

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: Usaldusühing Propriete (esindaja Veiko Kallas) ja Evelin Kuusik

Version 04.03.24

T – 2507

DP-23-014

SAAREMAA VALD PAHAPILLI KÜLA

RANNIKU

DETAILPLANEERING

Projekti juht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



KÖITE KOOSSEIS

Menetlusedokumentid

1. Saaremaa Vallavolikogu 25.05.2023 otsus nr 1-3/48 „Pahapilli küla Ranniku detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ koos lisadega.

Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad	5
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	6
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	6
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	7
3.4. Kehtivad detailplaneeringud	8
3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid	8
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....	9
4.1. Krundijaotus	9
4.2. Planeeritud ehitusõigus	9
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	9
4.4. Krundile pääs ja parkimine	10
4.5. Haljastus ja heakord	10
4.6. Vertikaalplaneerimine	11
4.7. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	11
4.8. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	12
4.9. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	13
4.10. Keskkonnakaitse ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	13
4.11. Energiatõhusus	14
4.12. Piirkonna turvalisus	14
4.13. Tuleohutusnõuded	14
4.14. Servituutide vajadus	15
4.15. Planeeringu elluviimine	15
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	16
5.1. Elektrivarustus	16
5.2. Sidevarustus	16
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	16
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž	17
5.5. Soojavarustus	17
6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED	18
6.1. Ranniku	18

Joonised

- | | |
|--------------------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem | DP-1 |
| 2. Tugiplaan | DP-2 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkudega | DP-3 |
| 4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek | DP-4 |

Kooskõlastused

Lisad

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 459206, koostatud 21.09.2023

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks (15.02.2023 nr 5-2/1019-1)
- Saaremaa Vallavolikogu 25.05.2023 otsus nr 1-3/48 „Pahapilli küla Ranniku detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ koos lisadega.

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneering 2030+
- Mustjala valla külade üldplaneering (kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 29. aprill 2011. a otsusega nr 14).
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskin“
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Keskkonnameti 26.04.2023 kiri nr 6-2/23/6314-2
- Rahandusministeeriumi 24.04.2023 kiri nr 15-3/2322-2

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest töö nr T-23-242, mõõdistatud mai 2023.

1.4. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kompro OÜ volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 152200, Andrus Kilumets.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets - arhitekt

Sirje Kolk - keskkonnakorralduse spetsialist

Kai Keel - projektijuht

Ivi Arop - veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik - kütte- ja ventilatsiooni konsultant

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Pahapilli küla Ranniku detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu / suvila ja abihoonete püstitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusalade ja juurdepääsutee ulatuses. Lisaks seatakse planeeringuga keskkonnanõuanded ning antakse tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendus.

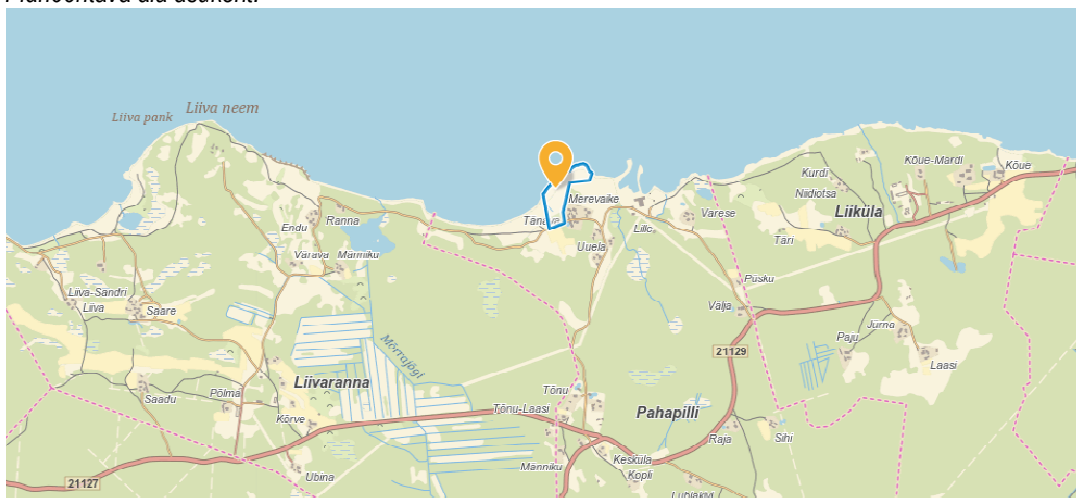
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala paikneb Saaremaa vallas Pahapilli külas, hõlmates järgnevat kinnistut:

- Ranniku, katastritunnusega 48301:006:0456, 100% maatulundusmaa, pindala 3,54 ha

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Randla	48301:006:0188	15454 m ²	100% elamumaa
Merevaike	48301:006:0207	15897 m ²	100% maatulundusmaa,
Pahapilli-Ranna	48301:006:0519	3,40 ha	100% maatulundusmaa
Tänava	48301:006:0208	16425 m ²	100% maatulundusmaa

Planeeritav maaüksus piirneb põhjast ja loodest Läänemerega.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeritavale alale tuleb rajada uus juurdepääsutee olemasolevalt külateelt, suurendatakse planeeritavat ala selle ulatuses Tänava maaüksusele. Planeeritava ala suurus ca 3,6 ha.

