



Osaühing DP Projektbüro
Registrikood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10 Kuressaare Saaremaa vald 93819,
vald@saaremaavald.ee, +372 4525000

Huvitatud isik: MTÜ Torgu Vabatahtlik Päästekomando

Planeerija: Osaühing DP Projektbüro
Rohu tn 5 Kuressaare Saare maakond 93819
alar@dpprojekt.ee, +372 4545491

SAAREMAA VALD, LAADLA KÜLA, VANAVALLA KATASTRIÜKSUS

VANAVALLA DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 07-25-DP

Algatatud Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega 23.09.2025 nr 2-3/948

Planeeringu koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad
Versiooni kuupäev: 11.12.2025

KURESSAARE 2025

Sisukord

1	Seletuskiri	4
1.1	Lähtesituatsioon	4
1.2	Planeeringu koostamise alused	4
1.3	Planeeringu koostamise lähtedokumendid	4
2	Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus	6
2.1	Asukoht	6
2.2	Olemasoleva ruumi kirjeldus	6
2.3	Olemasolevate katastriüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	7
2.4	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid	7
2.5	Detailplaneeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+	8
2.6	Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule	9
2.7	Maa-alal kehtivad detailplaneeringud	11
3	Planeeringuga kavandatu	12
3.1	Krundijaotus.....	11
3.2	Krundi ehitusõigus.....	11
3.3	Liikluskorraldus, juurdepääs ja parkimine	12
3.4	Piirded, haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine	13
3.5	Keskkonnakaitselised tingimused	14
3.6	Kuritegevuse riskide ennetamine	16
3.7	Tuleohutusnõuded	16
4	Tehnovõrkude lahendus.....	17
4.1	Elektrivarustus	17
4.2	Sidevarustus.....	17
4.3	Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveekanaliseatsioon.....	17
4.4	Soojavarustus.....	18
5	Servituudid ja isiklikud kasutusõigused	18

6	Planeeringu elluviimise tegevuskava	19
7	Krundi ehitusõigus	20

Joonised

DP1	Asukohakeem	M 1:10000
DP2	Tugijoonis	M 1:500
DP3	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500

Lisad

Illustratsioon

1 Seletuskiri

1.1 Lähtesituatsioon

Detailplaneeringu nimetus: Vanavalla detailplaneering

Detailplaneeringu koostamise eesmärk: ehitusõiguse määramine vabatahtlike päästjate hoone ehitamiseks

Huvitatud isik: MTÜ Torgu Vabatahtlik Päästekomando

Planeeringuala ligikaudne suurus: 0,37 ha

1.2 Planeeringu koostamise alused

1. Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus (28.08.2025);
3. Saaremaa vallavalitsuse 23.09.2025 korraldus nr 2-3/948 „Laadla külas Vanavalla detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega

1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1. Geodeetiline alusplaan: Osaühing DP Projektbüroo, töö nr 34-25-G (17.07.2025);
2. Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
3. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
4. Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
5. Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1);
6. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
7. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
8. Asjaõiguse seadus (RT I 1993, 39, 590);
9. Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015, 4);
10. Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
11. Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
12. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
13. Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;
14. Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“;
15. Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;
16. Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;

17. Saare maakonnaplaneering 2030+;
18. Torgu Vallavolikogu 18.09.2009 otsusega nr 1-1/25 kehtestatud „Torgu valla sisemaa osaüldplaneering“;
19. Elektrilevi OÜ 06.10.2025 koostatud tehnilised tingimused nr 504257;
20. Transpordiameti seisukoht 24.09.2025 nr 7.2-2/25/16173-2
21. Hoonestusõiguse seadmise leping
22. Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ jne).

2 Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1 Asukoht

Planeeringuala asub Sõrve poolsaarel Laadla küla põhjapoolses osas. Planeeringuala põhjapoolset osa läbib Vana-Torgu – Türi tee, idapoolne osa külgneb Vana-Torgu – Laadla teega. Vanavalla katastriüksus sihtotstarbega 100% üldkasutatav maa piirneb põhja poolt Ristini ja Pihla katastriüksustega, lõuna poolt Sooba katastriüksusega, ida poolt munitsipaaltee 8070013 Vana-Torgu - Laadla tee katastriüksusega ja lääne poolt Pärnamäe katastriüksusega.



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa- ja Ruumiameti X-Gis kaardiserver)

2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringualal puudub kehtiv detailplaneering ja ala on hoonestamata. Saaremaa Vallavalitsuse ja Mittetulundusühingu Torgu Vabatahtlik Päästekomando vahel on sõlmitud hoonestusõiguse seadmise leping, mille eesmärgiks on Vanavalla katastriüksuse hoonestusõigusega koormamine vabatahtlike päästjate hoone ehitamiseks. Planeeringuala ulatuses on Vana-Torgu – Türi teele seatud isiklik kasutusõigus Saaremaa Vallavalitsuse kasuks. Kõlvikuliselt koosseisult domineerib looduslik rohumaa üksikute puudega. Mahasõitu olemasolevatelt teedelt planeeringualale rajatud ei ole.

