

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavolikogu
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: OÜ Värkär

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93812 Kuressaare

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

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

KAVANDI KÜLA MIHKLI II DETAILPLANEERING

Töö nr 010125

Versioon 16.04.2025

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

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 23
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON	3
1.1	Planeeritav 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	Olemasolevate katastriüksuste struktuuri, omandivormi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	9
2.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....	10
3.	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	11
3.1	Krundijaotus	11
3.2	Kruntide ehitusõigus	11
3.2.1	Mihkli	12
3.2.2	Uue-Mihkli	12
3.3	Juurdepääs ja parkimine.....	13
3.4	Piirded	13
3.5	Haljastus	14
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	14
4.	TEHNOVÕRGUD.....	14
4.1	Veevarustus	14
4.2	Kanaliseatsioon.....	14
4.3	Sademeveekanaliseatsioon.....	15
4.4	Elekter	16
4.5	Soojavarustus	16
4.6	Side	16
5.	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	16
6.	PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED.....	17
7.	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	18
8.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	18
8.1	Keskkonnakaitse tingimused	18
8.2	Tuleohutus	20
8.3	Kuritegevuse riskide ennetamine	21
9.	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA.....	21
10.	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	21
10.1	Mihkli	22
10.2	Uue-Mihkli	22

JOONISED

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

SAAREMAA VALLAS KAVANDI KÜLA MIHKLI II DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

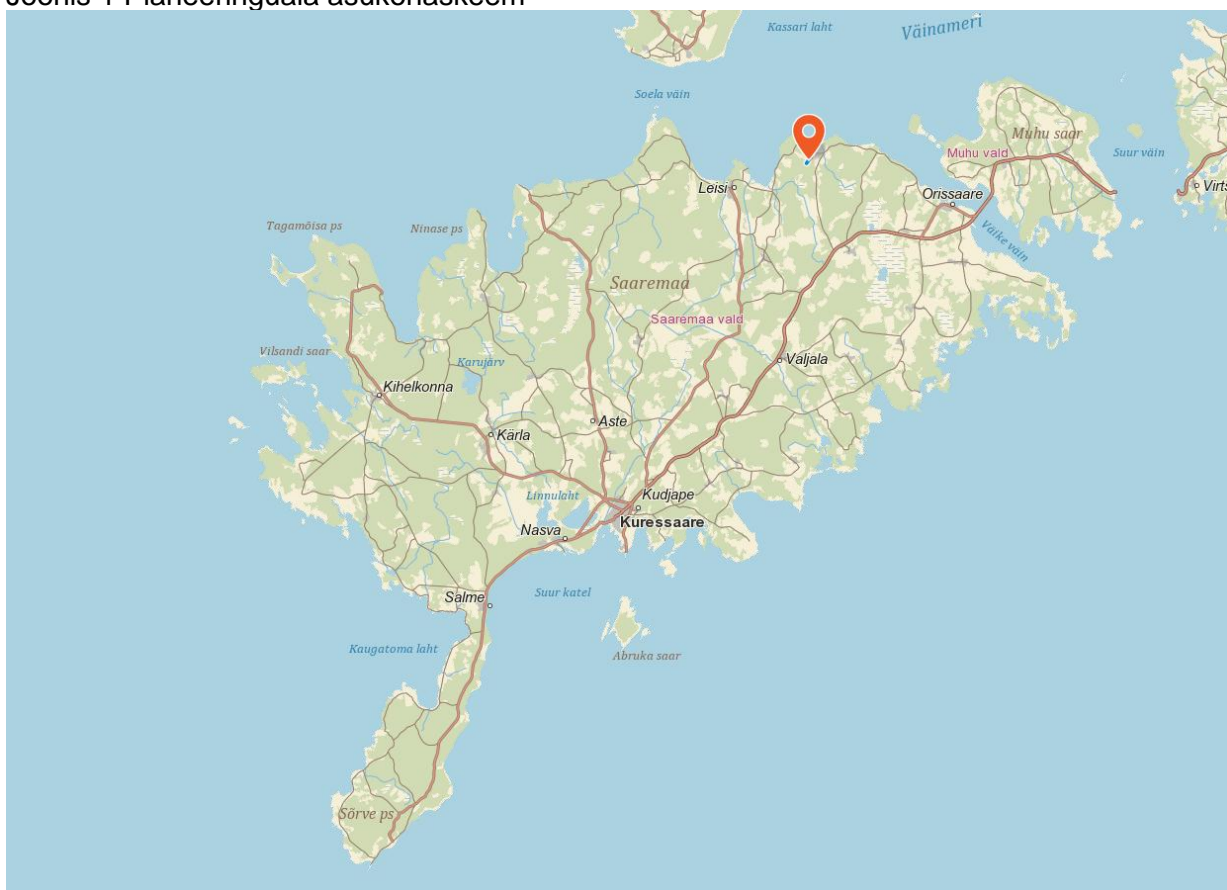
1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaal Kavandi külas Mihkli (55001:001:0578) katastriüksusel.

Planeeringuala suurus on ca 6,63 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Kavandi küla Mihkli II detailplaneering algatati 26.10.2023 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/72. Algamise otsuse järgi on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuse jagamine tootmis- ja maatulundusmaa kruntideks, tootmishoonete, elamu, kõrvalhoonete ja tuulegeneraatorite ehitusõiguse planeerimine ning olemasolevate ehitiste seadustamine ning selleks üldplaneeringu muutmine korruselisuse ja piirinaabrile lähemale kui 5 m ehitamise osas.

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 Vallavolikogu 26.10.2023 otsus nr 1-3/72 Kavandi külas Mihkli II detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Lisa 1 Kavandi küla Mihkli II detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavolikogu 26.10.2023 otsusele nr 1-3/72 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lisa 3 Saaremaa Vallavolikogu 26.10.2023 otsusele nr 1-3/72 Keskkonnamõju eelhindang;
- Orissaare Vallavolikogu 15.02.2013 otsusega nr 165 kehtestatud Mihkli detailplaneering;
- Orissaare valla rannaala osaüldplaneering, kehtestatud 12. oktoobri 2005. a Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 141;
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Geodeesiabüroo töö nr G-7/2-23, veebruar 2023);
- Keskkonnaameti 31.08.2023 Seisukoht Mihkli II detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta nr 6 2/23/16730 2;
- Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 30.08.2023 seisukoht Kavandi küla Mihkli II detailplaneeringu algatamise kohta nr 14-3/1935-1;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringu ala asub Põhja-Saaremaal Kavandi külas ning hõlmab Mihkli katastriüksust (55001:001:0578).