3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Ranniku maaüksus paikneb Saaremaa põhjarannikul Pahapilli külas mere ääres ja on ümbritsetud valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega. Tegemist on hajaasustuse piirkonnaga, kus on vaheldumisi põllu- ja metsamaad ning üksikelaamud. Planeeritaval maaüksusel paiknevad Ehitisregistri andmetel ajalooline ehitis (EHR kood 121278117, kasutuselevõtu aasta 1941), maakelder (EHR kood 121278121, kasutuselevõtu aasta 1929) ja pukktuulik (EHR kood 121278150, kasutuselevõtu aasta 1925). Ehitisregistrisse kantud ajalooline ehitis (varasemalt suvila, kasutusotstarve muudetud 25.02.24) on kinnistu põhjaosas paiknev betoonist sõjaaegne kuulipilduja dzott, mis säilitatakse olemasolevalt. Dzoti osas ehitustegevust ei kavandata. Pukktuulikust on säilinud vundament. Geodeetilisel alusplaani märgitud iglusaun teiseldatakse (aprill-mai 2024).

Maa-alale pääseb kruuskatega kõrvalteelt – 4830100 Panga-Varese – mis kulgeb planeeritava alani avalikult teelt- 4830102 Vareseanna tee- läbi Uuela, Tänava ja Pahapilli-Ranna maaüksuste. Nimetatud Panga-Varese tee on eratee.

Planeeringuala reljeef on enamjaolt tasane langusega mere suunas, põhjapoolisel rannikul langus järsem. Absoluutkõrgused ca 3,5 – 0,01 m.

Kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaa 2,0 ha, metsamaa 0,34 ha, muu maa 1,20 ha.

Kinnistu on osaliselt kaetud metsaga, osaliselt kadastiku ning rohumaaga.

Planeeritaval maaüksusel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

Planeeritava maa-alal on olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Ranna piiranguvöönd
- Ranna ehituskeeluvöönd
- Ranna veekaitsevöönd
- Kallasrada 10 m
- Kaitsealuste liikide leiukoht
- Geodeetilise märgi (Varese_sadam01 nr 4644) kaitsevöönd – 3 m märgi keskmest

Geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine. Kui töid teostatakse geodeetilise märgi kaitsevööndis, siis tuleb peale tööde lõpetamist teostada kontrollmõõtmised. (RAS § 26 lg 1) Riikliku tihendusvõrgu märk Varese_sadam01 tuleb võimalusel säilitada selle praeguses asukohas, samuti peab olema tagatud juurdepääs ja geodeetiliste mõõtmiste läbiviimine geodeetilisel märgil.

Väljavõtte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Alal kehtib Mustjala valla külade üldplaneering (kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 29. aprill 2011. a otsusega nr 14).

Üldplaneeringus ei ole planeeringualale juhtotstarvet määratud, tegemist on maatulundusalaga. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on ehitamise aluseks nendel aladel projekteerimistingimused, kui üldplaneering ei sätesta teisiti. Ehituse planeerimisel veekogude kallastele arvestada ranna ja kalda veekaitse-, piirangu- ja ehituskeeluvöönditega ning uute hoonete rajamisel veekogude ranna- ja kaldaaladele tagada pääs veekogu kallasrajale.

Üldplaneeringuga on määratud ehituskeeluvöönd tavalisest veepiirist valdavas osas 200 m. Kohtades, kus ajuveepiir ulatub kaugemale maapoole kui 200 m, on ehituskeeluvööndi piiri määratlemisel lähtutud ajuveepiirist (Kikas, 2008). Kuna üldplaneeringus korduva üleujutusega ala piiri määratud ei ole, on ehituskeeluvööndi ulatuse arvestamise lähtejooneks planeeritava alal 1 m kalda kõrgusjoone väärtusest (LKS). Detailplaneeringuga tehakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek hoonestusalade ja juurdepääsutee ulatuses.

Lähtuvalt eeltoodust on käesolev detailplaneering kehtivat Mustjala valla külade üldplaneeringut muutev.

