

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

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

TEHUMARDI KÜLA KOIDU DETAILPLANEERING

Töö nr 220823
Versioon 11.03.2024

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

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

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugijoonis M 1:500	leht 2
Planeeringujoonis M 1:500	leht 3

SAAREMAA VALLAS TEHUMARDI KÜLA KOIDU DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

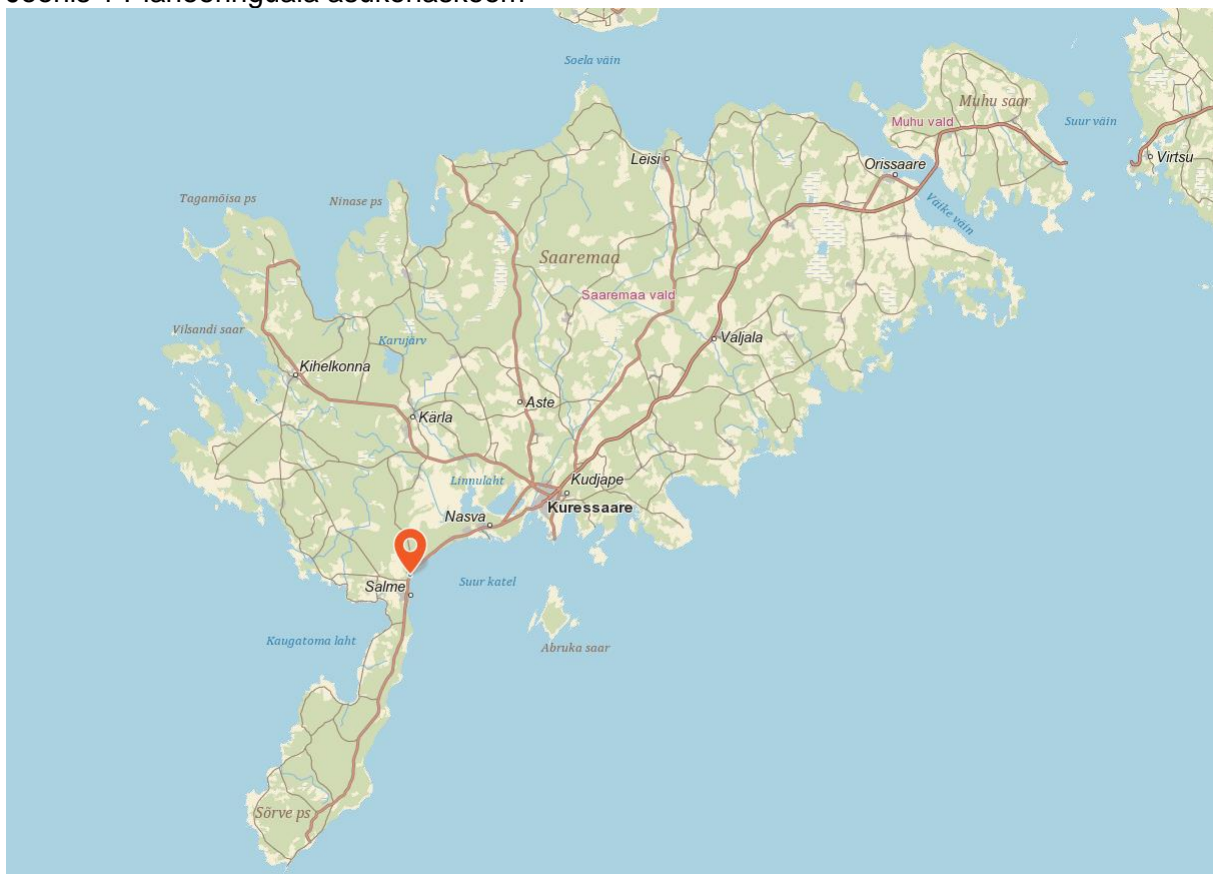
1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaal Tehumardi külas. Planeeringuala hõlmab Koidu (72101:001:0123) katastriüksust.

