinnasesse lähtuda veeseadusest
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale, võimalusel suunata taaskasutusse. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist.

### 6.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujud 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletorjekujasse 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.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Pärja katastriüksusel (44001:003:0333), ca 100-200 m kaugusel planeeritud kruntidest.

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

### 6.3 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 eksploatatsioonil tuleb tagada:

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

## 7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarbe määramisel. Koos uute katastriüksuste moodustamisega seada teeservituudid.

Krunt 3 on moodustatud ajutise krundina ning krundist 3 eraldiseisvat katastriüksust ei moodustata vaid krunt liidetakse Lasteaia katastriüksusega.

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

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

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

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

## 8. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

Hoonete suurim lubatud arv (1 elamu + 1 abihoone) ja ehitisealune pind sisaldab üle 20 m<sup>2</sup> ehitisalusepinnaga krundile planeeritud hooned. Kuni 20 m<sup>2</sup> hooned võib Kruntide 1-2 hoonestusalale rajada ühe (näiteks prügimaja).

### 8.1 Krunt 1

Pindala:	4197 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK Hoolekandeametuse maa ÜP
Lubatud hoonete max arv krundil:	2 (elahoone +kõrvalhoone)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 9,0 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	500 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	lähtuda ümbruskonna hoonetest
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

### 8.2 Krunt 2

Pindala:	3726 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK Hoolekandeametuse maa ÜP
Lubatud hoonete max arv krundil:	2 (elahoone +kõrvalhoone)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 9,0 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	500 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	lähtuda ümbruskonna hoonetest
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.)

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

### 8.3 Kruut 3

Pindala:	1754 m <sup>2</sup>
Kruuti kasutamise sihtotstarve:	Soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OS
Lubatud hoonete max arv kruutil:	0