



Planeeringu koostaja: OÜ Ferrysan
Kuuseheki 32-6
Saue 76505
Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. 5221744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 4-17

Tellija: Mustjala Vallavalitsus

Alevi 13
Mustjala küla 93601
Mustjala vald, Saare maakond
e-mail: vald@mustjala.ee

Huvitatud Adepte OÜ

isik: Registrikood 10677206
Kõue-Mardi, Liikiüla 93631
Mustjala vald
Saare maakond
e-mail: harry@windrose.ee

MUSTJALA VALD, SAARE MAAKOND

**PAHAPILLI KÜLA VARESE SADAMA
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson

TALLINN 2017

Esitamise aeg Mustjala Vallavalitsusele: juuni 2017.

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI	4
1. Lähtesituatsioon	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
1.3. Planeeritava ala kirjeldus	4
1.4. Tehnovõrgud	6
2. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	7
2.1. Kehtiva üldplaneeringu kohane piirkonna areng	8
2.2. Planeeritud krundistruktuur	8
2.3. Projekteerimispõhimõtted	8
2.4. Juurdepääs ja parkimine	9
2.5. Piirded, haljastus ja heakord	9
2.6. Keskkonnakaitselised tingimused	9
2.7. Kuritegevuse riskide ennetamine	11
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	11
3.1. Elektrivarustus	11
3.2. Sidevarustus	12
3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	12
3.4. Sademevesi	14
3.5. Soojavarustus	14
3.6. Tuleohutuse tagamine	14
3.7. Piirangud	14
3.7.1. Servituudid	14
3.7.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid	15

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Tugiplaan M 1 : 1000

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1 : 1000

SELETUSKIRI

1. Lähtesituatsioon

Planeeringu nimetus: Pahapilli küla Varese sadama detailplaneering

Tellija: Mustjala Vallavalitsus

Planeeritavate katastriüksuste omanik: Adepte OÜ

Planeeringuala suurus: 23237 m²

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Mustjala Vallavolikogu 28.04.2017. a otsus nr 22
- Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kokkulepe 22.05.2017. a.
- Jüri Koppeli maamõõdutööd on teostanud geodeetilise alusplaani, mõõdistuse aeg 06.05.2009. a. Töö nr: G 05/09.
- Mustjala valla külade üldplaneering, kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 29.04.2011. a otsusega nr 14;
- Lääne-Saaremaa valdade ühine jäätmekava aastateks 2012–2016;
- Saare maakonna planeering;
- Saare maakonna teemaplaneering „*Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*“;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Asjaõigusseadus;
- Looduskaitseadus;
- Veeseadus;
- Lennundusseadus.

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on Sadama territooriumile tuulegeneraatori, statsionaarsete vee- ja elektrisüsteemide, kütusetankimise süsteemide ja laevadelt vastuvõetavate jäätmete eemaldamise süsteemide rajamiseks põhimõttelise lahenduse määramine.

1.3. Planeeritava ala kirjeldus

Planeeringualaks on Saare maakonnas Mustjala vallas Pahapilli külas Varese sadama (48301:006:0515) katastriüksus. Maaüksusel asuvad alljärgnevad ehitised: Varese

Kalurite maja nr 1, ehitisregistri kood 120296106, Varese Valvurite maja nr 2, ehitisregistri kood 120296255, Varese Kalurite maja nr 3, ehitisregistri kood 120296264, Ladu nr 4, ehitisregistri kood 120297011, Ladu nr 6, ehitisregistri kood 120297037, Varese sadama abihoone nr 7, ehitisregistri kood 120297038, Kai nr 1, ehitisregistri kood 220576721, Kai nr 2, ehitisregistri kood 220576723, Idakai, ehitisregistri kood 220800014, Puurkaev katastri nr 12437;

Mustjala Vallavalitsuse 27. septembri 2016 korraldusega nr 102 on väljastatud ehitisluba Varese sadama kaikonstruktsioonide rekonstrueerimiseks vastavalt OÜ EstKONSULT poolt koostatud eelprojektile, töö nr B624.