Planeeringuala suurus on ca 0,7 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Tehumardi küla Koidu detailplaneering algatati 23.05.2023 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/575. Algamise korralduse järgi on detailplaneeringu eesmärgiks lisaks olemasolevale elamule ehitusõiguse määramine uue elamu ja abihoonete püstitamiseks ning juurdepääsutee 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);
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 23.05.2023 korraldus nr 2-3/575 Tehumardi küla Koidu detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Tehumardi küla Koidu detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 23.05.2023 korraldusele nr 2-3/575 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Salme ranna-alade osaüldplaneering, kehtestatud Salme Vallavolikogu 22.09.2003 määrusega nr 16;
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Merivalla detailplaneering, kehtestatud Salme Vallavolikogu 18.12.2006 otsusega nr 34;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Jaanus Tahk, töö nr 5-1/2023, august 2023);
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Tehumardi külas Koidu (72101:001:0123) katastriüksust.

Katastriüksus koosneb järgnevatest kõlvikutest: 4542 m² metsamaad, 2134 m² õuemaad ja 153 m² muud maad.

Planeeringuala piirneb loodest-põhjast riigikaitse sihtotstarbega Tehumardi linnak (72101:001:0905) katastriüksusega, ülejäänud osas elamumaa sihtotstarbega Männi (71401:001:3077), Ruti (72101:001:1247), Nõmmeliiva (72101:001:1248) ja Merivalla (72101:001:0944) katastriüksustega.

Juurdepääs on olemasoleva mahasõidu kaudu Tehumardi-Kogula riigiteelt üle Tehumardi linnak katastriüksusel paikneva eratee. Juurdepääsutee servituuti seatud ei ole.

Ehitisregistri andmetel asub Koidu katastriüksusel 1946 a rajatud elamu ehitisealuse pinnaga 58 m².

Tehnorajatistest asub ehitisregistri andmetel maaüksusel puurkaev ja kanalisatsioonitorustik. Koidu kinnistule on seatud reovee ära juhtimise servituudid.

Lisaks paikneb maaüksusel registrisse kandmata salvkaev.

Merivalla katastriüksusel on kehtiv detailplaneering, kehtestatud Salme Vallavolikogu 18.12.2006 otsusega nr 34. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatu ei takista Merivalla detailplaneeringu elluviimist.

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 rohevõrgustiku ala piiri ääres.

Üldplaneering

Planeeringualal kehtib Salme ranna-alade osaüldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 22.09.2003 määrusega nr 16). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala elamumaa juhtfunktsiooniga alal ja asub loodusväärtuslikul alal. Elamumaa põhiliseks ehitise tüübiks peab jääma ühepereelamu. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükile 8.1.1 tuleb juhul, kui elamumaal ehitamisõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga, koostada detailplaneering ja keskkonnamõjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed.

Üldplaneeringu järgi tuleb detailplaneering koostada juhul, kui ühele krundile kavatsetakse rajada enam kui üks elamu nii, et kahe elamu vahekaugus jääb väiksemaks kui 100 m ning eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m. Koidu katastriüksusel asub olemasolev elamu planeeritavast elamust lähemal kui 100 m.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse katastriüksusele lisaks olemasolevale elamule veel ühe elamu ja abihoonete ehitamist. Tegemist on üldplaneeringu kohase elamumaaga ning kavandatud hoonestus on võimalik paigutada teistest elamutest 50 m kaugusele, seega on detailplaneeringuga kavandatu üldplaneeringuga kooskõlas.

