



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Pihtla Vallavalitsus
Vallamaja Pihtla küla Pihtla vald Saare maakond 94101

Finantseerija: Ain Tarkin
Pikk 19-1, Kuressaare 93812
+3725185650, aintarkin@gmail.com

Koostaja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5 Kuressaare Saare maakond 93819

PIHTLA VALD VANAMÕISA KÜLA
KITI
DETAILPLANEERING
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 04-17-DP
Algatatud 25.01.2017.a otsusega nr 2

Koostajad: Alar Oll

Esitatud: aprill 2017
Täiendatud: august 2017

KURESSAARE 2017

SISUKORD

I Menetlusedokumentid

1. Ain Tarkini 12. jaanuari 2017.a taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
2. Pihtla Vallavolikogu 25. jaanuari 2017.a otsus nr 2 koos lähteseisukohtade ning planeeringuala skeemiga;
3. Pihtla Vallavalitsuse 6. veebruari 2017.a korraldus nr 24 strateegilise keskkonnamõju mitteamalgatamise kohta.

II Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumentid ja teostatud uuringud	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumentid	3
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	3
1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	4
2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus	4
2.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	4
2.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud	4
3. Planeeringuga kavandatu	4
3.1. Planeeritava alal kruntide moodustamine:	4
3.2. Planeeringujärgsed krundid:	5
3.3. Kruntide ehitusõigus	5
3.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	7
3.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine	7
3.6. Tuleohutusnõuded	8
3.7. Keskkonnakaitselised	8
4. Tehnovõrkude lahendus	9
4.1. Elektrivarustus	9
4.2. Sidevarustus	9
4.3. Veevarustus, reokanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	9
4.4. Soojavarustus	10
5. Servituudid	10
6. Energiatõhusus	10
7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	10
8. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	10
9. Kehtivad piirangud	12
10. Planeeringu elluviimine	13

III Joonised

Joonis 1: Asukoha plaan

Joonis 2: Tugiplaan

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Pihla Vallavolikogu 25.01.2017.a detailplaneeringu algatamise otsus nr 2 koos lähteseisukohtade ja planeeringuala skeemiga;
- Pihla Vallavalitsuse 6. veebruari 2017.a korraldus nr 24 strateegilise keskkonnamõju hindamise mitteamalgatamise kohta;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
- Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
- Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
- Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
- Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
- Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232).

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Pihla valla rannaala üldplaneering, (kehtestatud 13.10.2005.a, määrusega nr 6);
- Pihla valla arengukava;
- Pihla valla ehitismäärus;
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Siseministri 30. märtsi 2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Elektrilevi OÜ Saare regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks (nr 249555, väljastatud 13.03.2017.a);
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne).

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilise alusplaan on koostatud OÜ DP Projektbüroo poolt, töö nr 17-17-G, mõõdistatud 11.03.2017.a.

1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Planeeringu eesmärk on maaüksuse jagamine eraldi kinnistuteks, uute kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, igale kinnistule 1 (üks) elamu ja kuni 2 (kaks) abihoone planeerimine ja paigaldamine, liikluskorralduse määramine, keskkonnatingimuste seadmine ja tehnovõrkude lahendamine.

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritavaks alaks on Vanamõisa külas Pihla vallas Saare maakonnas asuv Kiti (kat tunnus 59201:005:0104, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 7,56 ha, kinnistusregistriosa nr 6120850) katastriüksus.

Planeeringuala piirneb põhjast Vaivere-Väta riigimaanteega nr 21136. Läänest piirneb planeeritav ala Vanamõisa-Ennu teega (nr 5920006). Lõuna suunal on piirinaabriteks Sireli ja Saare maaüksused ning ida suunal on Värava ja Tamsalu maaüksused.