Väljavõte kehtivast Mustjala valla külade üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kaardist:



3.4. Kehtivad detailplaneeringud

Alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritav ala paikneb Saaremaa põhjarannikul Pahapilli külas. Lähikümbruses asuvad põhiliselt üksikelmud, põllu- ning metsamaad ja Läänemeri. Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Planeeritavast alast ca 130 m kaugusel paikneb Varese sadama territoorium. Lähim ühistranspordipeatus (Pahapilli) asub ca 1,4 km kaugusel Pahapilli-Panga tee ääres. Lähimad kauplused ning haridusasutused paiknevad Võhma ja Mustjala külas. Alast lõunas ca 1,5 km kaugusel asub Mustjala Mustard kauplus ning kirdes Varese sadam.

Mujal lähikümbruses on tegemist hajaasustusele omase elamupiirkonnaga, kus põllu- ja metsamaad vahelduvad õuealadega. Õuealad on talukohtadele omaselt suured. Olemasolevad hooned on madalad, peamiselt puitviimistlusega ja viilkatustega. Elamud paiknevad külatee läheduses. Piiretena leidub kivi-, vörk- ja puitaedasid. Tegemist on ajaloolise kalurikülaga, kus tegutseb aktiivne kogukond (loodud on MTÜ ja küla veebileht).

Kavandatava hoonestuse asukoht on ajaloolise rannikuäärse tee läheduses samaselt varem rajatud elamutega. Tegemist on olemasoleva küla laiendamisega. Alal paiknevad maakelder ja pukktuuliku varemed annavad tunnistust, et piirkond on ajalooliselt olnud hoonestatud ning on inimtegevusest juba mõjutatud. Planeeritav hoonestus jätkab olemasolevat külastruktuuri ning sobitatakse maastikku arvestades olemasoleva küla arhitektuuriga. Uushoonestus paigutatakse metsatuka serva, kus see ei häiri visuaalselt vaateid merele.

Arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust sobitub käesoleva planeeringuga kavandatud hoonestus keskkonda. Ala korrastamine ja ajaloolise pukktuuliku taastamine mõjub piirkonnale positiivselt. Aktiivsete elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga Ranniku katastriüksust ei jagata ning sihtotstarvet ei muudeta. Krundi pos nr 1 kasutamise sihtotstarbeks määratakse väikeelamumaa ja haljasmaa. Juurdepääsutee rajamiseks külateelt moodustatakse krunt pos 2, mille kasutamise sihtotstarbeks määratakse tee ja tänava maa. Krundi pos 2 alusel ei moodustata eraldi katastriüksust.

4.2. Planeeritud ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse lubatud hoonestusala koos ehitusõigusega kahes osas, vt joonist DP-3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Elamu ja abihoonete rajamiseks määratud hoonestusala nr 1 on planeeritud lähtuvalt looduslikest tingimusest ja piirangutest. Hoonestusala sisse jääb liigniiske pinnasega metsala, mis säilitatakse. Hooned on kavandatud pigem selle serva kõrgemale alale. See võimaldab säästa olemasoleva kõrghaljastuse ning hooneid vabamalt maastikusse paigutada ja õueala kujundada. Hoonestusala nr 2 on määratud pukktuuliku taastamiseks kinnistu põhjaosas.

Kohustuslikku ehitusjoont käesoleva planeeringuga ei määrata. Detailplaneeringus näidatud elamu asukoht on tinglik. Tegelik hoonestus paigutatakse kinnistule konkreetse ehitusprojektiga lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest. Hoonete ja juurdepääsutee asukoha valikul arvestada olemasoleva haljastusega ning vältida liigseid raieid.

Hoonestusalas nr 1 võib ehitada üksikelamu / suvila ja soovi korral kolm kõrvalhoonet. Lisaks kavandatud ehitusloa(-teatise) kohustuslikele hoonetele on lubatud rajada kaks 0-20 m² ehitisealuse pindalaga ja kõrgusega kuni 5 m väikehoonet/rajatist (puukuur, väliköök, mängumaja vms). Kõigi hoonete (ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste) maksimaalne ehitisealune pind kokku 400 m². Keelatud on hoonete püstitamine väljaspoole hoonestusala.

Detailplaneeringus näidatud hooned on tinglikud ja tegelik hoonestus paigutatakse kinnistule konkreetsete ehitusprojektide käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest ja kehtivatest normidest.

Planeeritud ehitusõigus krundil pos 1

Hoonestusala nr 1 (pindala 3922 m²)

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Hoonete suurim lubatud kõrgus

Pereelamumaa-EP-20%, haljasmaa-HL-80%

4 (üks elamu + 3 abihoonet)

(+ kaks 0-20 m² ja kuni 5m kõrgust hoonet)

400 m²

elamul: maksimaalselt 9 m

2 korrust (1 korrus + katusekorrus)

abihoonel: kuni 6 m maapinnast,

2 korrust (1 korrus + katusekorrus)

TP-3

Tulepüsisusklass

Hoonestusala nr 2 (pindala 25 m²) on lubatud vaid pukktuuliku taastamine.