Planeeritav ala piirneb Kuuri (48301:006:0210), Tärnpuu (48301:001:0686), Uue-Varese (48301:006:0204) ning Lille (48301:006:0069) katastriüksustega. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Orissaare - Leisi – Mustjala riigimaanteelt nr 21129 mööda kohalikku teed (Vareseranna tee nr 4830102).



Skeem 1. Planeeringuala asendiskeem

Tabel 1. Planeeritava ala moodustava katastriüksuse andmed

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu number
Varese sadam	Adepte OÜ	23237 m ²	Tootmismaa 100%	48301:006:0515	4123934

Kehtivad kitsendused

- 1) 0,4 kV maakaabelliini kaitsevöönd 1m mõlemal pool liini telge;
- 2) 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd 2m mõlemal pool liini telge;
- 3) 1 kV kuni 35 kV õhuliini kaitsevöönd 10 meetrit mõlemal pool liini telge;
- 4) Puurkaev sanitaarkaitsevööndiga 50m;
- 5) Ranna või kalda veekaitsevöönd 20 m tavalisest veepiirist (õiguslik alus: Veeseadus, §29);
- 6) Ehituskeeluvöönd 200 m tavalisest veepiirist (õiguslik alus: Looduskaitseadus, §38)
- 7) Ranna või kalda piiranguvöönd 200 m tavalisest veepiirist (õiguslik alus: Looduskaitseadus § 37);
- 8) Alajaam;
- 9) Ala läbib kohalik tee (Vareseranna tee nr 4830102).

Punktides 1-3 esitatud kaitsevööndid on määratud tulenevalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 vastu võetud määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, §-st 10.

Veeseaduse § 10 lõike 4 punkti 1 kohaselt puudub sadamas, mis asub avalikult kasutataval veekogul kallasrada. Sama paragrahvi lõike 5 kohaselt peab kallasraja sulgeja kinnise territooriumi tähistama ja võimaldama sellest möödapääsu.

Varese sadama katastriüksusel ei ole registreeritud Looduskaitseaduse § 4 mõistes kaitstavaid loodusobjekte. Alal ei asu ka loodusobjekte, mille kaitse alla võtmine on menetluses.

1.4. Tehnovõrgud

Kinnistul paiknevad 0,4 kV maakaabel- ja õhuliinid ning 1-35kV õhuliinid. Kontorihoonest lõunas on olemas puurkaev (PRK0012437), mille sanitaarkaitsevöönd

on 50m (keskkonnaregistri andmetel). Planeeringuala ei jää ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise piirkonda.

2. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Detailplaneeringu eesmärk on Sadama territooriumile tuulegeneraatori, statsionaarsete vee- ja elektrisüsteemide, kütusetankimise süsteemide ja laevadelt vastuvõetavate jäätmete eemaldamise süsteemide rajamiseks lahenduste määramine. Planeeritavale alale jääv Varese ranna tee nr 4830102 jääb kohalikuks teeks. Säilib olemasolev katastriüksuse sihtotstarve- tootmismaa. Planeeringualal kehtivat detailplaneeringut ei ole.

Varese sadama puhul on tegemist ajalooliselt väljakujunenud sadamaga. Ümberkaudsete külade elanikud olid ja on jätkuvalt tegutsemas kalapüügiga. Kalapüügi ja muu tegevuse arendamine elavdab piirkonna majandustegevust, parandab kalapüügivõimalusi ning annab lähipiirkonna elanikele võimaluse osaleda ka muu sadama arengus ettenähtud valdkondades. Teenimisvõimaluste parandamine ja uute lisandumine aitab kaasa rannal asuva asustusstruktuuri taastamisele ja arendamisele. Planeeringu eesmärgid on seega kooskõlas üldplaneeringus ja Saare maakonna teemaplaneeringus, Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused, sätestatuga.¹