Planeeringuala piirneb põhjast ja läänest maatulundusmaa sihtotstarbega Ansumardi (55001:001:0396) katastriüksusega, läänest ja lõunast maatulundusmaa sihtotstarbega Karva-Mihkli (55001:001:0577) katastriüksusega ning ida poolt maatulundusmaa sihtotstarvetega Reinu (55001:001:0063) ja Kannikese (55001:001:0065) katastriüksustega.

Juurdepääs planeeritavale katastriüksusele on avaliku kasutusega Kavandi-Rannamaantee teelt (55001:001:0942) üle Reinu katastriüksuse. Eratee kasutamiseks on sõlmitud teeservituudi leping ja servituut on kantud kinnistusregistrisse.

Ehitisregistri alusel hoonestus Mihkli kinnistul puudub. Geodeetilise alusplaani järgi asub planeeritaval katastriüksusel elamu ja 4 kõrvalhoonet ning üks varjualune Reinu katastriüksuse piiri ääres. Ehitised on seadustamata.

Maa-alal on olemas puurkaev ja elektriliitumine. Planeeringuala läbib 10 kV õhuliini.

Maa-ameti geoportaali andmetel on Mihkli katastriüksusel 327 m² haritavat maad, 19436 m² looduslikku rohumaad, 40589 m² metsamaad ja 5985 m² muud maad.

Planeeringuala ei asu kaitstavatel aladel ega piirne otseselt nendega. Planeeringualale lähim kaitseala Väinamere hoiuala asub linnulennult ca 1,1 km kaugusel. Samuti ei jää Eesti Looduskaitse Infosüsteemi EELIS e andmetel planeeringualale kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku.

Osal planeeringualal kehtib 15.02.2013 Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 165 kehtestatud Mihkli detailplaneering. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub Mihkli detailplaneering kehtetuks.

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 väärtuslikul maastikul ja osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal.

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, elektriline; 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.

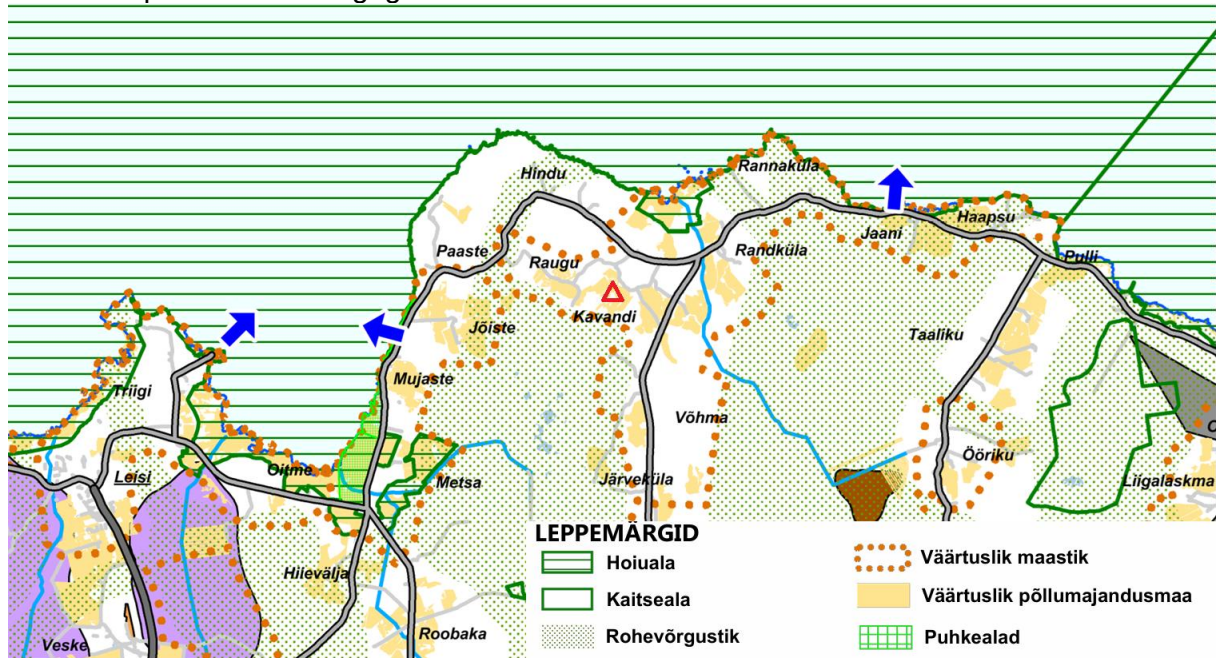
Maakonnaplaneeringu seletuskirjas on välja toodud tingimused väärtusliku põllumajandusmaa kasutamiseks:

- Väärtuslik põllumajandusmaa on põllumajanduslikus kasutuses.
- Pool-looduslikel kooslustel ei ole lubatud intensiivne põllumajandus. Pool-looduslike koosluste hooldamise eesmärk on parandada pool-looduslike koosluste ja nendega seotud liikide seisundit, suurendada hooldatavate alade pindala, säilitada ja suurendada elurikkust ja maastikulist mitmekesisust.
- Väärtuslikule põllumajandusmaale võib ehitada ning selle sihtotstarvet muuta üksnes avalikes huvides.
- Väärtuslikud põllumajandusmaad ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel. Maardlate aladel paiknevate väärtuslike põllumajandusmaade kaevandamiseks kasutusele võtmiseks antakse luba Keskkonnaministeeriumi ja Maaeluministeeriumi vahelises koostöös, tagades nii optimaalse väärtusliku põllumajandusmaa kaitse kui maavara kaevandamise võimaluse.
- Üldplaneeringuga täpsustatakse väärtusliku põllumajandusmaa määramise aluseid ja põllumajandusmaa massiivide piire.
- Väärtuslike põllumajandusmaade täpsemad kaitse-ja kasutustingimused seatakse üldplaneeringutega.