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Kiti katastriüksuse pindala on 7,56 ha, mis maakatastri andmetel kuulub kogu alana muu maa kõlvikulisse koosseisu. Kinnistu on hoonestamata ning maaüksusel puudub kõrghaljastus. Maaüksus on valdavas osas kaetud kadakatega. Juurdepääs Kiti kinnisasjale on loodud mahasõidu kaudu Vaivere-Väta riigimaanteelt. Olemasolevalt on nimetatud katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus

Planeeritav Kiti katastriüksus on kitsendatud avalikult kasutatava tee kaitsevööndiga – Vaivere-Väta kõrvalmaantee nr 21136. Lisaks läbib kinnisasja keskpinge elektriõhuliin nimetusega VÄTTA:SIK. Nimetatud Kiti maaüksust kitsendab veel Vanamõisa madalpinge elektriõhuliin.

2.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Alal kehtib Pihla valla üldplaneering nimetusega Pihla valla rannaala üldplaneering. Üldplaneeringu järgselt asub Kiti katastriüksus väljaspool planeeringulahendusena toodud maakasutuse reserveeringualasid ning seeläbi on sellel alal sihtotstarbe muutmine ja määramine võimalik Pihla Vallavalitsuse nõusolekul. Planeeritav ala asub üldplaneeringu kohase kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku piirkonnas (Väta poolsaare maastik).

Eelnevast tulenevalt, **ei ole käesolev detailplaneering Pihla valla rannaala üldplaneeringut muutev.**

2.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal olemasolevad kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

3. Planeeringuga kavandatu

3.1. Planeeritava alal kruntide moodustamine:

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Kiti maaüksust (kat tunnus: 59201:005:0104). Nimetatud katastriüksuse jagamise tulemusena moodustatakse 7 (seitse) 100% elamumaa sihtotstarbega eraldiseisvat katastriüksust ning 1 (üks) 100% transpordimaa sihtotstarbega

katastriüksus. Uute maaüksuste piiride kulgemine ning nende täpne pindala täpsustatakse peale katastritoimingute teostamist.

Maaüksuste moodustamisel määratakse neile planeeringujärgne sihtotstarve. Pihla Vallavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see ei ole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke- või erahuve. Vallavalitsus võib nõuda planeeringuga ettenähtud kitsenduste kandmist Kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.

3.2. Planeeringujärgsed krundid:

Planeeringu-järgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m ²	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa
Peetri	11263	100% Elamumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
Jaagu	9719	100% Elamumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
Tooma	10191	100% Elamumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
Villu	9290	100% Elamumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
Päikese	9643	100% Elamumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
Kadariku	9062	100% Elamumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
Aini	10458	100% Elamumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
Männi tee	5911	100% Transpordimaa	Tee ja tänava maa (100% LT)

Tabel 1. Planeeritav kinnistu

3.3. Kruntide ehitusõigus

Planeeringualal on maapealsete ehitiste püstitamine lubatud detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladel. Ülejäänud alale on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ning hoonestusaladele pääsemiseks 3,5 meetri laiuseid kruusaga kaetud sissesõiduteid.

Hoonestusalad on määratud lähtuvalt Tellija soovist ja olemasolevatest tingimustest, arvestades maaüksusel olevaid kitsendusi.

Katastriüksus (Peetri), pindala 11263 m²

- Katastriüksuse kasutamise otstarve – 100% Üksikelamu maa (EP)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (elamu; kaks abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 250 m²

- Hoonete suurim lubatud kõrgus – elamu 8,5 m maapinnast (2-korruseline) ja abihooned kuni 5 meetrit maapinnast (1-korruselised)

Katastriüksus (Jaagu), pindala 9719 m²

- Katastriüksuse kasutamise otstarve – 100% Üksikelamu maa (EP)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (elamu; kaks abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 250 m²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – elamu 8,5 m maapinnast (2-korruseline) ja abihooned kuni 5 meetrit maapinnast (1-korruselised)

Katastriüksus (Tooma), pindala 10191 m²

- Katastriüksuse kasutamise otstarve – 100% Üksikelamu maa (EP)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (elamu; kaks abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 250 m²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – elamu 8,5 m maapinnast (2-korruseline) ja abihooned kuni 5 meetrit maapinnast (1-korruselised)