Hoonete suurim lubatud arv

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Hoonete suurim lubatud kõrgus

1

25 m²

13 m maapinnast

Pukktuuliku taastamiseks on ühendust võetud vastavat pädevust omava arhitektiga ning on koostatud eskiisprojekt.

Krundile pos 2 käesoleva planeeringuga ehitusõigust ei määrata.

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonestusala nr 1

Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnas olemasoleva hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Arhitektuurse ruumimõju

kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuuri keelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitus. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud.

- Katuse kalded: viilkatus kaldega 30° - 45°
- Harjajoon: vaba
- Katuse materjal: rullmaterjalid, kivi ja plekk
- Välisseinad: eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.
- Nähtav sokkiosa: kivi, betoon, krohv
- Piirdeaiaid: kivi-, vörk- või puitaied, maks. kõrgus 1,5 m;
- Hoonete ± 0.00 0,3 - 0,5 m planeeritud maapinnast.
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale. Lubatud on uuenduslike keskkonnasõbralike materjalide kasutamine.
- Abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutusest ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Planeeritavate hoonete juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Hoonestusala nr 2 (lubatud vaid pukktuuliku taastamine)

- Katuse kalded: viilkatus kaldega 30° - 45°
- Katusekate: tsingitud terasplekk - valtsitud
- Välisseinad: puitlaudis
- Kivijalg: murtud paekivi
- Välisosad ja tiivad: puit

Piirded:

Kõik planeeritaval alal olevad kiviaiad säilitada ja taastada. Uusi piirdeid on lubatud rajada vaid ümber elamu õueala. Piirdeaedade joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada omavalitsusega. Soovitav on säilitada ja hooldada vanu traditsioonilisi piirdeid, uute aedade rajamisel lähtuda kohalikest ehitustavadeist ja -materjalidest. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m, kiviaedadel 0,9 m. Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid looduslähedasi toone.

4.4. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb kruuskattega kõrvalteelt – 4830100 Panga-Varese – mis kulgeb planeeritava alani avalikult teelt- 4830102 Vareseanna tee- läbi Uuela, Tänavaga ja Pahapilli-Ranna maaüksuste. Nimetatud Panga-Varese tee on eratee. Juurdepääs Ranniku kinnistule tagatakse servituutidega läbi Uuela ja Tänavaga maaüksuste. Juurdepääsuks hoonestusalaale rajatakse uus teelõik külateelt (4830100 Panga-Varese tee) läbi Tänavaga maaüksuse. Hoonestuseni juurdepääsutee rajamisel arvestada päästetehnika ning elamuid teenindava transpordi mõõtmete ja juurdepääsuvajadusega. Kinnistul asuvate jäätmecontainerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringelt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitatult koos jäätmeveoki ümberpööramisvõimalusega, kui mahutid asuvad tupiktee lõpus. Parkimine lahendatakse oma kinnistu piires, arvestatud on 3 parkimiskohta krundile.

4.5. Haljastus ja heakord

Planeeritav maa-ala on osaliselt kõrghaljastatud- lagedamad alad vahelduvad kadastikuga ja lehtpuudega kaetud lodualaga. Metsamaal kasvavad peamiselt lepad ja saared, millest suurem osa on kuivanud (haiged) ja tormituultega murdunud. Olemasolev kõrghaljastus ning kooslused säilitatakse maksimaalselt.

Hoonete ja tehnosüsteemide paigutamisel eelistada olemasolevaid kõrgemaid lagendikke ning kujundada looduslik õueala. Hoonestusalal on lubatud raied hoonete ja tehnosüsteemide ning teede tarbeks. Säilitada tuleb normaalselt arenenud võraga ja tervislikult heas seisukorras olevad puud, mis ei jää planeeritud hoonete ega teede alla. Haljastuse rajamisel peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Uut haljastust rajada ainult hoonete ja juurdepääsuteede lähedusse.

Pinnast võib tõsta vaid hoonete ja tee alusel pinnal nii, et ei kahjustaks säilitatavate koosluste ja kinnistul leiduvate kaitsealuste liikide kasvutingimusi.

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

Leevendavad meetmed taimeistiku säilimiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks

Raiete plaan täpsustada iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone kujust ja täpsest paigutusest krundil. Hoone paigutamiseks tuleb eelistada olemasolevaid lagendikke. Keelatud on lageraie ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine.

Metsale omase välisilme peab säilitama: perspektiivne järelkasv, kasvukohatüübile iseloomulik alustaimestik ja peapuuliikide liigiline koosseis. Maha on lubatud võtta otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 10 m kaugusele) ja rajatavate teede ning parkimiskohtade alla jäävaid puid.