Planeeringualal on elamu koos kõrvalhoonetega. Vähesel määral toimub planeeringualal loomade karjatamine. Elamute rajamine ja inimeste kohapeal elamine tekitab suuremad võimalused alade majandamiseks, põllu-, heina- ja karjamaade kasutuses hoidmiseks.

Mihkli katastriüksus asub ajaloolisest tihedalt hoonestatud külasüdamest eemal. Rajatud elamu koos kõrvalhoonetega sobitub mahult ja struktuurilt naabruses olevate elamute vahele. Käesoleva detailplaneeringu lahendusega säilitatakse planeeringualal olemasolevad kiviaiad, juurdepääsuks kruntidele kasutatakse olemasolevaid teid.

Joonis 2 Väljavõte Saare maakonnaplaneeringu Ruumiliste väärtuste kaardist. Planeeringuala tähistatud punase kolmnurgaga.



Üldplaneering

Maa alal kehtib Orissaare valla rannaala osaüldplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12. oktoober 2005. a otsusega nr 141). Üldplaneeringu kaardi alusel asub planeeringuala põllualal, metsaalal ja juhtfunktsioonita alal.

Üldplaneeringu ptk 8 alusel on detailplaneeringu kohustus määratud kõigi uute tööstus- ja tootmishoonete ja -rajatiste ehitusprojekti koostamiseks ja püstitamiseks valla rannaalal.

Ehitamise printsiibid hajaasustusega alal on, et elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine, uute elamute ehitamisel tuleks võimaluse korral eelistada ajaloolisi talukohti ning soovitatav on arvestada vanade kinnistute piiridega. Kui planeeritav ehitus või grupiline ehitus on erinev ajaloolisest, tuleb seda teha detailplaneeringu kaudu.

Üldplaneeringuga hõlmataval hajaasustusega alal on elamute ehitustingimustena määratud järgnevad punktid: minimaalne ehituskrundi suurus 10 000 m²; minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m, mida võib vähendada vallavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse alusel, juba olemasolevatel maatükkidel; edaspidi vältida selliste olukordade teket; maksimaalne hoonete arv krundil on kuni 3; hoonete maksimaalne korruselisus on kuni 1,5 ja hoonete maksimaalne kõrgus kuni 8 m maapinnast; hoonealuse pinna maksimaalne suurus on kuni 250 m²; piirde ja tara maksimaalne kõrgus kuni 1,6 m; järgida eesti talurahva arhitektuuri.

Üldplaneeringut täiendavate punktidenä on toodud: 1) Kavandi küla Mihkli katastriüksuse ehitusealuse pinna maksimaalne suurus on eluhoonel kuni 500 m² ning kõrval- ja abihoonetel maksimaalselt kuni 360 m² (muudetud Orissaare Vallavolikogu 15.02.2013 otsusega nr 165); 2) Kavandi küla Mihkli katastriüksuse hoonete maksimaalne kõrgus kuni 10 m (muudetud Orissaare Vallavolikogu 15.02.2013 otsusega nr 165). Eelpool toodust on juba kehtiva üldplaneeringuga muudetud Mihkli katastriüksuse ulatuses ehitusõigust. Siiski soovitakse lisaks Mihkli katastriüksusel

muuta korruselisust suuremaks, seega selles osas on tegu üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Vastavalt üldplaneeringule võib maatulundusmaale ilma detailplaneeringuta ehitada ühe elamu ja selle juurde kuuluvad kuni viis abihoonet. Maatulundusmaad peab saama kasutada maast tulu saamise eesmärgil (põllundus, turismitalud, metsandus). Elamukruntide rajamisel metsasele alale tuleb krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%.

Planeeringuala tootmismaa krundile soovitakse püstitada toomishooneid maksimaalse ehitisealuse pinnaga kuni 900 m². Tootmishoonete (laut ja linnumaja) rajamisele üldplaneering piiranguid ei sea. Selles osas võib pidada detailplaneeringut üldplaneeringuga kooskõlas olevaks.