Katastriüksus (Villu), pindala 9290 m²

- Katastriüksuse kasutamise otstarve – 100% Üksikelamu maa (EP)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (elamu; kaks abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 250 m²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – elamu 8,5 m maapinnast (2-korruseline) ja abihooned kuni 5 meetrit maapinnast (1-korruselised)

Katastriüksus (Päikese), pindala 9643 m²

- Katastriüksuse kasutamise otstarve – 100% Üksikelamu maa (EP)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (elamu; kaks abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 250 m²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – elamu 8,5 m maapinnast (2-korruseline) ja abihooned kuni 5 meetrit maapinnast (1-korruselised)

Katastriüksus (Kadariku), pindala 9062 m²

- Katastriüksuse kasutamise otstarve – 100% Üksikelamu maa (EP)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (elamu; kaks abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 250 m²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – elamu 8,5 m maapinnast (2-korruseline) ja abihooned kuni 5 meetrit maapinnast (1-korruselised)

Katastriüksus (Aini), pindala 10458 m²

- Katastriüksuse kasutamise otstarve – 100% Üksikelamu maa (EP)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (elamu; kaks abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 250 m²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – elamu 8,5 m maapinnast (2-korruseline) ja abihooned kuni 5 meetrit maapinnast (1-korruselised)

Katastriüksus (Männi tee), pindala 5911 m²

- Katastriüksuse kasutamise otstarve – 100% Tee ja tänava maa (LT)
- Katastriüksuse hoonestamine ei ole lubatud

3.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete ja rajatiste välisilme kavandamisel tuleb arvestada selle sobivust piirkonnas iseloomuliku hoonestusega ja kohaliku omapära ning materjalidega.

Hoonestusaladele kavandatakse kolm hoonet kahepoolse viilkatusega - katusekorrusega elamu ja kaks majapidamisabihoonet. Hoonete katuse materjaliks võib olla pilliroog, sindel, plekk või katusekivi ning hoone välisseinad viimistletakse puidu, palgi ja/või loodusliku kiviga, sokliosaga betoonist või looduslikust kivist või hoone püstitamine postvundamendil. Planeeritavate hoonete aknaraamid ning ukSED võiksid soovitatavalt olla puidust ning värvilahendused nii hoonetel kui ka rajatistel peavad olema naturaalsed ja vähe silmatorkavad.

Hoonestusaladele pinnase tõstmist täitmise teel ei planeerita, sadeveed suunata kalletega hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Sealjuures tuleb jälgida, et sadevett ei suunataks kalletega naabermaaüksustele ega teedele.

Arhitektuursed piirangud:

- Katusekorrusega elamul tuleb planeerida katus kaldenurgaga kuni 45 kraadi.
- Elamu lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast ei tohi ületada 8,5 meetrit ning kõrvalhoonel 5,0 meetrit.
- Lubatud on piirde kõrgus kuni 1,8 m. Piiretena võib rajada looduslikest materjalidest aedasid (puitaiad, kiviaiad vms). Mitte rajada läbipaistmatuid piideid. Keelatud on rajada vundamendiga aedu.
- Hoonete värvilahendus peab olema tagasihoidlik ja ümbritsevasse keskkonda sobiv.
- Välisseinte viimistluses mitte kasutada kunstlikke materjale.
- Sokliosas kasutada betooni või looduslikku kivi.
- Akna- ja ukseraamid võiksid soovitatavalt olla puidust.

3.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

Juurdepääsuks planeeritavatele kruntidele moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus. Mahasõit moodustatavale Metsa tee maaüksusele on kavandatud rajada Vanamõisa-Ennu avalikult kasutatavalt teelt ning moodustatav Metsa tee kulgeb kuni Vaivere-Vätta riigimaantee mahasõiduni (vt täpne lahendus jooniselt nr 3, nimetusega "Põhijoonis tehnovõrkudega"). Rajatava tolmuva kruus-/killustikkattega teemaa laiuks on 10 meetrit (katendi laius 4,2m). Käesoleva planeeringuga kavandatav transpordimaa maaüksus on ette nähtud avalikuks kasutuseks. Olemasolev juurdepääs Kiti kinnisasjale (pinnastee) on ette nähtud likvideerida.