1.6 Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Katastri-üksuse lähiaadress	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Koidu	6829 m ²	Elamumaa 100%	72101:001:0123	1852834

Tabel 2 Planeeritava alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Veeseadus	Puurkaevu ja salvkaevu hooldusala 10 m	KOV	Olemasolev puurkaev ja salvkaev ning nende hooldusala
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Kliimaministri määrus nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool kanalisatsioonitoru	AS Kuressaare Veevärk	Planeeringualal paiknev kanalisatsioonitorustik

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub kahe riigitee Kuressaare-Sääre tee ja Tehumardi-Kogula tee ristumise kolmnurgas. Maa-ala asub Saaremaa vallakeskusest Kuressaare linnast ca 19 km kaugusel Tehumardi külas. Lähim teenuskeskus asub Salme alevikus ca 3 km kaugusel planeeritavast krundist. Salme alevikus asub kool, lasteaed, perearstikeskus, kauplused jmt. Bussiühendus Kuressaare linna ja Salme alevikuga on suhteliselt rahuldav. Tehumardilt Salmele on võimalik liikuda mööda Kuressaare-Sääre tee ääres asuvat kergliiklusteed. Samuti on võimalik mööda kergliiklusteed liikuda Kuressaareni.

Salme valla rannaalade osaüldplaneeringu järgi asub planeeritav ala elamumaa juhtfunktsiooniga alal ja loodusväärtuslikul alal. Lähtuvalt üldplaneeringust tuleb juhu, kui elamumaal ehitamisõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga, koostada detailplaneering ja keskkonnamõjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed.

Koidu maaüksusega piirnevad Männi, Ruti, Nõmmeliiva ja Merivalla maaüksused on hoonestatud ja elamumaa sihtotstarbega. Loode-põhjasuunas piirneb planeeritav krunt riigikaitsemaa sihtotstarbega Tehumardi linnak katastriüksusega.

Piirkond Nasva alevikust kuni Salme aleviku ja Läätsa küalani (piki Kuressaare-Sääre teed) on suhteliselt tihedasti hoonestatud ja populaarne ala elamute ja puhkemajanduse ehitiste rajamiseks. Põhiliselt on elamud viilkatustega, katusekalle vahemikus 35-45 kraadi. Kindlat harjajoont ja ehitusjoont väljakujunenud ei ole.

Planeeritaval krundil ja ümbruskonnas on suhteliselt palju kõrghaljastust.

Joonis 2 Maa-ameti Fotolao väljavõte



Detailplaneeringuga kavandatud hoonestus sobib piirkonna maakasutuse ja hoonestuslaadiga

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse Koidu krundile lisaks olemasolevale elamule veel üks elamu ja kõrvalhooned.

Kokku on Koidu krundile lubatud 2 elamut ja 5 kõrvalhoonet. Lisaks on lubatud krundile rajada 3 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonet (kuivkäimla, kuur, kasvumaja jmt).

Hoonestusala määramisel on lähtutud olemasolevatest piirangutest ja krundivaldaja soovist. Hoonestusalale on märgitud eluhoone soovituslik asukoht, konkreetsed eluhoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus, arvestama peab, et eluhoonete omavaheline kaugus oleks vähemalt 50m.

Hooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri. Abihoone arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega.

3.1 Krundijaotus

Planeeritava krundi piir järgib olemasoleva Koidu katastriüksuse piiri. Uusi krunte käesoleva planeeringuga ei moodustata.

3.2 Kruntide ehitusõigus

Hoonete suurim lubatud arv (2 elamut + 5 abihoonet) ja ehitisealune pind sisaldab üle 20 m² ehitisealusepinnaga krundile planeeritud hooneid. Kuni 20 m² hooneid võib hoonestusalale rajada kuni 3.

Koidu

Krundi pindala:	6829 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	7 (2 eluhoonet +5 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,0 m, kõrvalhooned 7 m
Lubatud hoone max sügavus:	2,5 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. 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 muu olulise poolest.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs krundile on Tehumardi-Kogula teelt üle Tehumardi linnak katastriüksusel asuva olemasoleva eratee. Väikeses osas paikneb nimetatud tee ka Merivalla katastriüksusel. Tee kasutamiseks sõlmida teeservituudi lepingud.

Tee minimaalne laius 3,5 m ja katend vähemasti kruuskate. Olemasolev tee on ca 2,5 m laiune, seega tuleb tee laiendada. Päästetehnika juurdepääsuks ja jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele veokile soovitavalt koos tagasi pööramise võimalusega. Ümberpöörde koht rajada õuealale.