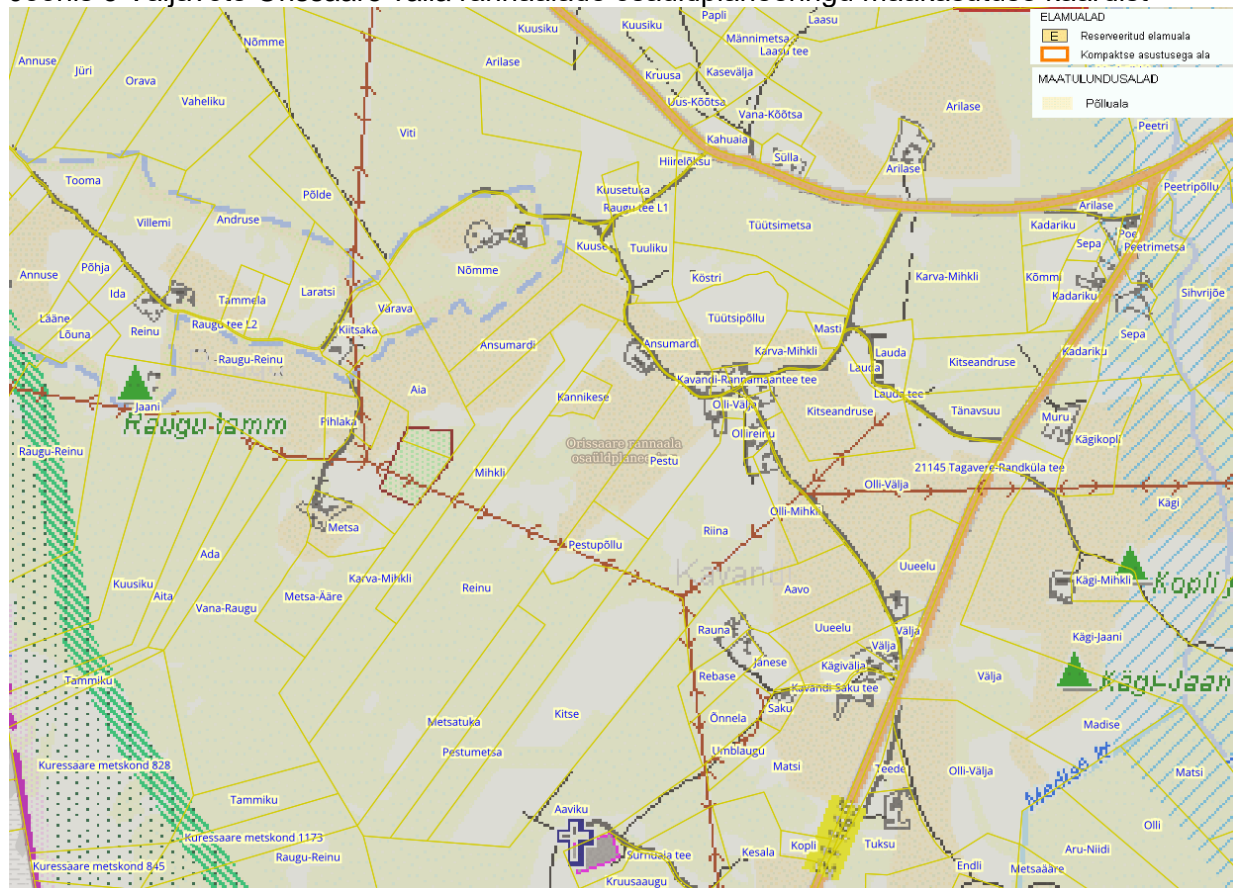
Mihkli katastriüksusele ehitatud seadustamata tehnika varjualune on piirinaabrile lähemale kui 5 m, mis on kehtiva üldplaneeringuga vastuolus. Üldplaneeringu alusel ei tohi kinnistu piirile ehitada lähemale kui 5 m. Antud juhul kasutatakse olemasolevat varjualust Mihkli katastriüksuse ja naaberkatastriüksuse Reinu majandamiseks. Detailplaneering on kinnistu piirile lähemale ehitamise osas üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringu ajal kehtinud ehitusmääruse järgi ei olnud naaberkinnistule lähemale kui 4 meetrit ehitamine lubatud. Praegu kehtiva ehitusseadustiku kohaselt ei ole selliseid piiranguid enam seatud. Nimetatud ehitist soovitatakse säilitada, seega on piirile lähemale kui 5 m ehitamine üldplaneeringuga vastuolus.

Üldplaneeringu kohaselt on lubatud hoonete maksimaalne korruselisus 1,5, mida praegusel ajal loetakse 2 korruseks. Üldplaneeringuga on Mihkli katastriüksuse osas lubatud suurimaks hoonete kõrguseks määratud 10 meetrit. Olemasolev ehitusloata rajatud elamu on ehitatud 4 maapealse poolkorrusega ja ühe maa-aluse korrusega. Hoone harja kõrgus on kuni 8 m maapinnast. Korrused hoones ei ole täiskorrused, vaid on rajatud nn astmetena ehk poolkorrustena, kus korruste ülemine osa ja alumine osa kattuvad. Seega ei ole tegemist traditsiooniliste täiskorrustega. Maja välisfassaadi lõunapoolsel küljel on näha aknad kolmel tasapinnal, teistes külgedes jääb mulje, et tegemist on kahekorruselise viilkatusega hoonega.

PlanS § 126 lg 1 p 3 toob välja, et detailplaneeringu ülesandeks on ka krundi ehitusõiguse määramine. Sama seaduse § 126 lg 4 sätestab, et ehitusõigusega määratakse krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus; asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus. Seega ei ole korruselisuse määramine detailplaneeringu ülesandeks. Kuna aga üldplaneeringus on maksimaalne korruselisus määratud, on detailplaneering hoonete korruse muutmise osas üldplaneeringut muutev.

Üldplaneeringu kohaselt on minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m. Lähim elamu asub Mihkli katastriüksuse piirist ca 55 m kaugusel ja Mihkli planeeritavast elamu hoonestusalast ca 140 m kaugusel. Planeeritav tegevus elamute 100 m vahekauguse osas on kooskõlas üldplaneeringuga.

Joonis 3 Väljavõte Orissaare valla rannaalade osaüldplaneeringu maakasutuse kaardist



1.6 Olemasolevate katastriüksuste struktuuri, omandivormi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritava katastriüksuse andmed

Katastriüksuse lähiaadress	Pindala	Omandivorm	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Mihkli	66337 m ²	eraomand	Maatulundusmaa 100%	55001:001:0578	3865434

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Mihkli katastriüksusel olev puurkaev ja selle hooldusala
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m 10 kV õhuliinist ning 2 m 0,4 kV õhuliinist	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad 10 kV õhuliin ja 0,4 kV õhuliin ning elektriliitumiskapp