Sõiduteele rajatakse mõlemale poole kuivenduskraavid. Männi tee pinnakatet tõstetakse ümbritsevast maapinnast vähemalt 0,2 m kõrgemale. Sõidutee tehniline lahendus täpsustatakse teeprojektiga. Parkimine toimub kruntide hoonestusaladel.

Kavandatava hoonestuse puhul tuleb arvestada mööduva riigimaantee olemasolu ning sellest tulenevaid liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Maanteeamet (riigimaantee omanik) ei võta käesolevaga endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik potentsiaalsed leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Iga ristmikule läheneva sõiduki juht peab nägema ristmiku teistelt harudelt lähenevaid sõidukeid õigeaegselt, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrget. Põhijoonisel on esitatud nähtavuskolmnurgad, mille määramise aluseks on nähtavuskaugused lõikuvatel teedel. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, millest viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsuteed tuleb rajada (mh nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised tuleb kõrvaldada) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamise kohustus on arendajal, Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik planeeringualaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Täiendavate mahasõitude kavandamine riigimaanteelt ei ole lubatud.

3.6. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Planeeritavate hoonete vaheline kuja peab olema minimaalselt 8 m. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3.

Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Tuletõrjevesi saadakse tuletõrje veevõtukaevust, mis tuleb rajada planeeringu põhijoonisel näidatud asukohta transpordimaa krundile. Tuletõrje veevõtu paak: 36 m³ suurune, maaapealse hüdrandiga. Tuletõrjevee vajalik vooluhulk on 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m³. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 võib kinniste anumatena lahendatud veevõtukohtade puhul vähendada tulekahju kestvust ühe tunnini (kui on täidetud standardi punkti 7.2 ja lisa G nõuded), mis antud juhul teeb arvutuslikuks koguseks 36 m³. Tuletõrje veevarustuse lahendus täpsustub projekteerimise käigus. Planeeritavale alale krundile POS 8 on ette nähtud võimalus 36 m³ suuruse mahuti rajamiseks, mis paikneb 30 meetri kaugusel lähimast hoonestusalast (standard EVS 812-6:2012+A1:2013). Tuletõrje veevõtukaev/hüdrant ehitatakse välja vastavalt nõetele, tagades aastaringse veekasutuse. Tuletõrje veevõtukaevu juures on tagatud plats paakautode manööverdamiseks.

3.7. Keskkonnakaitselised

Planeeritav tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ega oma vahetut ja kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

Kinnistu asub kaitsmata põhjaveega ala piirkonnas, mis tähendab, et planeeringualal on tegemist kõrge reostusohhtlikkusega alaga ning planeeritaval alal on välistatud heitvee pinnasesse immutamine.

Rajatavate hoonete ümbrus on planeeritud hoonestuse ehitusprojekti koosseisus. Täpsemad kõrgusmärgid antakse nende projektide vertikaalplaneerimise joonistega. Ehitusprojektides näha ette teedelt ja platsidelt sadevete valgumine haljasaladele, kuid jälgida tuleb, et sadevett ei juhitaks naaberkinnistutele. Sadevete kanalisatsiooni käesoleva planeeringuga ei planeerita.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid.

Prügi ladustamine toimub Kudjape prügilasse Saaremaa jäätmejaama. Prügiveo korraldamiseks tuleb maaomanikul sõlmida leping jäätmeveoga tegeleva ettevõttega. Maaüksusele tuleb paigutada prügi kogumiseks ettenähtud konteinerid.

Planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid taimeliike ega looduskooslusi.

4. Tehnovõrkude lahendus

4.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendusel on arvestatud Elektrilevi OÜ Saarte regiooni poolt 13.03.2017.a väljastatud tehniliste tingimustega nr 249555.