Tegemist on väikesadamaga. Sadama territoorium on väike ja kompaktne ning asub Pahapilli küla põhjaosas Läänemere ääres. Sadamas ja selle lähiumbruses vähemalt 2000 m raadiuses puuduvad ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alad. Olemasolevad elamualad asuvad kaugemal kui 300 meetrit ja Külade üldplaneeringuga kavandatud elamualad kaugemal kui 500 meetrit. Lähipiirkonnas ei toimu märkimisväärset majandustegevust. Seega ei avalda kavandatud tegevus olulist negatiivset mõju olemasolevale ja üldplaneeringuga kavandatud tegevustele. Pigem elavdab majandustegevust. Samas on tegu Saaremaa kontekstis olulise kalasadamaga. 2014. a püügiandmete alusel oli sadam lossitava kala koguselt suuruselt viies püügisadam (lossiti u 18 tonni kala). Sadama tegevuse sihtotstarbeliseks jätkamiseks on esmatähtis renoveerida sadamakaid, süvendada sadama faarvaater ning süvendada ja laiendada sadama akvatoorium. Süvendustööde tulemusena peab sadam suutma teenindada 40 meetri pikkuseid ja maksimaalselt 3,0 meetrise süvisega aluseid. Vallavalitsuse 27. septembri 2016 korraldusega nr 102 on väljastatud ehitusluba Varese

¹ Mustjala Vallavolikogu 28. 04. 2017. a otsus nr 22, lk 5

sadama kaikonstruktsioonide rekonstrueerimiseks. Sadama ehitamiseks vajalikud rahalised vahendid kindlustab omanik.²

2.1. Kehtiva üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Planeeringuala asub maa-alal, mille kohta Mustjala Vallavolikogu on 29. aprillil 2011. a otsusega nr 14 kehtestanud Mustjala valla külade üldplaneeringu. Üldplaneeringu alusel on Varese sadama territoorium märgitud reserveeritud tootmisalana ja reserveeritud veealana.

Üldplaneeringuga on seatud eesmärgiks Varese sadama korrastamise vajadus kehtivatele nõuetele ja sadama laiendamine meresadamaks. Sadama kaide rekonstrueerimise käigus toimub vee erikasutus. Keskkonnaameti 02.07.2015 korraldusega nr KKO 1-15/15/38 on maaomanikule (Adepte OÜ) antud vee erikasutusluba nr L.VV/326513. Detailplaneeringuga kavandatakse statsionaarsete vee- ja elektrisüsteemide, kütusetankimise süsteemide ja laevadelt vastuvõetavate jäätmete eemaldamise süsteemide ja tuulegeneraatori rajamine on vajalik sadamaehitiste toimimiseks.

Seega on kavandatud tegevused kooskõlas üldplaneeringuga määratud eesmärkide saavutamiseks.²

2.2. Planeeritud krundistruktuur

Säilib olemasolev katastriüksuse piir ning katastriüksuse jagamist ei planeerita.

2.3. Projekteerimispõhimõtted

Planeeritav ala paikneb ranna ja kalda ehituskeeluvööndis. Looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 5 alusel ei laiene ehituskeeld olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist ning sama § lg 5 punktide 8 ja 10 alusel ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele ning avalikult kasutatavale teele. Seega ranna ehituskeeluvööndis on olemasoleva tee rekonstrueerimine ja laiendamine lubatud ning detailplaneeringu alusel on lubatud uue avalikult kasutatava tee rajamine. Samuti on detailplaneeringu alusel lubatud ehituskeeluvööndisse uute tehnovõrkude ja –rajatiste ehitamine. Planeeritav 2-2,5 MW nimivõimsusega tuulegeneraator kuulub elektripaigaldiste süsteemi. Jooniselel nr 3 „põhijoonis

² Mustjala Vallavolikogu 28. 04. 2017. a otsus nr 22, lk 3

tehnovõrkudega“ on esiatatud tuulegeneraatorile kaks võimalikku asukohta. Lõplik asukoht selgub projekteerimisel. Alale on määratud ligilähedane asukoht laevadelt vastuvõetavate jäätmete eemaldamise süsteemide rajamiseks, võimalik kogumismahuti asukoht, ala kütusehoidla rajamiseks ning sillalt tankimiseks.