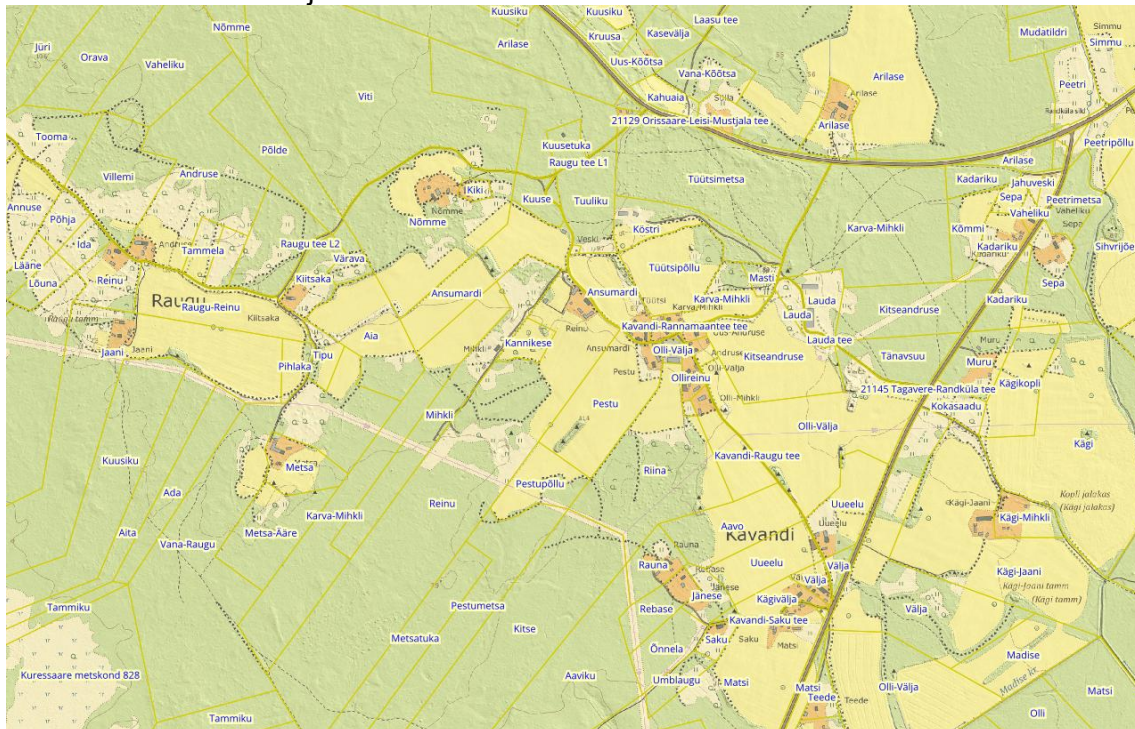
2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Kuressaare linna kesklinnast ca 50 km kaugusel Kavandi külas. Lähimad suuremad keskused asuvad ca 18 km kaugusel Leisi alevikus ja Orissaare alevikus. Lähimad koolid, lasteaiad, perearstid, kauplused jmt asuvad samuti nimetatud alevikes.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult Kavandi-Rannamaantee teelt üle Reinu katastriüksusel asuva eratee. Bussiühendust Kavandi küla ja suuremate keskuste vahel võib lugeda rahuldavaks.

Maa-ameti ajalooliste kaartide järgi ei ole planeeritaval katastriüksusel hoonestust asunud. Kavandi küla hoonestus paikneb osaliselt Saaremaa küladele omaselt tihedalt üksteise kõrvale (sumbküla tüüp) ning osaliselt hajutatult (hajaküla tüüp). Hoonestusalasid ümbritsevad enamjaolt haritavad maad, metsaalad asuvad veidi eemal. Mihkli katastriüksusele rajatud hoonestus paigutub hajusalt paiknevate hoonete (Reinu 55001:001:0063, Metsa 55001:001:0342, Nõmme 55001:001:0475, Kiitsaka 55001:001:0559, Kiki 55001:001:0389) vahele.

Joonis 4 Maa-ameti väljavõte Eesti Põhikaardist



Lähipiirkonna olemasolevad hooned on üldjoones risküliku kujulised kahepoolsete ca 40-45 kraadiste viilkatustega. Piiretest esinevad traditsioonilised kiviaiad ning vähesel määral piirkonnale omased puitaiad. Paljudel õuealadel on piirete asemel kasutatud haljastust.

Planeeringuala ei asu kaitstavatel aladel ega piirne otseselt nendega. Planeeringualale lähim kaitseala Väinamere hoiuala asub linnulennult ca 1,1 km kaugusel. Samuti ei jää Eesti Looduskaitse Infosüsteemi EELIS e andmetel planeeringualale kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku.

Planeeritav hoonestus sobitub antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga on Mihkli maaüksusest moodustatud kaks krunti tinglike nimetustega Mihkli ja Uue-Mihkli.

Hoonestusala määramisel on lähtutud olemasolevatest piirangutest ja krundivaldaja soovist.

Hoonestusalale on märgitud hoonete tinglikud asukohad, konkreetsed hoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus.

Hooned kavandada kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi. Abihoone arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Mihkli	51203 m ²	Üksikelamu maa EP Metsamaa MM Kü sihtotstarve maatulundusmaa 100%
Uue-Mihkli	15134 m ²	Põllumajandusliku tootmisehitise maa TP Põllumajandusmaa MP Kü sihtotstarve tootmismaa 100%

3.2 Kruntide ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus 0-60 m² ehitusteatisel ja üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele.

Mihkli krundile on kavandatud eluhoone ning 5 ehitusloakohustuslikku kõrvalhoonet ja 4 0-60 m² ehitisealuse pinnaga ehitusteatiselise kõrvalhoonet. Eluhoone, 3 kõrvalhoonet ja Reinu kü piiri ääres olev katusalune on juba rajatud ning vajavad seadustamist. Mihkli krundil on 15.02.2013 Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 165 on kehtestatud Mihkli detailplaneering, millega on määratud ehitusõigus. Eluhoone ja üks kõrvalhoone on rajatud kehtestatud Mihkli detailplaneeringuga määratud hoonestusalale, kaks väiksemat kõrvalhoonet ja katusealune on rajatud väljapoole hoonestusala. Olemasolevate ehitiste seadustamine ei kahjusta teiste isikute ja avalikke huve ning ei oma olulist mõju keskkonnale.

Lisaks on planeeritud kuni 3 kuni 15 kW vertikaalset tuulegeneraatorit.

Olemasolev elamu on rajatud 4 maapealse poolkorrusega ja ühe maa-aluse korrusega. Hoone harja kõrgus on kuni 8 m maapinnast. Korrused hoones ei ole täiskorrused, vaid on rajatud nn astmetena ehk poolkorrustena, kus korruste ülemine osa ja alumine osa kattuvad. Seega ei ole tegemist traditsiooniliste täiskorrustega. Maja välisfassaadi lõunapoolsel küljel on näha aknad kolmel tasapinnal, teistes külgedes jääb mulje, et tegemist on kahekorruselise viilkatusega hoonega.

Uue-Mihkli krundile on planeeritud 5 põllumajanduslikku tootmishoonet (näiteks laut, linnumaja, tehnika remondi ja hoidmise hoone jmt).

Uued hooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljöoga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja struktuuri.

