

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavolikogu
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Ain Tarkin

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93812 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
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

VANAMÕISA KÜLA KITI II DETAILPLANEERING

Töö nr 120424

Versioon 28.10.2024

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

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 29
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	5
1.5	Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	5
1.6	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	8
2	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	11
3	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	12
3.1	Krundijaotus	12
3.2	Kruntide ehitusõigus	12
3.3	Juurdepääs ja parkimine	13
3.4	Piirded	13
3.5	Haljastus	14
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	14
4	TEHNOVÕRGUD	
4.1	Veevarustus	14
4.2	Kanalisatsioon	15
4.3	Sademeveekanaliseerimine	15
4.4	Elekter	15
4.5	Soojavarustus	16
4.6	Side	16
5	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	16
6	PLANEERINGUJÄRGSE SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED	17
7	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	21
8	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
8.1	Keskkonnakaitselised tingimused	22
8.2	Sotsiaal-majanduslikud mõjud	23
8.3	Tuleohutus	23
8.4	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	24
9	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	24
10	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	25

JONISED

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

SAAREMAA VALLAS VANAMÕISA KÜLA KITI II DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

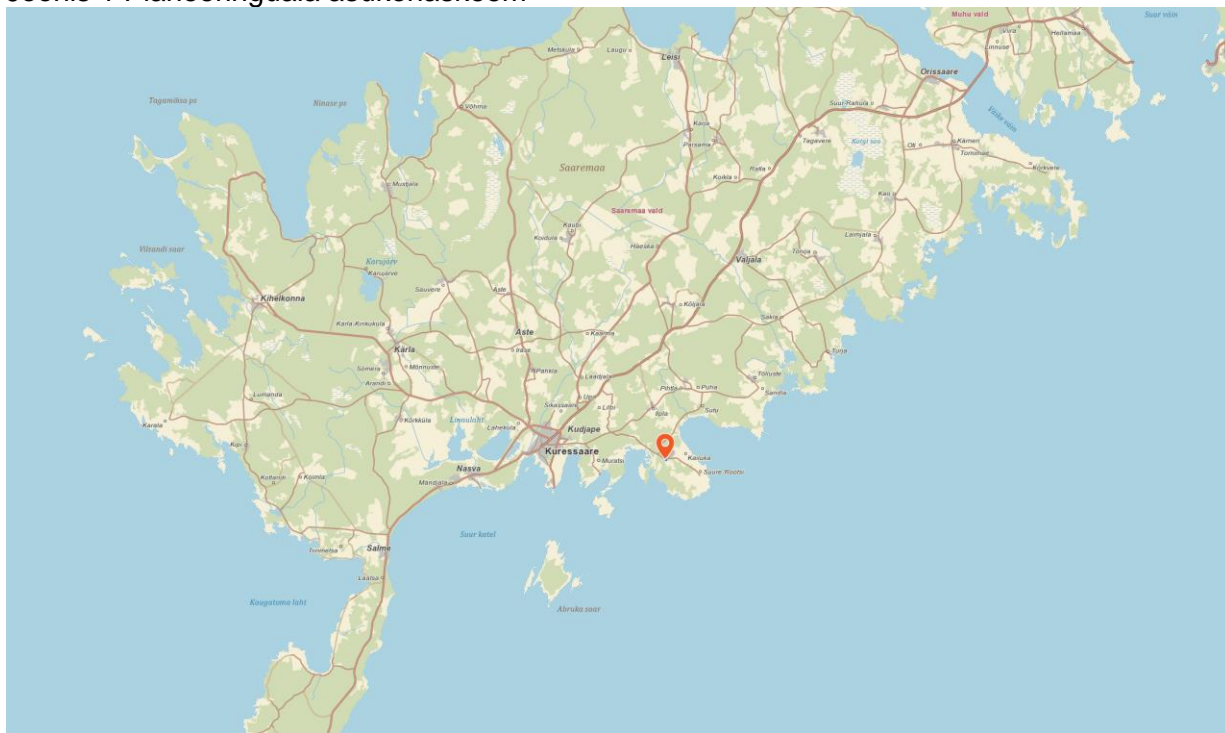
1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaal Vanamõisa külas. Planeeringuala hõlmab Peetri (71401:001:0773), Jaagu (71401:001:0774), Tooma (71401:001:0775), Villu (71401:001:0776), Aini (71401:001:0777), Kadariku (71401:001:0778) ja Päikese (71401:001:0779) katastriüksuseid.

Planeeringuala suurus on ca 7,65 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Vanamõisa küla Kiti II detailplaneering algatati 21. detsember 2023. a Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/84. Algamise korralduse järgi on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks, hoonestusalade suurendamine ja üldplaneeringukohase elamute vahekauguse vähendamine.

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 189120);
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavolikogu 21.12.2023 otsus nr 1-3/84 Vanamõisa küla Kiti II detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise;
- Lisa 1 Vanamõisa külas Kiti II detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavolikogu 21.12.2023 otsusele nr 1-3/84 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lisa 3 Saaremaa Vallavolikogu 21.12.2023 otsusele nr 1-3/84 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang;
- Pihtla valla rannikualade üldplaneering, kehtestatud 13.10.2005 Pihtla Vallavolikogu määrusega nr 6;
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Kiti detailplaneering, kehtestatud 26.06.2018. a Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/757, osaliselt kehtetuks tunnistatud 20.12.2019. a Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/124 juurdepääsutee lahenduse osas;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan, koostas OÜ Hadwest töö nr T-23-350, august 2023);
- Telia Eesti AS 25.04.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38824370;
- Keskkonnaameti 11.11.2023 Seisukoht Vanamõisa külas Kiti II detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta nr 6-2/23/21312-2;
- Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 10.11.2023 Seisukoht Vanamõisa külas Kiti II detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta nr 14-3/2993-1;

- Transpordiamet 10.11.2023 Seisukohtade väljastamine Vanamõisa külas Kiti II detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/23/22081-2;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Saaremaal Vanamõisa külas. Planeeringuala hõlmab Peetri (71401:001:0773), Jaagu (71401:001:0774), Tooma (71401:001:0775), Villu (71401:001:0776), Aini (71401:001:0777), Kadariku (71401:001:0778) ja Päikese (71401:001:0779) katastriüksuseid.