Kiti planeeringuala kruntide elektriühendused on kavandatud osaliselt Vanamõisa alajaama, fiidri F4 maakaablilt ning osaliselt on elektrienergiaga varustamine ette nähtud Salli alajaama fiidri F1 õhukaablilt. Kruntide Peetri (POS 1), Jaagu (POS 2), Päikese (POS 5) ja Kadariku (POS 6) elektriliitumised tehakse elektrimaakaabelliinilt „Kitti“ ning kruntide Tooma (POS 3), Villu (POS 4) ning Aini (POS 7) liitumised on ette nähtud 0,4 kV elektriõhuliinilt „Vanamõisa“.

Liitumiskilbid on planeeritud moodustatavate katastriüksuste piirile avalikult kasutatava teemaa koosseisus. Sealjuures tuleb arvestada, et elektri liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Liitumiskilbi lõplik asukoht valida selliselt, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1m). Liitumiskilbi asukoht ei tohi segada jalakäijate ega transpordi liiklust. Reeglina peaks liitumiskilp olema teenindatav üldkasutatavalt territooriumilt. Elektrivarustus on kavandatud lahendada madalpinge maakaabelliini abil.

Peale planeeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunktid projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ. Liitumispunkti edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini.

Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(-te) müüki.

4.2. Sidevarustus

Sidevarustus telefoni- ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse kas WIFI või mobiilse interneti kaudu.

4.3. Veevarustus, reokanalisatsioon ja sademeveekanalisatsioon

Planeeritavate elamute veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevude baasil, mille hooldusala on kavandatud 10 m. Andmed täpsustatakse puurkaevu projektiga. Planeeringualal on tegemist

kaitsmata põhjavee alaga. Reovesi kogutakse kogumismahutisse, mille tühjendamiseks peab omanik tegema lepingu õigust omava isikuga. Sademevett võib juhtida otse maapinda, sealjuures pöörates tähelepanu, et sademevett ei tohi teadlikult juhtida naaberkinnistutele.

4.4. Soojavarustus

Planeeritud hoone küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus. Soojatootmiseks kasutada looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid (puit, õhksoojuspump, päikesepaneelid jne). Keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

5. Servituudid

Seada isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks Aini (POS 7), Metsa tee (POS 8) ja 5920006 Vanamõisa- Ennu tee kruntidele planeeritava elektrimaakaabelliini kaitsevööndi ulatuses ning Metsa tee krundile liitumiskilbi teenindusala ulatuses. Tamsalu, Värava, Saare, Saare-Kõutsi ja Liista kinnistute kasuks seada juurdepääsuservituut Männi tee (POS 8) ja Aini (POS7) kruntidele.

6. Energiatõhusus

Kruntidele täiendava ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoone projekteerimisel lähtuda „Energiatõhususe miinimumnõudetest“.

7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

8. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt paikneb planeeringuala väärtusliku maastiku- ja konfliktalal.

Väärtuslike maastike all mõistetakse alasid, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Planeeritav ala on vastavalt teemaplaneeringule määratud kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastiku ning esteetilise ja puhkeväärtusega maastiku alaks.

Üldised 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 asustumusmuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid);
- teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektrilise; õhuliinidele eelistada maakaableid;
- maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kiviunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada;
- kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.

Kultuurilis-ajaloolise väärtusega on traditsioonilise ilmega küla- või mõisamaastikud ehk sisuliselt kohad, kus on tehtud suhteliselt vähe maaparandust, samuti traditsioonilise ilmega kirikukülad. Väärtuslikud on veel kohad, kus on tihedalt üksteise kõrval säilinud jälgi erinevatest ajalooperioodidest muinasajast tänapäevani, samuti ajaloosündmuste, muistendite või kultuurilooga seonduvad paigad. Identiteediväärtust omavad alad ja objektid, mis on kohalike elanike jaoks olulised või kõrgelt hinnatud.