3.2.1 Mihkli

Krundi pindala:	51203 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Metsamaa MM
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	10 (eluhoone +5 ehitusloa-kohustuslikku ja 4 ehitusteatiseiga kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	860 m ² (eluhoone 500 m ² + abihooned 360 m ²)
Hoone maa pealne lubatud max kõrgus:	eluhoone 10,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Hoone maa alune lubatud max sügavus:	2,5 m
Tuulegeneraatori lubatud max kõrgus maapinnast:	20 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone maa pealne max korruselisus:	elamul 4 (olemasoleva elamu korrused paiknevad astmeliselt ning tegemist ei ole täiskorrustega), ülejäänud hoonetel 2
Katusekalle:	30-45 kraadi, 0-60 m ² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 meetri kõrguse hoone puhul vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)

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

3.2.2 Uue-Mihkli

Krundi pindala:	15134 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Põllumajandusliku tootmisehitise maa TP Põllumajandusmaa MP
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	5

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	900 m ²
Hoone maa pealne lubatud max kõrgus:	10,0 m
Hoone maa alune lubatud max sügavus:	2,5 m

Olulised arhitektuurinõuded:

Hoone maa pealne max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi, kuni 5 m kõrgune hoone võib olla ka 0-15 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Soovituslikult kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)

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

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs kruntidele on kavandatud avalikult Kavandi-Rannamaantee teelt (55001:001:0942) olemasoleva ristumiskoha kaudu mööda Reinu (55001:001:0063) katastriüksusel asuvat erateed. Eratee kasutamiseks on sõlmitud teeservituudi leping ja servituut on kantud kinnistusraamatusse. Mahasõit on kavandatud ümber ehitada nii, et juurdepääsuks saaks kasutada ainult Reinu katastriüksust.

Juurdepääsuteede asukohad kuni hooneteni lahendada hoonete ehitusprojektidega. Olemasolevad Mihkli ja Uue-Mihkli krundidel olevad teed on ca 2,6 m laiad. Uute teede rajamisel ja olemasolevate laiendamisel arvestada Päästeameti nõuetega, mille järgi peab tee minimaalne laius olema 3,5 m ja kandma päästeauto raskust. Samuti tuleb arvestada, et krundidel asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile.

Juhul kui jäätmeveokil puudub krundile juurdepääs regulaarse jäätmeveoteenuse osutamiseks, on krundi omanikul tulevikus kohustus jäätmemahuti tühjendamiseks ise suurema tee äärde välja tuua.

Tupikteele vajalik ümberpöördekoht on markeeritud Mihkli krundil.

EVS 843:2016 Tabel 9.2 järgi on parkimiskohtade arv eramul väike-elamute alal 3 sõiduauto kohta. Uue-Mihkli krundil pargivad peamiselt põllumajandustehnika. Selleks rajatakse krundile tehnika hoidmise hoone või varjualune. Mihkli ja Uue-Mihkli parkimine lahendada krundisiselt koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

3.4 Piirded

Olemasolevad kiviaiad säilitada ja vajadusel taastada.

Soovituslikult eelistada traditsioonilisi kiviaedasid. Lisaks võib hooviala piiramiseks rajada vabakujulise heki või istutada teisi piirkonnale omased puud/põõsad.

Loomade karjatamiseks on lubatud rajada karjaaedasid või elektrikarjuseid.

Keelatud on rajada piirdeaedadena läbipaistmatuid, kõrgeid, massiivseid kivimüüre ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaid piirdeid ning vundamendil aedu.

3.5 Haljastus

Planeeringualast on metsa kaetud 40589 m². Ülejäänud osas on väljakujunenud madal- ja kõrghaljastusega õueala ning karjatamiseks kasutatav looduslik rohumaa.

Hoonestusaladel enamus kõrghaljastusest säilitatakse. Maha on lubatud võtta otseselt hoonestuse, teede ja tehnovõrkude alla jäävaid puid ja põõsaid. Lageraie hoonestusaladel on keelatud.

Väljaspool hoonestusalasid säilitada olemasolev looduslik haljastus. Metsaraie toimub vastavalt metsaseadusele.

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.

Uue haljastuse rajamisel eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Puude likvideerimine ning kruntide täiendav haljastus hoonestusaladel lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringualal on absoluutkõrgused vahemikus ca 7-11 m languga kirdest edelasse.

Juurdepääsutee rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale.

Elamu +/-0.00 on 9,73 m. Kõrval- ja tootmishoonete +/-0.00 kavandada vastavalt vajadusele. Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Mihkli krundil on olemasolev puurkaev ning selle hooldusala 10 m. Olemasolev puurkaev varustab veega Mihkli ja Uue-Mihkli krunte.

4.2 Kanalisatsioon

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

Mihkli krundi ööpäevane reovee kogus jääb alla 5 m³. Esialgsete plaanide kohaselt Uue-Mihkli krundil reovett ei teki. Kui tulevikus peaks tekkima vajadus reovee ära juhtimiseks, siis on planeeringuga kavandatud Uue-Mihkli krundile biopuhasti koos imbsüsteemiga või reovee kogumismahuti.

Olemasolevate reovee lahendustena on Mihkli krundil septik.

Keskkonnaministri 15.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ § 8. järgi on lubatud heitvett pinnasesse juhtida kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist. Seega Mihkli krundil olev septik tuleb asendada biopuhastiga ja imbpeenar tuleb rajada puurkaevust vähemalt 60 m kaugusele.

Planeeritava ala reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused:

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

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

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

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

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

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

2. Paigaldada hoonete juurde 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 pargimisteenust osutavalt ettevõttelt.

Reovee kogumismahutile ja omapuhastile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs pargimisteenust 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 Sademeveekanalisatsioon

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakatttega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imbuvad pinnasesse.

Sadevete juhtimine naaberkinnistutele ja avalikult kasutatavatele teedele on keelatud.

4.4 Elekter

Planeeringuala on olemasolev elektriliitumine, mida hakatakse kasutama mõlema krundi tarbeks.

Alternatiivse energia saamiseks on kavandatud kuni 3 vertikaalset tuulegeneraatorit kõrgusega kuni 20 m ning lisaks võib kruntidele rajada päikesepaneelid. Tuulegeneraatorite koguvõimsus 15 kW.

Päikesepaneelide puhul on lubatud 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 Soojarust

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

4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Maa alal kehtib Orissaare valla rannaala osaüldplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12. oktoober 2005. a otsusega nr 141). Üldplaneeringu kaardi alusel asub planeeringuala põllualal, metsaalal ja juhtfunktsioonita alal.