Planeeringuala piirneb põhjast 21136 Vaivere-Vätta riigiteega, idast maatulundusmaa sihtotstarbega Tamsalu ja elamumaa sihtotstarbega Värava katastriüksustega, lõunast maatulundusmaa sihtotstarbega Saare ja Sireli katastriüksustega ning läänest 5920006 Vanamõisa-Ennu munitsipaalteega.

Planeeringuala kõlvikuline koosseis on valdavas osas muu maa, osaliselt ka metsamaa.

Alal on osaliselt kehtiv Kiti detailplaneering (kehtestatud 26.06.2018. a Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/757, osaliselt kehtetuks tunnistatud 20.12.2019. a Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/124 juurdepääsutee lahenduse osas), mille eesmärgiks on maaüksuse jagamine eraldi kinnistuteks, uute kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, igale kinnistule 1 elamu ja kuni 2 abihoone planeerimine ja paigaldamine, liikluskorralduse määramine, keskkonnatingimuste seadmine ja tehnovõrkude lahendamine. Kehtivat detailplaneeringut on hakatud ellu viima: toimunud on kruntideks jagamine vastavalt planeeringule, sihtotstarvete muutmine elamumaadeks, rajatud on kruntide vaheline juurdepääsutee ja seatud servituudid, lahendatud on enamike kruntide tehnovõrgud, lisaks on väljastatud ehitusload ja viiele krundile seitsmest on ehitatud ka elamu. Ehitisregistri andmete kohaselt on kruntidel järgnevad ehitised: Jaagu, Tooma, Villu ja Kadariku katastriüksustel elamud ja puurkaevud kasutuslubadega, Aini katastriüksusel samuti elamu ja puurkaev, kuid puudub kasutusluba. Lisaks on kõikidel katastriüksustel rajatisena „Kiti tee ja Saare tee mahasõit ning kinnistute juurdepääsuteed“. Peetri ja Päikese katastriüksused on hoonestamata.

Juurdepääsud on olemasolevate mahasõitude kaudu Vanamõisa-Ennu munitsipaalteelt ning Vaivere-Vätta riigiteelt.

Planeeringualal on sideehitise kaitsevööndid, elektripaigaldise kaitsevööndid, avalikult kasutatava tee kaitsevööndid, puurkaevu hooldusalad ja kanalisatsioonirajatise sanitaarkaitsevööndid.

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 kohaliku tähtsusega väärtuslike maastike alal.

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.

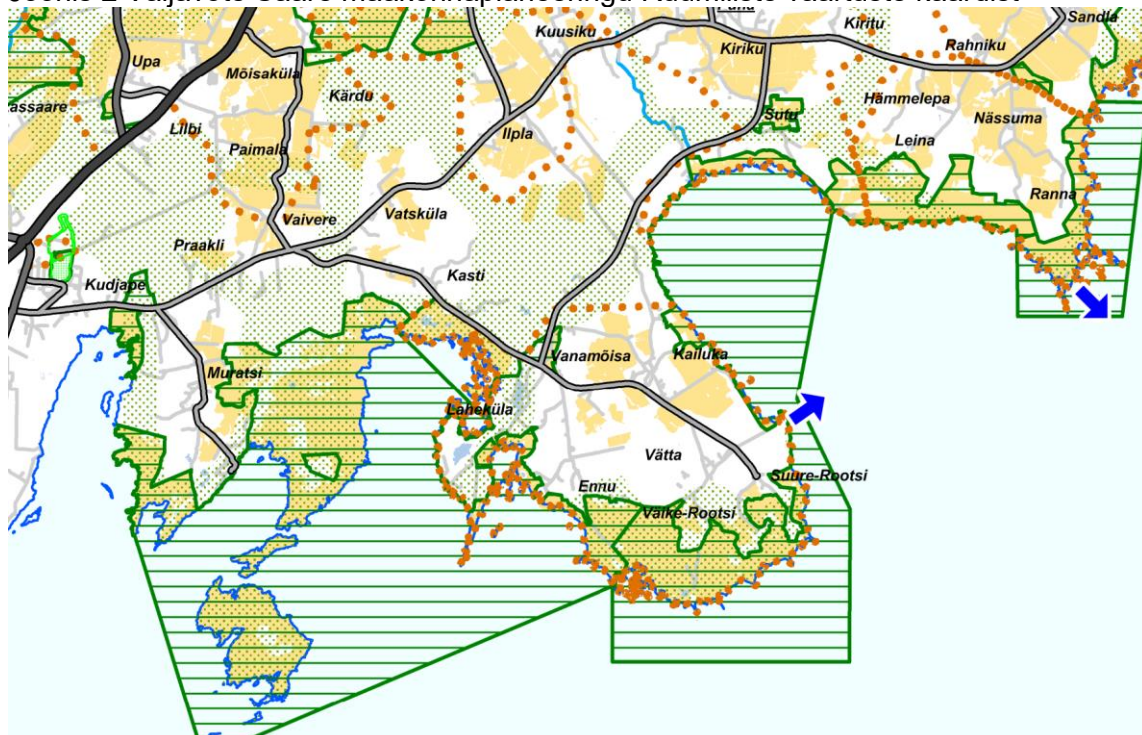
Üdised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Planeeringualal paiknevad viis kinnistut on juba hoonestatud ja kahele on varasema planeeringuga määratud ehitusõigus elamu ja abihoonete rajamiseks.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega on juurdepääsuks kruntidele kasutatud olemasolevaid teid ning elektrikaabli asukoht on kavandatud tee äärde.

Joonis 2 Väljavõte Saare maakonnaplaneeringu Ruumiliste väärtuste kaardist



Üldplaneering

Planeeringualal kehtib Pihtla valla rannikualade üldplaneering, kehtestatud 13.10.2005 Pihtla Vallavolikogu määrusega nr 6.

Üldplaneeringu järgi asub planeeringuala juhtotstarbeta alal. Üldplaneeringu seletuskirja peatükk 8 kohaselt on elamuehituses põhiliseks ühepereelamute ehitamine. Ehitustegevusel tuleb vältida häid põllu- ning metsamaid, liigrikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsuteede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele.