Ehitisregistri info kohaselt planeeringualal hooned ja rajatised puuduvad.

2.3 Olemasoleva katastriüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Omandivorm	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Vanavalla	Munitsipaalomand	12648 m ²	Üldkasutatav maa, ÜM 100%	80701:001:0792	7554550 (kinnisasi); 25373550 (hoonestus- õigus)

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta seisuga 18.11.2025

Planeeringuala asub osaliselt 21104 Jämaja-Hänga riigitee kaitsevööndis. Planeeringuala kitsendab lisaks kesk- ja madalpingekaablite kaitsevöönd. Vastavalt Eesti looduse infosüsteemi andmetele asub planeeringuala Natura elupaigal aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud (6510). Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualale on määratud hoonestusõigus (PARI_430176) ja isiklik kasutusõigus (PARI_51464).

2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad elamumaa, maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringualast põhja ja loode pool asuvad maa-alad on hoonestatud. Üldplaneeringu järgselt on määratud nendele elamumaa maakasutus. Lähimad elamud (Ristini 80701:001:0168) ja Pärnamäe (80701:003:0419) jäävad planeeringualast ca 25 m kaugusele. Põhja pool asunud Pihla katastriüksuse elamu on lammutatud ja vundament jääb planeeringualast ca 15 m kaugusele. Planeeringualast ida, lääne ja lõuna suunal hoonestus puudub. Lähipiirkonna hoonestus on orienteeritud ilmakaarte suhtes valdavalt ida-lääne suunaliselt. Elamute vahekaugused jäävad vahemikku ca 25 m.

Planeerimislahendusega määratakse hoonestusala kaugus lähimast hoonest Ristini katastriüksusel ca 40 m ja Pihla katastriüksuse vundamendist ca 30 m. Leevendava meetmena planeeritakse olemasoleva hoonestuse ja päästekomando hoone vahele kõrghaljastatud puhverala. Planeeritavate hoonete asukoha valikul tuleb arvestatada lähimate elamutega ja võimaliku müra ning visuaalsete häiringutega nendele päästetööde läbiviimisel. Päästekomando hoone on soovituslik rajada võimalikult planeeringuala lõunapoolse piiri lähedale harjajoonega loode-kagu suunaliselt. Hoonestusala väljapoole jääv kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud võimalikult riigimaantee lähedusse, tagamaks operatiivse liikluskorralduse ja minimaalsed häiringud elamualadele.

Planeeringuala jääb Jämaja-Hänga riigitee servast ca 11 m kaugusele ja päästekomando hoone ca 30 m kaugusele. Laadla külakeskus jääb planeeringualast ca 1,0 km kaugusele ja lide külakeskus ca 1,5 km kaugusele.

Arvestades piirkonna külade asustumustrit ja olemasolevat teedevõrgustikku, asub päästekomando hoone logistiliselt sobivas asukohas. Hoone lisandumisega piirkonda hoonestustihedus oluliselt ei suurene. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Detailplaneeringu elluviimisel võimalikud sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud kogukonnale on minimaalsed, kuna päästekomando hoone rajamine piirkonna toimivust ei mõjuta. Kohalikule kogukonnale avaldab majanduslikust seisukohast kavandatav tegevus positiivset mõju, tagades piirkonnas päästevõimekuse ja operatiivsed päästetööd. Päästekomando hoone tuleb kavandada kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtne ning harmoneeruv ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida lähipiirkonnas väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri.

2.5 Detailplaneeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud „Saare maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub planeeringuala väärtusliku maastiku alal ja rohelises võrgustikus. Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute.

Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.