Üldplaneeringut on muudetud Mihkli detailplaneeringuga, kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 15.02.2013 otsusega nr 165. Täiendavad punktid on:

- Kavandi küla Mihkli katastriüksuse ehitusealuse pinna maksimaalne suurus on eluhoonel kuni 500 m² ning kõrval- ja abihoonetel maksimaalselt kuni 360 m²;
- Kavandi küla Mihkli katastriüksuse hoonete maksimaalne kõrgus kuni 10 m. Eelpool toodust on juba kehtiva üldplaneeringuga muudetud Mihkli katastriüksuse ulatuses ehitusõigust.

Ehitusseadustiku järgi on olemasolev elamu rajatud 4 maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega. Hoone kogu kõrgus on ca 8 m maapinnast. Korrused hoones ei ole täiskorrused, vaid on rajatud nn astmetena eri tasapindadel, kus korruste ülemine osa ja alumine osa kattuvad. Lähtuvalt kirjeldatust ei ole tegemist traditsiooniliste täiskorrustega. Maja välisfassaadi lõunapoolsel küljel (metsa suunas) on näha aknad kolmel tasapinnal, teistes külgedes jääb mulje, et tegemist on kahekorruselise viilkatusega hoonega. Seega eemalt vaadates on tegemist traditsioonilise kahekorruselise viilkatusega elamuga, mis sulandub ümbruskonna elamutega.

Üldplaneeringu kohaselt on lubatud hoonete maksimaalne korruselisus 1,5, mida praegusel ajal loetakse 2 korruseks. Planeerimiseseaduse järgi ei ole korruselisuse määramine detailplaneeringu ülesandeks. Kuna aga üldplaneeringus on maksimaalne korruselisus määratud, on detailplaneering hoonete korruse muutmise osas üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringuga on Mihkli katastriüksuse osas lubatud

suurimaks hoonete kõrguseks määratud 10 meetrit. Tegelikuses on Mihkli krundile rajatud elamu madalam kui 10 m ja korrused ei ole ehitatud täiskorrustena. Seega tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek muuta elamu korruselisust Mihkli krundi osas kuni 4 maa pealset korrust. Muudatused kantakse Orissaare valla rannaalade osaüldplaneeringu seletuskirja p 9.1. Joonistele muudatust ei kanta.

Mihkli katastriüksusele ehitatud seadustamata tehnika varjualune on piirinaabrile lähemale kui 5 m, mis on kehtiva üldplaneeringuga vastuolus. Üldplaneeringu alusel ei tohi kinnistu piirile ehitada lähemale kui 5 m. Antud juhul kasutatakse olemasolevat varjualust Mihkli katastriüksuse ja naaberkatastriüksuse Reinu majandamiseks. Detailplaneering on kinnistu piirile lähemale ehitamise osas üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringu ajal kehtinud ehitusmääruse järgi ei olnud naaberkinnistule lähemale kui 4 meetrit ehitamine lubatud. Praegu kehtiva ehitusseadustiku kohaselt ei ole selliseid piiranguid enam seatud. Nimetatud ehitist soovitatakse säilitada, seega on piirile lähemale kui 5 m ehitamine üldplaneeringuga vastuolus. Seega tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek muuta Reinu katastriüksuse (55001:001:0063) omaniku nõusolekul üldplaneeringut Mihkli krundi lõunapoolse hoonestusala piires, lubades selle rajada Reinu katastriüksuse piirist minimaalselt 1 m kaugusele.

Muudatused kantakse Orissaare valla rannaalade osaüldplaneeringu seletuskirja p 9.1. Joonistele muudatust ei kanta.

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
Mihkli	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Mihkli krundil olev puurkaev ja selle hooldusala
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m 10 kV õhuliinist	Elektrilevi OÜ	Krundil asub 10 kV õhuliin

	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimis- ja ehitamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	reovee septiku kuja 5 m, impeenra kuja 10 m reovee kogumismahuti kuja 5 m	KOV	Krundil olev reovee omapuhasti ning selle kuja Planeeritud reovee kogumismahuti
Uue-Mihkli	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	2 m 0,4 kV õhuliinist	Elektrilevi OÜ	Krundil asub 0,4 kV õhuliin ja elektriliitumiskapp

7. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Mihkli kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 1595234 (Reinu). Tasuta ja tähtajatu teeservituut. Teeservituudi sisu ja teostamise tingimused on määratud 31.07.2023.a lepingu punktidega 2.1 kuni 2.9 ja lepingu lisaks number 1 oleva plaaniga.

Kinnistu nr 864234 (Karva-Mihkli 55001:001:0577) igakordse omaniku kasuks on kantud kinnistusraamatusse reaalservituut (teeservituut).

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Mihkli	Uue-Mihkli	Isiklik kasutusõigus	Olemasoleva veetorustiku kasutamine	2 m mõlemalpool veetoru
Uue-Mihkli	Mihkli	Teeservituut	Olemasoleva eratee kasutamine.	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 6,0 m
	Mihkli	Isiklik kasutusõigus	Olemasoleva 0,4 kV maakaabli kasutamine	1 m mõlemal pool elektrirajatist

8. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

8.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Mihkli II detailplaneeringu algatamise otsuse juurde on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnaang. Keskkonnamõju eelhinnaangu tulemusel ei ületa

kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara. Puudub oluline mõju Natura 2000 võrgustiku kaitse-eesmärkidele. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