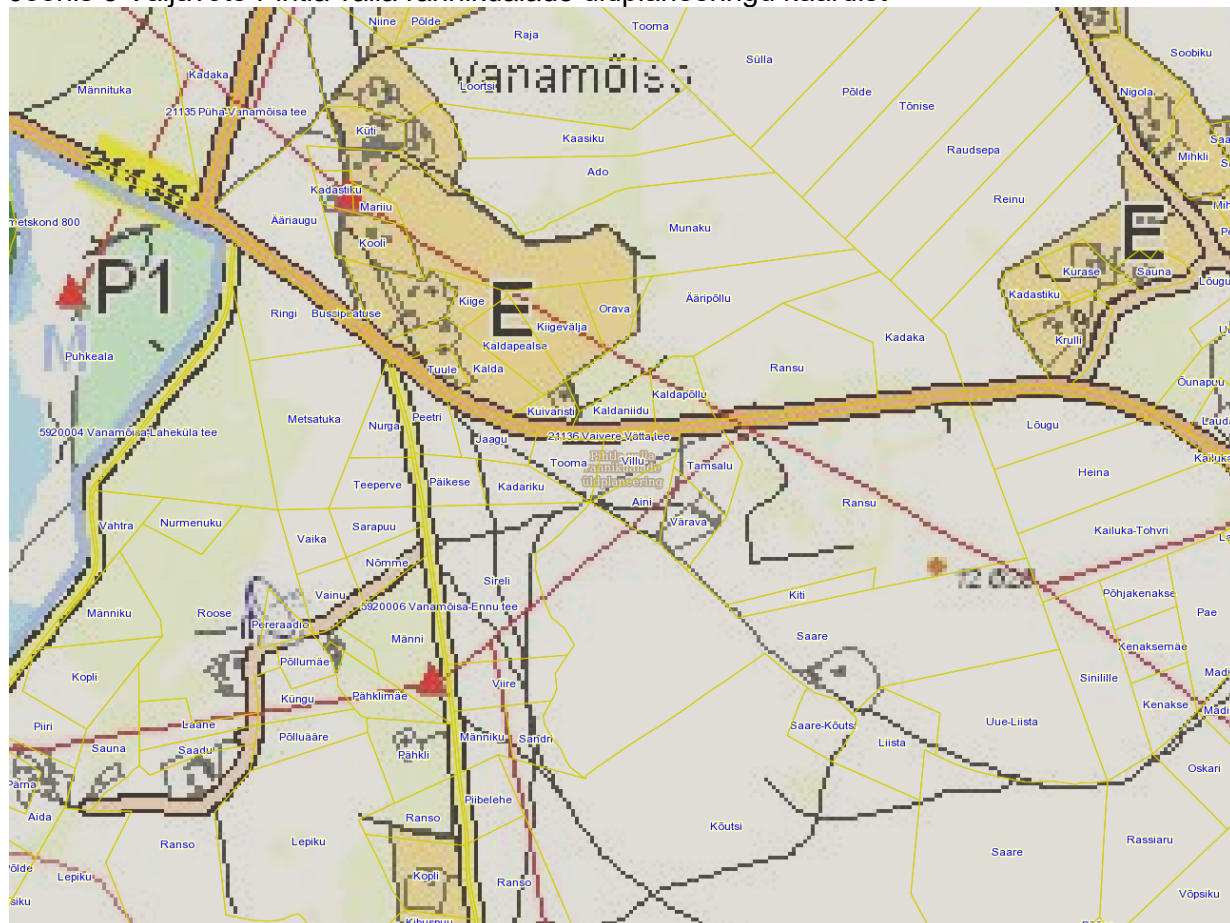
Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvate sarnaste gabariitide ja katusekuju- ja kalletega. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamutega.

Üldplaneering toob välja, et kinnistu piirile ei tohi ehitada lähemale kui 5 m, kui planeeringuga või ehitusmäärusega pole määratud teisiti. Samuti on määratud elamukrundi suuruse piirang, et tagada piirkonna looduskeskset ja maapiirkonnale omast ilmet ning vältida tiheasustatud alade teket rannaalal. Endises Pihtla vallas on sätestatud elamukrundi suuruseks rannaalal reeglina 1 ha, mis saab ehitusõiguse. Elamukrundi miinimumlaius ei tohi olla kitsamas suunas alla 50 m ja kahe maja miinimumkaugus alla 100 m, kui planeeringuga ei ole sätestatud teisiti. Saaremaa vald on üldplaneeringut tõlgendades võtnud seisukoha, et „kahe maja miinimumkauguse“ puhul arvestatakse kahe elamu vahelist kaugust. Piirete rajamisel rannaalal tuleb eelistada traditsioonilisi materjale ning kohalikke ehitusviise ja – tavadid. Hajaasustuses ei tohi rajada piirdeid, mis on kõrgemad kui 1,8 m maapinnast.

Koostatud topo-geodeetilise uuringu (HADWEST OÜ poolt koostatud Vanamõisa küla Peetri, Jaagu, Tooma, Villu, Aini, Kadariku ja Päikese katastriüksuste topo-geodeetiline uuring. Töö nr T-23-350. Koostatud Kuressaares august 2023.a.) kohaselt ei ole planeeringualal olemasolevate Tooma (katastritunnus 71401:001:0775) ja Villu (katastritunnus 71401:001:0776) katastriüksuste elamute vahel üldplaneeringu nõuete kohane 100 m vahekaugus tagatud.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tooma ja Villu ning Jaagu, Päikese ja Peetri katastriüksuste ulatuses üldplaneeringukohase 100 m elamute miinimumkauguse vähendamiseks. Lähtuvalt sellest on tegemist PlanS § 142 lõike 1 punkti 3 kohaselt muu olulise üldplaneeringu muutmisega ja detailplaneeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

Joonis 3 Väljavõte Pihlta valla rannikualade üldplaneeringu kaardist



1.6 Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate katastriüksuste andmed

Katastriüksuse lähiaadress	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Peetri	11499 m ²	Elamumaa 100%	71401:001:0773	15211450
Jaagu	10595 m ²	Elamumaa 100%	71401:001:0774	16132950
Tooma	10676 m ²	Elamumaa 100%	71401:001:0775	16132850
Villu	10727 m ²	Elamumaa 100%	71401:001:0776	16132750
Aini	11171 m ²	Elamumaa 100%	71401:001:0777	16132650
Kadariku	10489 m ²	Elamumaa 100%	71401:001:0778	6120850
Päikese	10084 m ²	Elamumaa 100%	71401:001:0779	15030550