Vältimaks alustaimestiku kahjustamist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine. Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub kiiremini. Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele. Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleks asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puutüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks. Puude langetamine ja täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Kinnistule on ette nähtud jäätmekonteinerid sissesõidutee lähedal. Konteinerite asukoht ja vajadus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Segaolemejäätmete vedu ei pea kinnistult toimuma, kui tekkivad jäätmed viiakse kokkuleppe alusel teisel Saaremaa valla kinnistul (näiteks põhielukohas) asuvasse prügikasti. Samuti võib kasutada naabritega ühist segaolemejäätmete konteinerit – selleks tuleb esitada ühise jäätmemahuti taotlus. Biolagunevad jäätmed on soovitatav kompostida oma kinnistul.

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoonete projektide asendiplaanilise lahendusega. Olemasolevat maapinda tõstetakse vajadusel planeeritavate hoonete ja tee ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkruntide maapinna kõrgusmärgid, sajuvete juhtimine naaberkinnistutele ja teele on keelatud.

Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

4.7. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesolev detailplaneering on Mustjala valla külade üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringu kohaselt on ehituskeeluvöönd planeeringualal 200 m veepiirist. Seega paikneb kogu planeeringuala ehituskeeluvööndis. Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit planeeringuga määratud hoonestusalade ja juurdepääsutee ulatuses (pindala kokku 4032 m²). Ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab Ranniku kinnistule olemasoleva maakeldri juurde elamu rajamist ning ajaloolise pukktuuliku taastamist. Kinnistul paiknevad maakelder ja pukktuuliku varemed annavad tunnistust, et ala on ka varasemalt olnud kasutuses. Kavandatav hoonestus on väikesemahuline ning paikneb olemasoleva külatee läheduses. Kavandatav ehitustegevus ei takista liikumist kallasrajal ega kahjusta oluliselt ranniku looduskooslusi.

Vt jooniseid DP-3 ja DP-4.

4.8. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ehituskeeluvööndi ulatust planeeritaval Ranniku maaüksusel, mis paikneb kogu ulatuses ehituskeeluvööndis. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on ehituskeeluvööndi laius 200 m veepiirist. Kuna üldplaneeringus korduva üleujutusega ala piiri määratud ei ole, on ehituskeeluvööndi ulatuse arvestamise lähtejooneks planeeritaval alal 1 m kalda kõrgusjoone väärtusest (joonistel korduva üleujutusega ala piir). Ehituskeeluvööndit soovitakse vähendada kavandatava hoonestusala nr 1 ulatuses elamu / suvila koos abihoonetega ja juurdepääsutee rajamiseks ning hoonestusala nr 2 ulatuses ajaloolise pukktuuliku taastamiseks (pindala kokku 4032 m²).

Vastavalt LKS § 40 lg 1 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. LKS § 34 kohaselt on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse üle otsustab Keskkonnaamet.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, kuna see võimaldab ajaloolise pukktuuliku taastamist ning hoonestuse rajamist olemasoleva maakeldri juurde. ajaloolises rannakülas. Kavandatav hoonestusala nr 1 paikneb maaüksuse edelaosas külatee läheduses. Planeeritav hoonestus sobitub keskkonda ning jätkab väljakujunenud asustustrüki. Seejuures säilitatakse looduslikud kooslused maksimaalselt ning tagatakse vaba liikumine kallasrajal.

Taimestik ja looduskooslused

Planeeritaval maa-alal ei asu kaitstavaid elupaigatüüpe ega kaitsealasid. Kinnistul asuvad kaitsealuste liikide leiukohad. Kavandatav hoonestusala nr 1 paikneb veepiirist ca 80 m kaugusel. Nimetatud asukohas kaitstavad elupaigatüübid ja liigid teadaolevalt puuduvad. Tegemist on peamiselt loodusliku rohumaa kõlvikuga. Osaliselt madal ja märg lehtpuudega kaetud loduala, mis piirneb põllumaa ja kadastikuga. Ehitustegevus on kavandatud väljaspool kaitstavate liikide leiuala. Juurdepääs hoonestusale on kinnistu kagunurgast külateelt.

Hoonestusala nr 2 paikneb veepiirist ca 45 m kaugusel endise pukktuuliku asukohas loodusliku rohumaa kõlviku servas.

Arvestades lähipiirkonna hoonestust ning lähtuvalt eeltoodust mõjutab ehituskeeluvööndi vähendamine alal kaitstavaid liike väheses ulatuses - piirdub ehitusala lähimõbrusega. Rannikul asuvaid kooslusi oluliselt ei mõjutata. Samuti ei mõjutata kavandatava tegevusega oluliselt rohevõrgustiku sidusust ning toimimist, kuna rannikualale piirideid ei kavandata ning olemasolevad kooslused säilitatakse suures ulatuses.

Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Jäätmete käitlemiseks on alale kavandatud konteinerid olmejäätmete kogumiseks ning tuleb sõlmida vastav leping jäätmeluba omava ettevõttega. Kinnistule on kavandatud juurdepääsutee olemasolevalt külateelt. Maaüksusele rajatakse puurkaev ning nõuetekohane reoveekäitlussüsteem. Olemasolevalt on kinnistul pukktuuliku varemed ning maakelder, mis kinnitavad varasemat inimtegevust alal.

Kavandatav ehitustegevus ei too piirkonnas kaasa olulist liikluskõormuse kasvu ega olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist mere rannikule. Peamine mõju avaldub ehitustegevuse käigus.

Väljakujunenud asustus

Planeeritava ala hoonestus on kavandatud olemasoleva maakeldri ümbrusesse ajaloolise rannikuäärse tee äärde samaselt olemasolevate elamutega kõrvalkinnistutel. Seega võib öelda, et planeering järgib väljakujunenud ehitusjoont hoonestuse osas ja asustustrüki. Tegemist on olemasoleva küla laiendamisega. Kavandatav hoonestus ning taastatav pukktuulik sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Lähtuvalt eeltoodust ei ole vastuolu ranna eripära arvestava asustuse suunamisega. Planeeringu elluviimisel arvestatakse väljakujunenud asustusega.

Juurdepääs ja vaba liikumine kallasrajal

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal vaba liikumise ja rannale juurdepääsu tagamine, kallasraja laius Ranniku maaüksusel on 10 m veepiirist. Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritaval alal ca 80 m-ni

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

veepiirist ning pukktuuliku asukohas ei piira liikumist kallasrajale. Ranniku maaüksuse rannikul on küll kaardilt tuvastatav pinnastee, kuid olemasolevat juurdepääsu kallasrajale ei ole. Kuna kinnistule on ligipääs erateelt läbi naabri õueala, ei ole mõistlik ja otstarbekas luua planeeritavale alale avalikku juurdepääsu kallasrajale. Lähim olemasolev avalik juurdepääs kallasrajale on ca 7 km kaugusel paikneva Panga küla Seebilõuka (katastritunnus 48301:006:0516) maaüksuse kaudu. Rannikule piirdeid ei kavandata, uusi piirdeid on lubatud rajada vaid õueala piiramiseks. Kavandatava tegevusega ei avaldu rannikule negatiivseid mõjusid ega täiendavaid piiranguid inimeste ja loomade liikumisele.

Reljeef

Planeeringuala reljeef on mere suunas langev, kavandatava hoonestuse asukohas on maapinna kõrgus ca 3,91...5,16 meetrit. Hooned on kavandatud määratud hoonestusala nr 1 kõrgemasse idaserva. Tegemist ei ole üleujutatava alaga. Planeeringuga kavandatu elluviimisega üleujutusohu inimese elule ja varale ei põhjustata.

Olemasolev teede- ja tehnovõrk

Planeeritavale alale pääseb olemasolevalt teelt. Kavandatava hoonestusalaani pääsemiseks rajatakse juurdepääsutee kinnistu kagunurka. Tehnovõrgud on planeeritud maa-alustena. Pukktuuliku asukohani viib olemasolev pinnastee. Kavandatav tegevus ei oma olulist mõju ranna kaitse eesmärkidele.

Arvestades väljakujunenud ehitusjoont ja asustust, taimestikku, kõlviku ja kinnisasjade piire ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestuse rajamiseks ning ajaloolise tuuliku taastamiseks vastuolus ranna kaitse eesmärkidega ega suurenda oluliselt inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Kavandatav tegevus võimaldab vaba liikumist ja juurdepääsu kallasrajale.

4.9. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu „Saare maakonnaplaneering 2030+“ ruumiliste väärtuste kaardi kohaselt paikneb planeeritav ala rohevõrgustiku alal, mille ulatus on mere ranna piiranguvöönd.

Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine.

Ranniku maaüksusele kavandatav hoonestus paikneb olemasoleva külatee läheduses rohevõrgustiku koridori servaalal ning ei lõika seda läbi ega takista liikumist rannal. Olemasolevad looduskooslused säilitatakse suures ulatuses. Piirete rajamine on lubatud vaid õueala piiramiseks. Seega säilib rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Juurdepääs kallasrajale säilib jalgsi mööda olemasolevaid radasid/pinnasteid. Lähim avalik juurdepääs kallasrajale on Panga küla Seebilõuka maaüksuse kaudu.