2.4. Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeritavale alale on Orissaare - Leisi – Mustjala riigimaanteelt nr 21129 mööda kohalikku teed (Vareseranna tee nr 4830102). Vareseranna tee nr 4830102 jääb kohalikuks teeks ka peale detailplaneeringu kehtestamist.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1. Parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks tööstusettevõtte ja ladu linnakeskuse klass II-IV, kus on parkimiskohtade arvutamise aluseks 1/250m² kohta ning arvestama peab, et paadisadamas sõltub parkimiskohtade arv seal viibivate paatide arvust, mis on 1 parkimiskoht 3 paadi kohta. Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja sadamas toimuva tegevuse põhjal, lähtuvalt sadama ning hoonete kasutusest ja sadamas olevatest paatide arvust.

2.5. Piirded, haljastus ja heakord

Sadama ala võib piirata aiaga, et tagada turvalisus ja ohutus. Lubatud on kasutada läbipaistvat võrkaeda. Veeseaduse § 10 lõike 4 punkti 1 kohaselt puudub sadamas, mis asub avalikult kasutataval veekogul kallasrada. Kallasraja sulgemisel kinnine territoorium tähistada ja võimaldada sellest möödapääs. Ranna kaitse eesmärk on rannal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Sajuveed immutada krundi piires pinnasesse. Krundi maapinna kõrgust võib muuta selliselt, et sademeveed ei valguks naaberkinnistutele ega teemaale.

2.6. Keskkonnakaitse tingimused

Vee erikasutusega seotud töid sadamas teostatakse vee erikasutusloa alusel. Käesolevas detailplaneeringus ettenähtud tegevusteks vee erikasutusluba vaja ei ole. Detailplaneeringuga kavandatavad statsionaarsete vee- ja elektrisüsteemide, kütusetankimise süsteemide ja laevadelt vastuvõetavate jäätmete eemaldamise süsteemide ja tuulegeneraatori rajamine ei tekita püsivaid keskkonnaprobleeme. Detailplaneeringuga kavandatud tegevuse mõju on kokkuvõttes lokaalne ning lühiajaline, kestab ehitustegevuse käigus.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevuse käigus ei põhjustata olulisi muutusi õhukvaliteedi osas antud piirkonnas. Vähenenud mõju ümbritsevale keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitamisel ja eksploatatsioonil mõningase õhusaaste (ehitustehnika, sõidua autod) näol, kuid see mõju ei ole oluline.

Ehitustegevuse käigus ei süvendata mere põhjast pinnast ja orgaanilist materjali. Keskkonnaamet on 01.07.2015 kirjas nr 7-6/15 nr 7866-6 toodud kaalutlustest lähtuvalt leidnud, et sadamakaide rekonstrueerimisega ja akvatooriumi süvendustöödega võib kaasneda müra, kuid tuginedes erinevates sadamates varem läbi viidud uuringutele ei ületa müratase sätestatud piirmäärasid müra osas, mistõttu ei ole tekkiva müra mõju oluline. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatava tegevuse müra on kindlasti väiksem.³

Tuulegeneraatori töötamisest tekkiv müratase peab vastama Sotsiaalministri 04.03.2004.a määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” esitatud tingimustele.