Tabel 2 Planeeritava alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

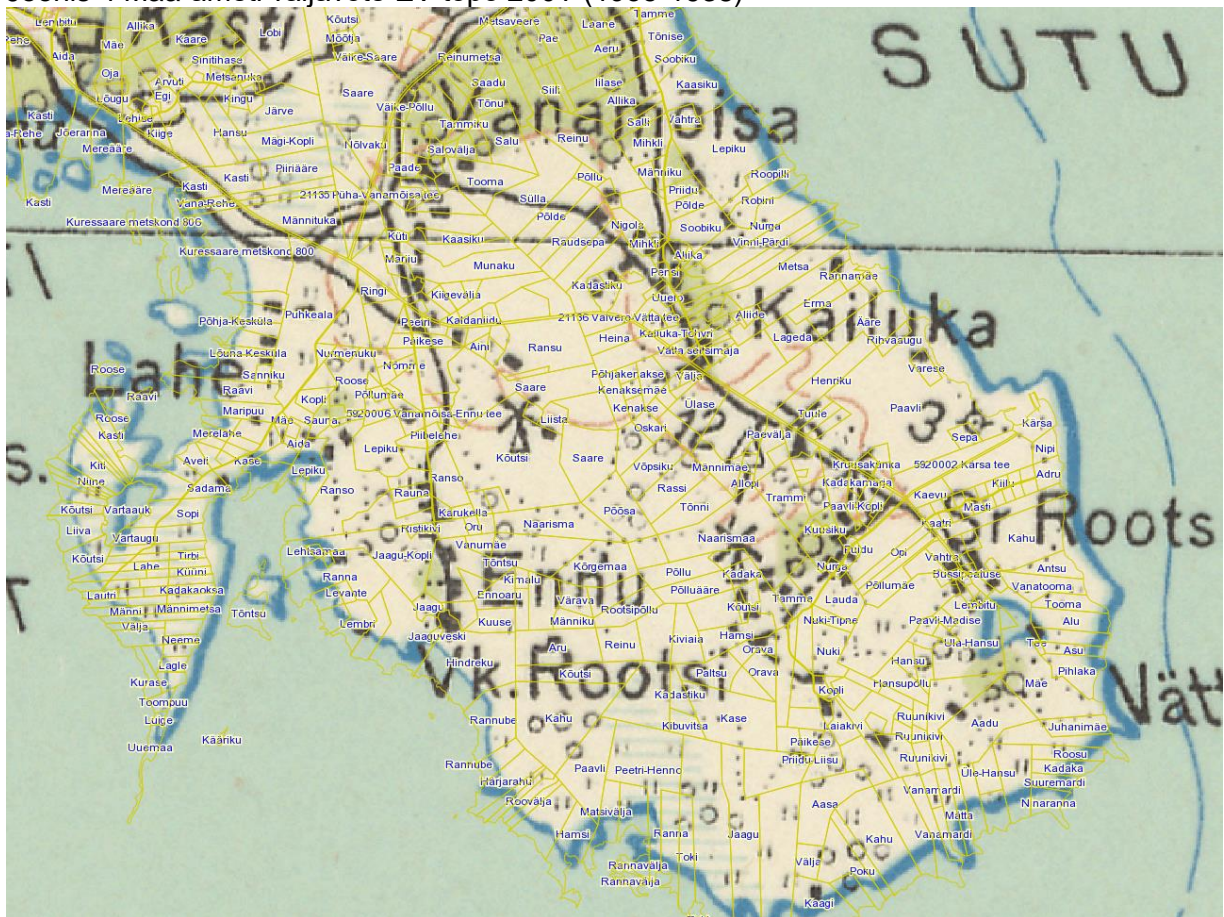
Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Looduskaitseseadus	Joonistel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	kaitsealuse liigi leiukoht
Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Planeeringualal asub 21136 Vaivere-Vätta tee kaitsevöönd
Pihtla valla rannaala üldplaneering	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 20 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub Vanamõisa-Ennu tee kaitsevöönd
Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Jaagu, Tooma, Villu, Aini ja Kadariku kinnistutel olevad puurkaevud ja nende hooldusalad
Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	reovee kogumismahuti kuja 5 m,	KOV	Jaagu, Tooma, Villu, Aini ja Kadariku kinnistutel olevad reovee kogumismahutid ja nende sanitaarkaitsealad
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m 10kV õhuliinist ning 1 m elektrirajatisest ja 0,4 kV maakaablist	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad 10 kV õhuliin ja elektrikapid, 0,4 kV maakaabel
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m sideehitisest	Eesti Lairiba Arenduse SA	Planeeringualal asub valguskaabel mikrotorus
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m sideehitisest	Sidekanali valdaja	Planeeringualal asub sidekanalisatsioon

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Kuressaare linna kesklinnast ca 12 km kaugusel Vanamõisa külas. Lähimad koolid, lasteaiad, perearstid, kauplused jmt asuvad Kuressaare linnas. Lähim toidupood asub Kudjape külas. Planeeringuala piirneb Vaivere-Vätta riigiteega ja Vanamõisa-Ennu munitsipaalteega. Avalike teede lähedus tagab hea juurdepääsu planeeringuala kruntidele.

Maa-ameti 1935-1938 topokaardi järgi on Vätta poolsaar olnud suhteliselt tihedalt asustatud ja on seda ka tänasel päeval. Poolsaare ajaloolised külad on sumbküla tüüpi kus hoonestus paikneb lähestikku üksteise kõrval. Kuressaare linna lähedus soosib elamuehitust ka tänasel päeval.