4.10. Keskkonnakaitse ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeritav kinnistu ei paikne kaitsealal, kuid asub rohelise võrgustiku koridoris. Seega tuleb planeeringu elluviimisel arvestada rohelise võrgustiku toimimise tagamise ja säilitamise tingimustega. Maaüksusel on kaitsealuste liikide leiukohad. Planeeringuga kavandatavad tegevused on väikesemahulised ning ei avalda olulist mõju kaitstavate liikide kasvualadele, kus ehitustegevust ei kavandata. Rohevõrgustiku ala jääb avatuks, seda ei piirata aiaga ning rohevõrgustik ei ole läbi lõigatud.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Vähesel määral vibratsiooni ning müra võib esineda ehitustegevuse käigus. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu hoonestusala ja selle lähialaga.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on :

- Ehitustegevus toimub vaid väljaspool kaitsealuste liikide leiupaikasid planeeringuga määratud hoonestusalade piirides.
- Tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;
- Ehitamise ajal tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus, ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnohtlikke materjale ega aineid;
- Ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.
- Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, võimalusel vältida öiseid ehitustegevusi.
- Ehitustegevus planeerida väljaspoole lindude pesitsusperioodi.
- Pukktuuliku taastamiseks vajalike materjalide transportimisel vältida kaitstavate liikide kahjustamist.

Majanduslikud mõjud

Aktiivsete elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud

Planeeritav ala paikneb ajaloolises Pahapilli rannakülas. Hoonestus on kavandatud küla tee lähedusse sarnaselt olemasolevate taludega. Arhitektuursed tingimused hoonestuse rajamiseks on määratud lähtuvalt olemasolevast keskkonnast. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub. Ajaloolise pukktuuliku taastamine toetab kultuuripärandi väärtustamist.

Detailplaneeringuga planeeritu elluviimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute elanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale peaaegu puudub nii ehitusperioodil kui ka pikaajaliselt.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnanõuete ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

4.11. Energiatõhusus

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Uute hoonete ehitamisel juhendada küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

4.12. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid:

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. Korrektelt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega 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.

4.13. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja 18.02.2021 määrusest nr 10

„Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Tegemist on hajaasustusalaga. Lubatud hoonestusala on kavandatud kinnistu kagunurgas krundipiirini, mujal vähemalt 4 m kaugusele krundipiirist. Juhul, kui hooned rajatakse krundipiirile lähemale kui 4 m, tuleb tagada tuleohutus ehituslike võtetega vastavalt kehtivatele normidele ning kooskõlastada ehitus naabritega. Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

Ranniku maaüksusele kavandatud hooned paiknevad kõrvalkinnistute olemasolevatest hoonetest rohkem kui 40 m kaugusel, seega uut veevõtukohta antud planeeringuga ei kavandata (Määrus 10 § 6 p 5').

Maa-ameti kaardi andmetel paikneb lähim tuletõrje veevõtukoht (nr 3212) Võhma külas Orissaare-Leisi-Mustjala maantee ääres (ca 6 km kaugusel planeeritavast alast). Pahapilli küla Varese sadama detailplaneeringuga (kehtestatud osaliselt 21.10.20) on uus veevõtukoht kavandatud sadam kaile, mis paikneb Ranniku maaüksusest ca 500 m kaugusel.

Tuletõrjeevarustuse täpne lahendus antakse ehitusprojekti käigus.

4.14. Servituutide vajadus

Realservituut koormab Asjaõigusseaduse §172 lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Planeeritavad objektid:

- Madalpinge maakaabel ja liitumiskilp- kaitsevöönd 1 m mõlemale poole maakaablit. Piirangud on sätestatud Ehitusseadustikus ja määruses Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.

- Juurdepääsutee - tagada juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Piirangud on sätestatud Asjaõigusseaduses.

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	Uuela (48301:006:0209) Tänav (48301:006:0208)	Ranniku (48301:006:0456)	tagada ühendus avalikult kasutatava teega	Juurdepääsutee (4830100 Panga- Varese tee) 4830102 Vareseranna teelt Ranniku kinnistuni
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Tänav (48301:006:0208)	Elektrilevi OÜ	tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	1 m mõlemale poole maakaableid

4.15. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Vajalike notariaalsete servituutide seadmine (juurdepääs);
2. Arendaja rajab uue juurdepääsutee külateelt hoonestusalani.
3. Hoonete ja tehnovõrkude rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba) vastavalt kehtivale Ehitusseadustikule.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 459206, väljastatud 21.09.23, on planeeritava ala toide ette nähtud olemasoleva Varese (Orissaare) alajaama F2 0,4 kV fiidril (Tänava mü paikneva LK48423 kõrvale planeeritavast JK-st) 0,4 kV maakaabelliinina. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatavad.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Täiendavaks elektrivarustuseks on lubatud rajada elamu tarbeks kuni 15 kW maapealne päikesepark ja /või päikesepaneelid hoonete katustele. Kinnistu sisene madalpingevõrk, sh päikesepaneelide lahendus, antakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga. Maapealse päikesepargi puhul eelistada asukohta valikul lagedamaid alasid väljaspool kaitstavate liikide kasvukohta.