Maakasutustingimused kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastikel:

- säilitada ja/või luua maastikus avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
- võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, puisteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jne);
- Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitustega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku. Olemasolevatel hoonestatud aladel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ja hoonestuse struktuuri;
- Merega piirnevatel maastikel tuleb säilitada ja taastada merekultuuriga seonduvaid objekte - ajaloolisi lautrikohti, võrgukuure, slippe, paadisildu, agariku- ja mudakogumiskohti jmt. Üldplaneeringutes tuleb määratleda kõik avalikult kasutatavad lautrikohad koos juurdepääsuga neile;
- Merega või siseveekogudega piirnevatel maastikel tuleb tagada juurdepääs rannale ja kaldale. Igas külas peab säilitama või looma vähemalt ühe avaliku juurdepääsu rannale või kaldale;
- Korrastada olemasolevad ja endised põllumajanduslikud tootmisalad (farmid, laod, kuivatid, silohoidlad jmt), lammutada mittevajalikud ehitised;

- Aladele, kus on oht muinsuskaitseala ja/või mälestise või muu arhitektuurilise või miljööväärtusega objekti silueti nähtavuse ja vaadeldavuse piiramiseks, uushoonestust üldjuhul ei kavandata.

Esteetilise väärtusega on maastikud, mis on mitmekesised, vaheldusrikkad, omapärased või lihtsalt väga ilusad. Väärtust tõstavad teedelt avanevad ilusad vaated ja maastiku hooldatud ilme. Väärtust kahandavad maastikku halvasti sobitatud suuremad hooned või rajatised, kõrgepingeliinid, prügimäed jt häirivad tegurid. Väärtuslik puhkemaastik võib olla nii põlismets kui kohaliku ajalugu ja traditsioone väljendav ilus kultuurimaastik. Ala väärtust tõstab läheduses asuv meri, järv või muu veekogu, samuti kõikvõimalikud vaatamisväärsused. Puhkemaastik peab olema kergesti ligipääsetav. Saare maakonnas on kõrge esteetilise ja puhkeväärtusega eelkõige ranna-alad.

Esteetilise ja puhkeväärtusega maastike maakasutustingimused:

- Säilitada põllumajanduslike alade avatust ja vaateid maastikuelementidele, eriti avalikult kasutatavate teede ääres.
- Säilitada looduslikke ja pool-looduslikke alasid ning vaateid neile.
- Turismi ja puhkemajanduse arendamisel tuleb arvestada kohaliku keskkonna (nii loodusliku, kultuurilise kui sotsiaalse) koormustaluvusega.
- Puhke- ja virgestusmaade määratlemine ja kasutuselevõtt toimub reeglina üldvõi detailplaneeringu alusel, millega seatakse ka kasutustingimused nende puhkeotstarbelise toimimise ja hea seisundi tagamiseks.
- Puhkeala kokkulangemisel kaitsealaga tuleb arvestada mõlemast kasutusviisist lähtuvate piirangutega ning leida nii sotsiaalseid vajadusi kui kaitseala kaitseesmäärke rahuldav lahendus. Kui ala on intensiivselt kasutatav ning seetõttu on ohustatud ala väärtuste säilimine, tuleb planeeringuga seada vajaliku külastust suunava infrastruktuuri väljaehitamise nõue ning vajadusel kohandada ala kaitseeskirja.
- Maastiku esteetilist ja puhkeväärtust potentsiaalselt kahjustavaid olulise ruumilise mõjuga objekte ja kõrgehitisi nagu mastid, tuulegeneraatorid jms üldjuhul ei kavandata.
- Merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus üldjuhul ei tohi kõrghaljastuse olemasolul seda ületada.

9. Kehtivad piirangud

Tehnovõrgud ja -rajatised

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Alus: Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* (RT I, 28.06.2015, 4).

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

10.Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringuga kavandatud tööde järjekord:

1. Kiti katastriüksuse jagamine 7 (seitse) elamumaa sihtotstarbega ja 1 (üks) transpordimaa sihtotstarbega katastriüksuseks;
2. Tehnovõrkude ning juurdepääsutee rajamine. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
3. Elamu ja abihoonete ehitusprojekti koostamine, ehitusloa taotlus.
4. Elamu ja abihoonete ehitus;
5. Hoonetele kasutuslubade taotlemine.