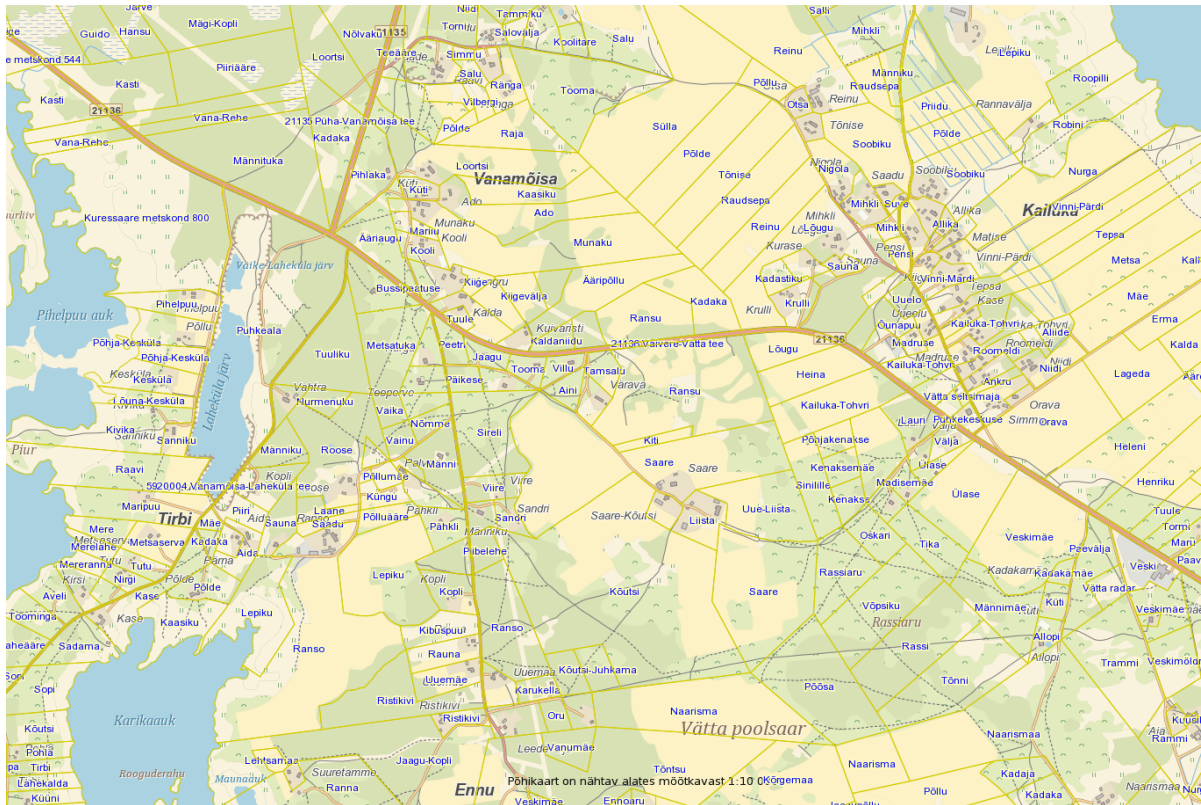
Joonis 4 Maa-ameti väljavõte EV topo 200T (1935-1938)



Ajalooliste kaartide järgi on planeeringualal paiknenud kaks talukohta.

Varasema planeeringuga on planeeringuala jagatud viieks elamukrundiks.

Joonis 5 Maa-ameti kaardirakenduse Põhikaardi väljavõte Vanamõisa külast



Teadaolevalt ei jää planeeringuala looduskaitsealale ning seal ei esine kaitstavaid liike. Planeeringualal ei ole kultuurimälestisi ega kultuurimälestise kaitsevööndeid.

Üldplaneeringus on väljatoodud, et uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvate sarnaste gabariitide ja katusekuju- ja kalletega. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamutega. Planeeringualale on rajatud varasemalt kehtestatud planeeringu alusel 5 elamut. Käesoleva planeeringu ehitusõiguse määramise aluseks on olemasolev hoonestus ja varasemalt kehtestatud planeering.

Hoonestusalad on üldjuhul paigutatud nii, et elamute vaheline vahekaugus jääb üldplaneeringuga määratud 100 m piiridesse. Erand on juba rajatud Tooma ja Villu kinnistutel paiknevate elamute vahekaugus, mis geodeetilise alusplaani järgi on 96 m. Lisaks on planeeritud Peetri krundi elamu Jaagu olemasoleva elamust ca 86 m kaugusele, Päikese krundi elamu on planeeritud Jaagu olemasolevast elamust 90 m kaugusele ning Peetri ja Päikese kruntide elamute vaheline kaugus on planeeritud 90 m.

Piirkonna hoonete katusekalded on põhiliselt vahemikus 35-45 kraadi, esineb ka lamekatusega hooned. Korrapärasest ehitus- ja harjajoont ei esine. Ümbruskonna piiretena on kasutatud vabakujulist haljastust, palju on ka kiviaedasid.

Planeeritav hoonestus sobitub antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigusele nii 20-60 m² ehitusteatisest kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Kruntidele on kavandatud eluhoone ja kaks kõrvalhoonet. Lisaks on lubatud igale krundile rajada 3 kuni 20 m² ehitisealuse

pinnaga hoonet (kuivkäimla, kuur, kasvumaja jmt), neid ei loeta ehitisealuse pinna ja hoonete maksimaalse lubatud arvu sisse.

Hoonestusala määramisel on lähtutud olemasolevatest piirangutest ja krundivaldaja soovist. Hoonestusalad on üldjuhul paigutatud nii, et elamute vaheline vahekaugus jääb üldplaneeringuga määratud 100 m piiridesse. Erand on juba rajatud Tooma ja Villu kinnistutel paiknevate elamute vahekaugus, mis geodeetilise alusplaani järgi on 96 m. Lisaks on planeeritud Peetri krundi elamu Jaagu olemasoleva elamust ca 86 m kaugusele, Päikese krundi elamu on planeeritud Jaagu olemasolevast elamust 90 m kaugusele ning Peetri ja Päikese kruntide elamute vaheline kaugus on planeeritud 90 m.

Hoonestusalale on märgitud eluhoonete tinglikud asukohad, konkreetset eluhoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus. Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga ja see peab jääma hoonestusala piiridesse.

3.1 Krundijaotus

Planeeringujärgsed kruntide moodustamisel on lähtutud olemasolevatest katastriüksustest.