5.2. Sidevarustus

Sideteenusega liitumiseks küsida pakkumised erinevatelt mobiili- ja raadiosidet pakkuvatelt sideettevõtetelt.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kavandatava elamu joogivesi on lahendatud individuaalse puurkaevu baasil, millest võetakse vett ühe kinnistu tarbeks alla 10 m³/ööpäevas. Puurkaevul, mille kaudu võetakse vett alla kümne kuupmeetri ööpäevas on 10 m hooldusala. (Veeseadus § 154)

Reoveekäitluse lahendamiseks on planeeritud sertifitseeritud reovee kogumismahuti paigaldamine, mida tühjendatakse vastavalt täitumusele puhastamisteenuse osutaja poolt.

Samuti on lubatud septikust ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine pesuvetele, kui WC veed suunatakse eraldi kogumismahutisse, ja bioloogilisest reoveepuhastist ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine. Omapuhasti rajamisel määratakse sellele lõplik asukoht projektiga ning kooskõlastatakse väljapoole asukohakatastriüksust ulatuvad kitsendused naaberkatastriüksuste omanikega. Biopuhastil baseeruvat puhastit on lubatud paigaldada vaid juhul, kui selle rajamisele seatud nõudeid on võimalik täita või kui krundi kasutus on piisav puhasti tõrgeteta töö tagamiseks. Reoveepuhastussüsteemi valimisel eelistada kompaktsed vähese ruumivajadusega süsteeme.

Planeeritav ala asub põhjaveekaitstuse seisukohalt nõrgalt kaitstud alal. Vastavalt Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 lõike 1 punktile 4 võib kaitsemata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist heitvett pinnasesse juhtida kuni 10 m³ ööpäevas.

Omapuhasti rajamisel tuleb jälgida, et

- puhasti paikneks kohas, mida ei ohusta üleujutused;
- arvestataks maa-ala ehitus- ja hüdrogeoloogilisi tingimusi;
- reovesi ei ohustaks puhasti avarii korral põhjavett;
- puhasti jääks joogiveekaevu ja põhjavee liikumissuuna suhtes allanõlva;
- puhasti jääks elamust vähemalt 5 m kaugusele;
- imbsüsteemi puhul eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteemi.

Planeeringu joonisel on tehnovõrkude asukohad ja suurused tinglikud. Konkreetne puurkaevu asukoht ja reoveelahendus esitatakse hoone projekti mahus, mille käigus võetakse vajadusel kooskõlastused naabritelt. Imbväljaku projekteerimisel kooskõlastada selle asukoht naabritega. Tehnosüsteemide paigutamisel krundile eelistada võimalusel lagedamaid alasid väljaspool kaitstavate liikide leiukohtasid. Ehituskeeluvööndisse on lubatud rajada kehtestatud planeeringuga kavandatud tehnorajatisi.

5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž

Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Tegemist on piisavalt suure maa-alaga, kus võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonete katustelt ja teedelt hoonestusest kaugemale haljasalale, kus need imuvad pinnasesse. Olemasolevad kraavid säilitada ja tagada nende toimimine. Sademete juhtimine naaberkinnistutele ja teedele on keelatud. Soovitav on rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus.

5.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumpad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikses koguses elektritarbimise. Looduskoosluste maksimaalseks säilitamiseks eelistada maakütte puhul soojuspuuraukudega lahendust. Tehnosüsteemide asukoha valikul eelistada olemasolevaid lagedamaid alasid, vältida liigseid raieid ning säilitada olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt.

6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

6.1. Ranniku

Krundi pindala: 3,54 ha

EHITUSÕIGUS (hoonestusala nr 1)

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Harjajoon

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

Pereelamumaa-EP-20%, haljasmaa-HL- 80%

4 (üks elamu + 3 abihoonet)

(+ kaks 0-20 m² ja kuni 5m kõrgust hoonet)

400 m²

Elamul maksimaalselt 9 m maapinnast

(2 korrust - 1 korrus+ katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast

(1 korrus+ katusekorrus)

30 - 45°

vaba

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

3

kivi-, vörk- või puitaed, maks. kõrgus 1,5 m

Hoonestusalal nr 2 on lubatud vaid pukktuuliku taastamine.

Hoonete suurim lubatud arv

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Hoonete suurim lubatud kõrgus

1

25 m²

13 m maapinnast

KITSENDUSED

Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Ranna piiranguvöönd Ranna ehituskeeluvöönd Ranna veekaitsevöönd Kallasrada 10 m Kaitsealuste liikide leiukohad	Keskkonnaamet	Looduskaitse seadus	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest ja detailplaneeringust.
Geodeetilise märgi kaitsevöönd	Maa-amet	Keskkonnaministri 28.06.2013 määrus nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“	