- EELIS andmetel asub planeeringualast ca 650m kaugusel merikotka püsielupaik. Planeeritav ala ja selle ümbruses asuv küla on juba hoonestatud, seega ei tohiks inimeste elamine häirida merikotka elupaika. Krundile on planeeritud kolm maapinnast kuni 20 m kõrgust vertikaalset tuulegeneraatorit. Tegemist on kuni kolme koguvõimsuselt kuni 15kW ja tüübilt vertikaalsete generaatoriga, mis on klassikalistest tuulegeneraatoritest oluliselt vaiksemad. Tuulegeneraatorite kõrgus ja heli ei oma olulist mõju ca 650 m kaugusel asuvale merikotka elupaigale.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele.
- Planeeringualale on kavandatud kuni 20 m kõrged 3 vertikaalset tuulegeneraatorit. Tuulegeneraatori ümberkukkumisel on oluline jälgida, et tuulegeneraator ei ohustaks nii Mihkli kui ka naaberkatastriüksustel asuvaid hooned. 20 m raadiuses planeeritud tuulegeneraatoritest hooned ei ole. Seega ei ole oodata ka sellest tulenevat õnnetusohu. Tuulegeneraatoritele lähim elamu asub üle 170 m kaugusel, kuna generaatorite kõrgeim punkt asub maksimaalselt 20 m kõrgusel maapinnast, ei ole varjutusel mõju naabruses elavate inimeste tervisele.
- Mõningane müra tekib tuulegeneraatori töötamisel. Ehitisregistri alusel asub lähim elamu planeeritavast asukohast üle 170 m kaugusel ning kuna tegemist on kuni kolme koguvõimsuselt kuni 15kW ja tüübilt vertikaalsete generaatoriga, mis on klassikalistest tuulegeneraatoritest oluliselt vaiksemad, ei ole oodata, et mõju nii kaugele ulatuks. Samuti ei ole ümbruskonnas sellised müraallikad, millega koosmõjus võiks tekkida oluline mürahäiring.

Ehitusprojektis täpsustada tuulegeneraatorite mudel ning mudelist tulenev müra tugevus, levik ja visuaalne mõju ulatus.

- Kavandatav remonditöökoode, laut ja ka muud rajatavad ruumid või hooned, kus eeldatavasti võib olla otsene oht pinnase või põhjavee saastumiseks ohtlike ainetega, tuleb rajada lekkekindla põrandaga.
- Sõnniku käitlemisel lähtuda veeseadusest.
- 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.

- Planeeringualal ei planeerita loomade kasvatust sellises mahus, et see ületaks välisõhu saastetaseme piirväärtust, seetõttu ei ole välisõhu saasteloa taotlemine tõenäoliselt vajalik. Mõningane sõnniku lõhnast tulenev häiring võib esineda naaberkatastriüksustele, kuid tegemist ei ole olulise mõjuga.
- Reovee rajatiste rajamisel lähtuda veeseadusest ja Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“
- Reovee kogumismahutid lasta tühjendada vastavat luba omava ettevõtte poolt.
- Sademevee juhtimisel pinnasesse lähtuda veeseadusest.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Soovitavalt kavandada biolagunevate jäätmete kompostimine tekkekoha katastriüksusel.
- Põllumajandusettevõtte tegevuses tekkivad erijäätmed (nt. põllumajandusplast), mis ei ole hõlmatud korraldatud jäätmeveoga, tuleb koguda liigiti ning üle anda vastavasse kogumiskohta.

8.2 Tuleohutus

Mihkli krundile planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi ning Uue-Mihkli krundile planeeritud hooned kuukuvad VI 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 kolme tunni jooksul. See teeb vajalikuks veekoguseks 108 m³. Sama määruse järgi peab veevõtukoht paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.

Uue-Mihkli krundile on planeeritud veehoidla minimaalse mahuga 108 m³ ja veevõtukoht. Veehoidla võib asendada Päästeameti nõutele vastava tiigiga või muu lahtise veehoidlaga.

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 nõutele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Planeeritud elamu hoonestusala jääb ca 150 m kaugusele lähimast elamust. Planeeritud veevõtukoht asub ca 240 m kaugusel elamust.

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

8.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

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

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

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

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

9. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Uute katastriüksuste moodustamine.
3. Servituudi lepingute sõlmimine. Juhul kui Mihkli ja Uue-Mihkli katastriüksused ei jää maakorraldustoimingu tulemusena ühe kinnistu koosseisu on vajalik sõlmida servituudilepingud.
4. Olemasolevate hoonete seadustamine ning planeeritavatele hoonete koos tehnorajatiste ja juurdepääsuteedega ja rajatiste projekteerimine ning ehituslubade taotlemine ja ehitusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Enne hoonetele ehituslubade väljastamist peab nõuetekohaselt olema rajatud planeeritud juurdepääsutee sellele krundile, millele ehitusluba taotletakse. Juurdepääsutee, millele on kavandatud servituudi vajadus, ehitatakse välja huvitatud isikute poolt ja tee hooldamine lepitakse kokku servituudi seadmisega.
5. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.
6. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
7. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

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

10. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus 0-60 m² ehitusteatise ja üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele.

Uued hooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljöoga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri.

10.1 Mihkli

Mihkli krundile on kavandatud eluhoone ning viis ehitusloakohustuslikku kõrvalhoonet ja neli 20-60 m² ehitisealuse pinnaga ehitusteatisega kõrvalhoonet. Eluhoone ja kolm kõrvalhoonet on juba rajatud. Lisaks on planeeritud kuni 3 kuni 15 kW vertikaalset tuulegeneraatorit.

Krundi pindala:	51203 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Metsamaa MM
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	10 (eluhoone +5 ehitusloa- kohustuslikku ja 4 ehitusteatisega kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	860 m ² (eluhoone 500 m ² + abihooned 360 m ²)
Hoone maa pealne lubatud max kõrgus:	eluhoone 10,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Hoone maa alune lubatud max sügavus:	2,5 m
Tuulegeneraatori lubatud max kõrgus maapinnast:	20 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone maa pealne max korruselisus:	elamul 4 (olemasoleva elamu korrused paiknevad astmeliselt ning tegemist ei ole täiskorrustega), ülejäanud hoonetel 2
Katusekalle:	30-45 kraadi, 0-60 m ² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 meetri kõrguse hoone puhul vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)

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

10.2 Uue-Mihkli

Krundi pindala:	15134 m ²
-----------------	----------------------

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Põllumajandusliku tootmisehitise maa TP Põllumajandusmaa MP
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	5
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	900 m ²
Hoone maa pealne lubatud max kõrgus:	10,0 m
Hoone maa alune lubatud max sügavus:	2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone maa pealne max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi, kuni 5 m kõrgune hoone võib olla ka 0-15 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Soovituslikult kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)

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