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Peetri	11499 m ²	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL Kü sihtotstarve elamumaa
Päikese	10084 m ²	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL Kü sihtotstarve elamumaa
Jaagu	10595 m ²	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL Kü sihtotstarve elamumaa
Kadariku	10489 m ²	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL Kü sihtotstarve elamumaa
Tooma	10676 m ²	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL Kü sihtotstarve elamumaa
Villu	10727	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL Kü sihtotstarve elamumaa
Aini	11171 m ²	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL Kü sihtotstarve elamumaa

3.2 Kruntide ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 20-60 m² ehitusteatisse kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Kruntidele on kavandatud eluhoone ja kaks kõrvalhoonet. Lisaks on lubatud igale krundile rajada 3 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonet (kuivkäimla, kuur, kasvumaja jmt), neid ei loeta ehitisealuse pinna ja hoonete maksimaalse lubatud arvu sisse.

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.

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (elahoone +2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 7,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	30-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
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

Juurdepääsuks kruntidele on rajatud mahasõitudega Vaivere-Vätta riigiteelt ja Vanamõisa-Ennu munitsipaalteelt läbi planeeringuala kruntide ca 4 m laiune kruuskattega tee. Tee jääb erakinnistute koosseisu ja tee seaduslikuks kasutamiseks on määratud kõikidele planeeritavatele kinnistutele teeservituudid. Servituudid on kantud kinnistusregistrisse.

Jaagu krundi loodeosas riigiteele km 5,47 suubuva pinnastee ristumine riigiteega tuleb likvideerida.

Arvestada tuleb, et kruntidel asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks ja päästetehnika juurdepääsuks peab olema aastaringelt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele veokile.

Juhul kui jäätmeveokil puudub kinnistule juurdepääs regulaarse jäätmeveoteenuse osutamiseks, on kinnistu omanikul tulevikus kohustus jäätmemahuti tühendamiseks ise suurema tee äärde välja tuua.

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

Keelatud on rajada piirdeaedadena läbipaistmatuid, 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 1,5 m. Hooviala piiramiseks võib rajada vabakujulise heki.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Planeeringuala hoonestamata aladest on valdavas osas kaetud kadakatega ning vähemal määral kõrghaljastusega.

Väljapool hoonestusalasid säilitada olemasolev looduslik haljastus. Metsamaa majandamisel lähtuda metsaseadusest.

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 ja põõsashaljastuse likvideerimine ning kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritava alal on absoluutkõrgus vahemikus 9,15-10,8 m. Maa-ala üldine lang on edela suunas.

Juurdepääsutee rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale.

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

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal.

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

Jaagu, Tooma, Villu, Aini ja Kadariku kruntidel on olemasolevad puurkaevud.

Peetri ja Päikese kruntidele on kavandatud individuaalsed puurkaevud.

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 puurkaevudele moodustatud 10 m raadiusega hooldusalala. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, veeseadus § 153.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

4.2 Kanalisatsioon

Maa-ameti geoloogiliste kaartide järgi paikneb planeeringuala kaitsmata põhjaveega alal.

Ühe krundi ööpäevane reovee kogus on ca 0,5 m³.

Olemasolevate reovee lahendustena on Jaagu, Tooma, Villu, Aini ja Kadariku kruntidel reovee kogumismahutid.

Peetri ja Päikese kruntidele paigaldada samuti reovee kogumismahutid.

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 purgimisteenust osutavalt ettevõttelt.

Reovee kogumismahutile 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

Jaagu, Tooma, Villu, Aini ja Kadariku kruntidel on olemasolevad elektriühendused.

Päikese ja Peetri kruntide elektritoide on lahendatud lähtudes Kiti detailplaneeringu (kehtestatud 26.06.2018. a Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/757, osaliselt kehtetuks tunnistatud 20.12.2019. a Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/124 juurdepääsutee lahenduse osas) elektrivarustuse lahendusest

Elamukruntide orienteeruvad peakaitsmed on 3x25A krundi kohta.

Elektritoide liitumiskilbist objektini rajada maakaabliga.

Krundisene 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 on 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 puukütetel kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojustpumpasid sh maaküttepumbad. Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada ainult hoonestusala piirides või hoonestusala ümbruses olevale lagedale alale. Kui horisontaalne maaküttekontuur ei mahu, on võimalik kombineerida erinevaid küttelehendusi.

4.6 Side

Telia Eesti AS on väljastanud 25.04.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38824370. Elamute varustamiseks kaabelside ühendusega on sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus planeeritud lähtuvana Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele (ELA_SA) kuuluvast sidekaevust 093YK08. Vastavalt vajadusele kasutada KKS/OPTO tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Alternatiivsed sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Planeeringualal kehtib Pihtla valla rannikualade üldplaneering, kehtestatud 13.10.2005 Pihtla Vallavolikogu määrusega nr 6.

Üldplaneeringu järgi asub planeeringuala juhtotstarbeta alal. Üldplaneeringu seletuskirja peatükk 8 kohaselt on elamuehituses põhiliseks ühepereelamute ehitamine. Ehitustegevusel tuleb vältida häid põllu- ning metsamaid, liigrikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsuteede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele.

Endises Pihtla vallas on sätestatud elamukrundi suuruseks rannaalal reeglina 1 ha, mis saab ehitusõiguse. Elamukrundi miinimumlaius ei tohi olla kitsamas suunas alla 50 m ja kahe maja miinimumkaugus alla 100 m, kui planeeringuga ei ole sätestatud teisiti. Saaremaa vald on üldplaneeringut tõlgendades võtnud seisukoha, et „kahe maja miinimumkauguse“ puhul arvestatakse kahe elamu vahelist kaugust.

Koostatud topo-geodeetilise uuringu kohaselt ei ole planeeringualal olemasolevate Tooma (katastritunnus 71401:001:0775) ja Villu (katastritunnus 71401:001:0776) katastriüksuste elamute vahel üldplaneeringu nõuete kohane 100 m vahekaugus tagatud. Olemasolevate Tooma ja Villu elamute vahekaugus on alusplaani järgi 96 m. Peetri hoonestusala on planeeritud nii, et elamute vaheline vahekaugus Nurga