Kavandatud tegevustega ei kaasne vibratsiooni, mis võiks põhjustada pöördumatuid muutusi või olulist mõju antud piirkonnas. Valguse, soojuse ja kiirguse reostust detailplaneeringuga kavandatud tegevustega ümbruskonnale ei kaasne. Lõhna reostus on lühiajaline ning ehitustööde aegne, valdavalt seotud ehitustööde käigus kasutatavate masinate ja veokite mootoritega. Detailplaneeringuga kavandatava elluviimisel on ehitustööde käigus teoreetilisteks võimalusteks kasutatava tehnikaga toimuv avariid: kokkupõrge, kütuse ja õli leke, tulekahju. Nimetatud sündmuste esinemise tõenäosus on suhteliselt väike, kuna kinnistud mille piires ehitustöid tehakse kuuluvad eraomanikele, ning liiklus piirkonnas on minimaalne. Eeldus heast koostööst ja ladusast info liikumisest töödel osalevate inimeste vahel ning töökorras tehnika kasutamisest aitab vähendada kõikvõimalikke avariisid ja nendest tulenevat kahjulikku mõju. Töökorras tehnika kasutamisel ei ole tõenäoline õlireostuse tekkimine ja seeläbi ümbritseva maastiku ja vee kahjustamine.

Sadama piirkonnas vähemalt 1500 m raadiuses ei ole kaitstavaid loodusobjekte sealhulgas Natura 2000 võrgustiku ala. Lähim Natura 2000 ala jääb sadamast 6000 m kaugusele. Kavandatud tegevuse mõju mõnele muule kaitstavale loodusobjektile ei ulatu.³

³ Mustjala Vallavolikogu 28. 04. 2017. a otsus nr 22, lk 3 ja 4

2.7. Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti standardile (EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

- Sissemurdumise riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine.
- Ala korrashoid suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu.
- Selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine;
- Ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoonetesse kui ka õuealale;
- Õueala valgustatus;
- Lukustatud sisenemisruumid;
- Tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid.

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on arvestatud Elektrilevi OÜ Saarte regiooni 22.06.2016. a väljastatud tehniliste tingimustega nr 241766.

Võrguühenduse rajamine

Olemasolev Varese mastalajaam demonteeritakse ja selle asemele paigaldatakse uus betoonkestas komplektalajaam tootja liitumispunktiga. Uus komplektalajaam seotakse võrguga. Projekteerimisel arvestada, et võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime tootmisel on 2000kW, tarbimisel 110kW.

Elektrijaama projekteerimine ja kooskõlastamine

Liituja projekteerib ja ehitab oma elektripaigaldise ühendused alates liitumispunkti(de)st. Elektriijaama projekteerimisel tuleb juhinduda võrgueeskirja 3. peatüki 1. ja 2. jaost. Liituja peab arvestama elektriijaama elektriosa projekteerimisel jaotusvõrgu tehniliste lähteandmetega ja tehniliste nõuetega, mis avaldatakse võrguettevõtja veebilehel. Liitujal tuleb projekteerimisel arvestada, et võrgueeskirjas ja

asjakohastes standardites toodud nõuded oleksid täidetud kogu elektriijaama toimimise ajal.

Liituja kohustub kooskõlastama võrguga ühendatava elektriijaama elektriosa projekti võrguettevõtjaga enne elektriijaama pingestamist ja esmakordset võrguga sünkroniseerimist.

Süsteemihalduri kooskõlastusest tulenevad täiendavad tingimused.

Vastavalt võrgueeskirjale kooskõlastatakse üle 200 kW nimiaktiivvõimsusega tuule- ja päikeseelektriijaamade ning üle 1 MW muude nimiaktiivvõimsusega elektriijaamade liitumine süsteemihalduriga. Lisaks eelnevale kooskõlastatakse süsteemihalduriga ka elektriijaama elektriosa projekt alates nimiaktiivvõimsusest 1MW. Eelnevast tulenevalt tuleb liitujal elektriijaama elektriosa projekti koostamisel ja kooskõlastamisel lähtuda täiendavalt süsteemihalduri kodulehel avaldatud nõuetest ja eeskirjadest (<http://elering.ee/jaotusvorkudega-liituvate-elektriijaama-kooskolastamine/>) ja süsteemihalduri poolt väljastatud kooskõlastuses toodud nõuetest ja tähtaegadest.