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

EVS 843:2016 Tabel 9.2 järgi on parkimiskohtade arv eramul väike-alamute alal 3 sõiduauto kohta. Kuna krundil on kaks elamut, siis parkimiskohtade arv kokku on 5-6 sõiduautot. Parkimine lahendada krundisisest koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

3.4 Piirded

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 kuni 1,5 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Planeeringuala on loodusliku ilmega ja suures osas kaetud kõrghaljastusega. Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga ning hoonete asukohad valida lagedatele aladele.

Keelatud on lageraie kogu krundi ulatuses ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestikku kahjustamine. Maha võib võtta ainult niipalju puid, et tagada hoonetes ja õuealal piisav päikesevalgus.

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 langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala reljeef on tasane, absoluutkõrgus jääb vahemikku 6,2-7,5 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 on olemasolev puurkaev ja registrisse kandmata salvkaev. Puurkaevu baasil saab olmevee olemasolev elamu ning samast puurkaevust on kavandatud veeühendus planeeritavatele hoonetele.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

4.2 Kanalisatsioon

Krunti läbib ühiskanalisatsioonitorustik. Koidu kinnistul on kehtiv teenusleping kanalisatsiooni teenuse osutamise kohta. Kinnistule juurde ehitamisel peab järgima

teenuslepingut, kus on öeldud et kogu kanalisatsiooni jõudev vesi peab olema mõõdetud.

Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

4.3 Sademeveekanaliseatsioon

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imuvad pinnasesse. Vajadusel võib pinnasesse paigaldada sademevee immutusplokid.

Sadevete juhtimine naaberkinnistutele ja avalikult kasutatavatele teedele on keelatud.

4.4 Elekter

Krundil on olemas elektriliitumine. Planeeritud hoonete elektritoide lahendatakse olemasoleva liitumise baasil. Vajadusel suurendatakse peakaitset.

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. 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 lagedale ilma kõrghaljastuseta alale. Kui horisontaalne maaküttekontuur ei mahu, on võimalik kombineerida erinevaid küttelehendusi.

4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 3 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Tehumardi linnak 72101:001:0905	Koidu	teeservituut	Krundi juurdepääs on planeeritud üle Tehumardi linnak katastriüksuse	Servituudi ala minimaalne laius koos hooldusalaga 6,0 m
Merivalla 72101:001:0944	Koidu, Tehumardi linnak	teeservituut	Krundi juurdepääs on planeeritud üle Tehumardi linnak katastriüksuse	Servituudi ala minimaalne laius koos hooldusalaga 6,0 m

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 mastape silmas pidades.

- 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 jäätmevee seaduses ja valla jäätmevee eeskirjas toodud nõuetele. Jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringelt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki ümberpööramise võimalusega, kui mahutid asuvad tupiktee lõpus kui mahutid asuvad tupiktee lõpus. Kui ca 26 tonni kaaluval jäätmeveokil puudub kinnistule juurdepääs regulaarse jäätmeveoteenuse osutamiseks, on kinnistu omanikul kohustus jäätmemahuti tühjendamiseks ise suurema tee äärde tuua.

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.

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 järgi võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

Uus elamu on kavandatud naaberkinnistute hoonetest rohkem kui 40 m kaugusele.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Tehumardi külas Kuressaare-Sõrve maantee ääres Orava kinnistul, planeeringualast ca 330 m kaugusel. Veevõtukoht näidatud Situatsiooniskeemil.

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

7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Juurdepääsuteele servituudi seadamine.

3. Planeeritavatele hoonete koos tehnoarajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Enne ehitusloa väljastamist peab olema seatud juurdepääsuteele teeservituudid.

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

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

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

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

8. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

Hoonete suurim lubatud arv (2 elamut + 5 abihoonet) ja ehitisealune pind sisaldab üle 20 m² ehitisealusepinnaga krundile planeeritud hooned. Kuni 20 m² hooned võib hoonestusalale rajada kuni 3.

Koidu

Krundi pindala:	6829 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	7 (2 eluhoonet +5 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Lubatud hoone max sügavus:	2,5 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. 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 muu olulise poolest.