(59201:005:0258) elamuga on 100 m, kuid Päikese krundil asuva II kaitsekategooria liigi levikuala tõttu on Päikese krundile kavandatava elamuga vahekaugus 90 m. Jaagu krundi olemasoleva elamu ja Peetri kruntide planeeritud elamu vahekaugus 86 m ning Jaagu krundil oleva elamu ja Päikese krundile planeeritud elamu kaugus 90 m. Teisel pool Vaivere-Vätta teed asuva Tuule katastriüksuse elamu ja Peetri hoonestatava ala vaheline kaugus on 100 m. Üldplaneeringus on sätestatud, et kahe maja miinimumkaugus ei tohi olla alla 100 m, mis tähendab, et elamute vahekauguse osas on tegu üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeeringuala naabruses on vanemate olemasolevate Nurga ja Teeperve katastriüksuste elamute vaheline kaugus ca 61 m, Tuule ja Kalda katastriüksuste elamute vaheline kaugus ca 27 m, Kalda ja Kangru katastriüksuste elamute vaheline kaugus ca 53 m. Planeeringualas asuvate Villu ja Tooma katastriüksuste puhul on tegu juba olemasolevate elamutega, mille ehitamisel arvestati eelkõige maastiku ja taimestiku eripäradega. Kuna olemasolev hoonestus sobitub piirkonda ja ajalooliselt on piirkonnas asunud hooned üksteisele lähemal kui 100 m, on üldplaneeringu muutmise elamute vahelise miinimumkauguse osas põhjendatud.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tooma ja Villu katastriüksuste ulatuses üldplaneeringukohase 100 m elamute miinimumkauguse vähendamiseks 96 meetrile. Peetri ja Jaagu kruntide ulatuses elamute miinimumkauguse vähendamiseks 86 meetrile, Päikese ja Jaagu kruntide ulatuses elamute miinimumkauguse vähendamiseks 90 meetrile ning Peetri ja Päikese kruntide ulatuses elamute miinimumkauguse vähendamiseks 90 meetrile. Lähtuvalt sellest on tegemist PlanS § 142 lõike 1 punkti 3 kohaselt muu olulise üldplaneeringu muutmisega ja detailplaneeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. Muudatused kantakse Pihtla valla rannikualade üldplaneeringu seletuskirja p. 8. Joonistele ei ole vajalik muudatusi teha.

6. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

Tabel 4 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Peetri	Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Krundil asub Vaivere-Vätta tee kaitsevöönd
	Pihtla valla rannaala üldplaneering	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 20 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub Vanamõisa-Ennu tee kaitsevöönd
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Krundile planeeritud puurkaev ja selle hooldusala
	Keskonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimisplaneerimise,	reovee kogumismahuti kuja 5 m	KOV	Krundile on planeeritud reovee kogumismahuti

	ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹			
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m elektrirajatisest ja 0,4 kV maakaablist	Elektrilevi OÜ	Krundil asub elektri 0,4 kV maakaabel
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m sideehitisest	Eesti Lairiba Arenduse SA	Krundil asub optiline kaabel mikrotorus
Jaagu	Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Krundil asub Vaivere-Vätta tee kaitsevöönd
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Krundile on puurkaev ja selle hooldusala
	Keskonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	reovee kogumismahuti kuja 5 m	KOV	Krundile on reovee kogumismahuti
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m elektrirajatisest ja 0,4 kV maakaablist	Elektrilevi OÜ	Krundil asub elektri 0,4 kV maakaabel ja liitumiskapp

	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m sideehitisest	Eesti Lairiba Arenduse SA	Krundil asub optiline kaabel mikrotorus
Tooma	Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Krundil asub Vaivere-Vätta tee kaitsevöönd
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Krundile on puurkaev ja selle hooldusala
	Keskonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanaliseerimise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	reovee kogumismahuti kuja 5 m	KOV	Krundile on reovee kogumismahuti
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m elektrirajatisest ja 0,4 kV maakaablist	Elektrilevi OÜ	Krundil asub elektri 0,4 kV maakaabel ja liitumiskapp
Villu	Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Krundil asub Vaivere-Vätta tee kaitsevöönd
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Krundile on puurkaev ja selle hooldusala
	Keskonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanaliseerimise kuja täpsustatud	reovee kogumismahuti kuja 5 m	KOV	Krundile on reovee kogumismahuti

	ulatus ¹⁴			
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m elektrirajatisest ja 0,4 kV maakaablist	Elektrilevi OÜ	Krundil asub elektri 0,4 kV maakaabel ja liitumiskapp
Aini	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Krundile on puurkaev ja selle hooldusala
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanaliseerimise kuja täpsustatud ulatus ¹⁴ “	reovee kogumismahuti kuja 5 m	KOV	Krundile on reovee kogumismahuti
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m elektrirajatisest ja 0,4 kV maakaablist ning 10 m 10 kV õhuliinist	Elektrilevi OÜ	Krundil asub elektri 0,4 kV maakaabel ja liitumiskapp ning 10 kV õhuliin
Kadariku	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Krundile on puurkaev ja selle hooldusala
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanaliseerimise kuja täpsustatud ulatus ¹⁴ “	reovee kogumismahuti kuja 5 m	KOV	Krundile on reovee kogumismahuti

	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m elektrirajatisest ja 0,4 kV maakaablist	Elektrilevi OÜ	Krundil asub elektri 0,4 kV maakaabel ja liitumiskapp
Päikese	Pihtla valla rannaala üldplaneering	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 20 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub Vanamõisa-Ennu tee kaitsevöönd
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Krundile planeeritud puurkaev ja selle hooldusala
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimis- ja ehitamise ning kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	reovee kogumismahuti kuja 5 m	KOV	Krundile on planeeritud reovee kogumismahuti
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m elektrirajatisest ja 0,4 kV maakaablist	Elektrilevi OÜ	Krundil asub elektri 0,4 kV maakaabel
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m sideehitisest	Eesti Lairiba Arenduse SA	Krundil asub optiline kaabel mikrotorus
	Looduskaitseadus	Joonisel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Krundil asub kaitsealuse liigi leiukoht

7. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Peetri, Jaagu, Tooma, Villu, Aini, Kadariku ja Päikese kinnistute koosseisu jäävale eratee seaduslikuks kasutamiseks on määratud kõikidele nimetatud kinnistutele teeservituudid. Servituudid on kantud kinnistusregistrisse.