Süsteemihalduriga Elering AS kooskõlastatakse elektriijaama liitumine liitumispakkumise taotluse esitamisel.

3.2. Sidevarustus

Telefoni- ja internetiühendus lahendatakse kas WiFi või mobiilse interneti kaudu.

3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Hoonete **veevarustus** lahendatakse alal oleva puurkaevu baasil. Keskkonnaregistris esitatud andmetele tuginedes on puurkaevul sanitaarkaitseala 50m.

Veeseaduse §28 lg 3 kohaselt **ei moodustata puurkaevule sanitaarkaitseala**, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab keskkonnaminister. Sanitaarkaitseala ulatus täpsustatakse edaspidi tuginedes tegelikule veetarbimisele.

Keskkonnaministri määrus „*Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks*“ p 4.1 sätestab: „Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas

(järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).“

Kanalisatsiooni lahendusena nähakse ette kas immutamine pinnasesse või kogumismahuti. Arvestama peab asjaoluga, et planeeringualal on **keskmiselt kaitstud põhjavesi** (keskmine reostusohklikkus).

Keskmiselt kaitstud põhjaveega alad haaravad piirkondi, kus moreeni on valdavalt 10–20 m või savi ning liivsavi paksus on vahemikus 2–5 m. Nende alade põhjavee kvaliteet on lämmastikühendite suhtes lähedane looduslikule foonile.

Projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest “*Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed*” (redaktsiooni jõustumise kp 01.01.2017. a).

§ 6. Nõuded heit- ja sademevee pinnasesse juhtimise kohta

(4) Heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

(5) Kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse ei ole majanduslikult põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole, võib heitvett juhtida pinnasesse, arvestades veeseaduse § 241 lõigetes 8 ja 9 sätestatud erisusi, järgmistes kogustes:

1) kuni 50 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist;

2) kuni 5 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist.

Imbsüsteemi asukohaks tuleb planeerida ala, kus imbväljak oleks joogiveekaevudest vähemalt 60 m kaugusel. Septiku kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m, imbväljaku kaugus hoonetest vähemalt 10 m.

Imbsüsteemi või kogumismahutite asukohad selguvad projekteerimise etapis. Projekteerimisel peab kinni pidama imbsüsteemidele, kogumismahutitele ning puurkaevule esitatavatest nõuetest.

3.4. Sademevesi

Sademeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoonete suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkinnistutele ja teemaale. Vajaduse korral võib selleks krundi maapinna kõrgust muuta.

3.5. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse individuaalkütte baasil, mille täpne liik selgub hoonete ehitusprojektide koostamise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel- või tahkeküte. Lubatud on kasutada ka õhk- või õhk-vesi-soojuspumpa ja päikesepaneele.

3.6. Tuleohutuse tagamine

Hoonete rekonstrueerimisel või juurdeehituse projekteerimisel järgida Vabariigi Valitsuse 02.06.2015. a määruses nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatut.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus 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.

Sadama kaid saab kasutada tuletõrje veevõtukohtana. Soovituslik on veevõtukoht viia nõuetega vastavusse ning see tähistada.

Alale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused. Juurdepääsutee peab olema aasta ringi läbitav.

3.7. Piirangud

3.7.1. Servituudid

Tabel 3. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Varese sadam	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse hooldada läbi kinnisasja kulgevaid maakaabel- ja õhuliine ning alal olevat alajaama.

3.7.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Arvestada tehnovõrkude ja -rajatistega (elektripaigaldised jm) seotud kaitsevöönditega lähtuvalt vastavatest õigusaktidest.

Tehnovõrkude ja juurdepääsuteede projekteerimist ning väljaehitamist rahastavad maaomanikud. Planeeritavale alale jääv Varese ranna tee nr 4830102 jääb kohalikuks teeks.