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Peetri	Elektrilevi	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud elektri liitumiskapp	1 m elaktrirajatisest
	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud sidekanalisatsioon	1 m siderajatisest
Kadariku	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud sidekanalisatsioon	1 m siderajatisest
Tooma	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud sidekanalisatsioon	1 m siderajatisest
Villu	Tamsalu, Värava, Saare, Saare-Kõutsi, Liista	teeservituut	Krundil on olemasolev mahasõit Vaivere-Vätta teelt.	Mahasõidu minimaalne laius koos hooldusalaga 11 m
	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud sidekanalisatsioon	1 m siderajatisest
Aini	Tamsalu, Värava, Saare, Saare-Kõutsi, Liista	teeservituut	Krundil on olemasolev kruuskattega tee.	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 6 m

8. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

8.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Kiti II detailplaneeringu algatamise otsuse juurde on koostatud keskkonnamõju eelhinnang. Keskkonnamõju eelhinnangu tulemusel ei kaasne kavandatava tegevuse elluviimisega eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole põhjust algatada.

Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

- Lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Kasti lahe linnuala (RAH0000126) ja Kasti lahe loodusala (RAH0000598) asub linnulennult ca 95 m kaugusel ning kavandatava tegevusega ei ole kaitstavale alale mõjusid ette näha.
- Eesti Looduse Infosüsteemi andmetel asub Päikese krundil kaitsealuse liigi leiukoht. LKS § 55 lg 7 kohaselt on I ja II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine, keelatud. II kaitsekategooria liigi leiukohas ei ole lubatud pinnasetööd, ehitusmaterjalide ladustamine, maapinna tõstmine täitematerjalidega jne. Kaitsealuse liigi levikualal tuleb säilitada looduslikud tingimused.
- Planeeringuala vahetus läheduses planeeringualast põhjas teisel pool Vaivere-Vätta teed ca 27 m kaugusel III kategooria kaitsealuste taimeliikide *Gymnadenia conopsea* (harilik käoraamat) ning ca 68 m *Platanthera chlorantha* (rohekas käokeel) leiukohad.
- Pidades silmas planeeritava tegevuse iseloomu ning kaugust kaitstavatest aladest, ei ole käesoleva planeeringu elluviimisel oodata mõjusid nimetatud aladele.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁴“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele 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.
- Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse veeseaduse § 86 nõudeid.
- 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.

8.2 Sotsiaal-majanduslikud mõjud

Planeeringu elluviimisega kaasneb mõningane elanike kasv Vanamõisa külas ja Saaremaa vallas. Vallale võib sellega kaasneda vähene tulubaasi juurdekasv. Elanike kasv külas elavdab külaelu ja mõjub kogukonna arengule positiivselt.

8.3 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 „Veevõtukoha 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 „Veevõtukoha 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 hoonestusalade vahe on minimaalselt 40 m.

Maa-ameti geoportaali kaardirakenduse andmetel asub lähimad tuletorje veevõtukohad ca 1,3 km planeeringualast Vanamõisa karjääri ääres ja Suure-Rootsi külas Veski katastriüksusel (59201:005:0112), planeeringualast ca 2,6 km kaugusel.

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

8.4 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 ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

9. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Planeeritavatele hoonete koos tehnorajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

3. Enne hoonetele ehituslubade väljastamist peab nõuetekohaselt olema rajatud planeeritud juurdepääsutee sellele krundile, millele ehitusluba taotletakse. Juurdepääsutee, millele on kavandatud servituudi vajadus, väljaehitamine ja hooldamine lepitakse kokku servituudi seadmisel.

Enne Jaagu krundile mistahes ehitise ehitusloa väljastamist, peab krundi loodeosas riigiteele km 5,47 suubuva pinnastee ristumine riigiteega olema likvideeritud.

4. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.
5. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
6. Ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Hooneid teenindavad tehnorajatised peavad olema valmis ja kasutusele võetud hiljemalt hoonetele kasutuslubade taotlemise või kasutusteatiste esitamise ajaks.

10. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 20-60 m² ehitusteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Kruntidele on kavandatud eluhoone ja kaks kõrvalhoonet. Lisaks on lubatud igale krundile rajada 3 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonet (kuivkäimla, kuur, kasvumaja jmt), neid ei loeta ehitisealuse pinna ja hoonete maksimaalse lubatud arvu sisse.

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.

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

10.1 Peetri

Krundi pindala:	11499 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (eluhoone +2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	eluhoone 8,5 m, kõrvalhooned 7,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	30-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba

Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

10.2 Jaagu

Krundi pindala:	10595 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (elahoone +2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 7,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	30-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

10.3 Tooma

Krundi pindala:	10676 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (elahoone +2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 7,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	30-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba

Välisviimistlusmaterjalid:

Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

10.4 Villu

Krundi pindala:

10727 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Üksikelamu maa EP

Looduslik maa HL

Lubatud hoonete max arv krundil:

3 (elahoone +2 kõrvalhoonet)

Lubatud hoone max kõrgus:

elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 7,0 m

Lubatud ehitisealune pind:

400 m²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:

2

Katusekalle:

30-45 kraadi, alla 20 m² katusekalle vaba

Harjajoon:

vaba

Välisviimistlusmaterjalid:

Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

10.5 Aini

Krundi pindala:

11171 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Üksikelamu maa EP

Looduslik maa HL

Lubatud hoonete max arv krundil:

3 (elahoone +2 kõrvalhoonet)

Lubatud hoone max kõrgus:

elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 7,0 m

Lubatud ehitisealune pind:

400 m²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:

2

Katusekalle:

30-45 kraadi, alla 20 m² katusekalle vaba

Harjajoon:

vaba

Välisviimistlusmaterjalid:

Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

10.6 Kadariku

Krundi pindala:

10489 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Üksikelamu maa EP

Looduslik maa HL

Lubatud hoonete max arv krundil:

3 (elahoone +2 kõrvalhoonet)

Lubatud hoone max kõrgus:

elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 7,0 m

Lubatud ehitisealune pind:

400 m²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:

2

Katusekalle:

30-45 kraadi, alla 20 m² katusekalle vaba

Harjajoon:

vaba

Välisviimistlusmaterjalid:

Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

10.7 Päikese

Krundi pindala:

10084 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Üksikelamu maa EP

Looduslik maa HL

Lubatud hoonete max arv krundil:

3 (elahoone +2 kõrvalhoonet)

Lubatud hoone max kõrgus:

elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 7,0 m

Lubatud ehitisealune pind:

400 m²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:

2

Katusekalle:

30-45 kraadi, alla 20 m² katusekalle vaba

Harjajoon:

vaba

Välisviimistlusmaterjalid:

Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.