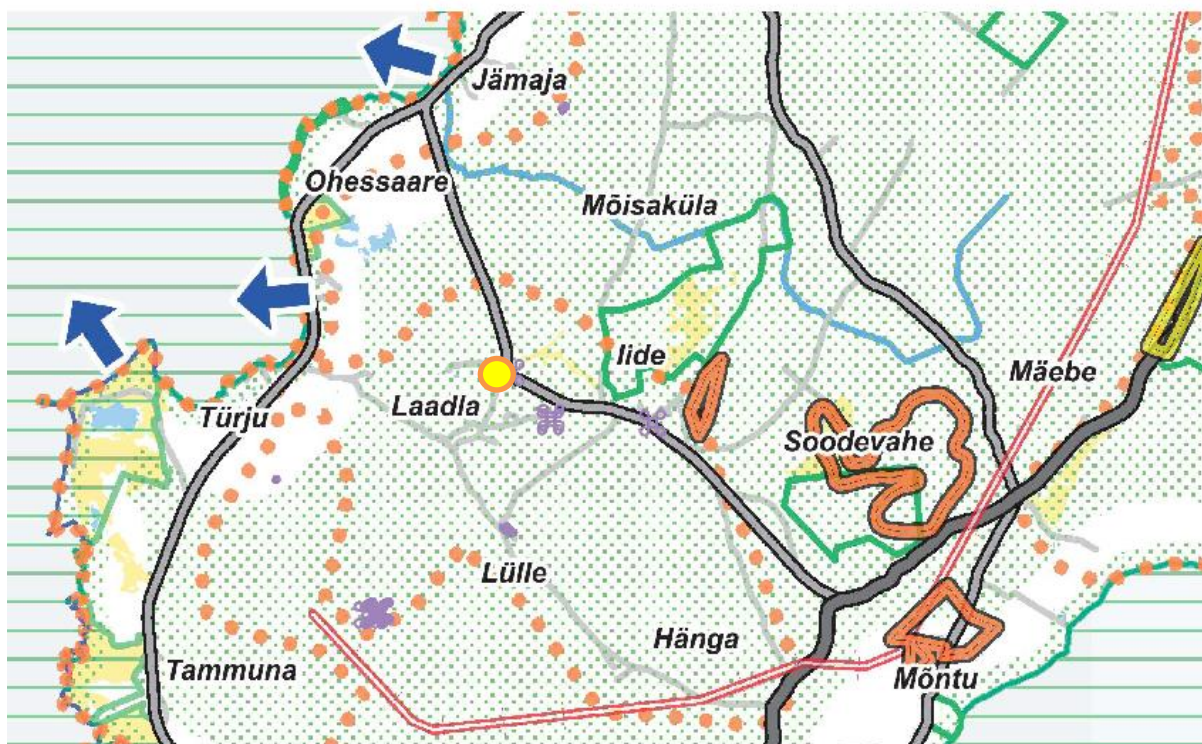
Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada. Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud väärtuslike maastike säilitamisega ja

detailplaneering vastab esitatud tingimustele. Maastikustruktuuri ei muudeta ja olemasolev väljakujunenud maastikupilt säilitatakse. Pärandkooslused planeeringualal puuduvad.

Roheline võrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem tuumaladest ja neid ühendavatest rohekoridoridest. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Vältida tuleks olulise ruumilise mõjuga ehitiste rajamist. Maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/ koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.

Planeeringuala looduslikule rohumaaale kavandatav päästekomando hoone on gabariitidelt suuremahuline, kuid rohelise võrgustiku terviklikkust planeeritav tegevus ei kahanda. Ehitustegevuse tulemusel kõrghaljastust ei likvideerita ja leevendava meetmena rajatakse planeeringualale kõrghaljastatud puhver.

Planeerimislahendus vastab maakasutuse kavandamisel Saare maakonnaplaneeringus 2030+ esitatud põhimõtetele.



Joonis 2. Väljavõte Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardist.

● planeeringuala asukoht

2.6 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Planeeringualal kehtib Torgu Vallavolikogu 18.09.2009 otsusega nr 1-1/25 kehtestanud Torgu valla sisemaa osaüldplaneering (ÜP). Vastavalt ÜP perspektiivse maakasutuse kaardile asub planeeringuala reserveeritud puhke- ja virgestusmaal ning munitsipaalomandisse taotletaval alal. Käesolevaks ajaks on Vanavalla katastriüksuse sihtotstarbeks määratud üldkasutatav maa 100% ja omandivormiks on munitsipaalomand. ÜP seletuskiri p.2.5 Puhke- ja virgestusmaa. Puhke- ja virgestusmaana nähakse eelkõige avalikus kasutuses olevat maad. Puhke- ja virgestusvõimaluste tagamine on üks kohaliku omavalitsuse ülesannetest. Ärulistel eesmärkidel puhkeehitised on ärimaa funktsiooniga. Oma olemuselt on vabatahtlike päästekomando hoone ja sellega seonduv tegevus suunatud samuti avalikkusele ja sobitub puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega ala vahetusse lähedusse. ÜP seletuskirja kohaselt on maakasutuse juhtfunktsioon osaüldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav sihtotstarve, mis määrab ära edaspidise maakasutuse põhisuunad. Detailplaneeringuga esitatakse ettepanek muuta katastriüksuse sihtotstarve planeeritava krundi ulatuses tootmismaaks. Ehitustegevusel juhinduda ÜP seletuskirjas p.2.3 Maakasutus- ja ehitustingimused esitatud seisukohtadest.

Kuna kavandatav tootmismaa sihtotstarbega ala moodustab praegusest Vanavalla katastriüksusest, mis on ühtlasi kogu ulatuses puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega, ca 1/3 ehk alla 50%, siis ei ole tegemist valdava maakasutuse muudatusega PlanS § 142 lõike 1 mõistes ja detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.



Joonis 3. Väljavõtte Torgu valla sisemaa osaüldplaneering maakasutuse kaardist.

○ planeeringuala asukoht

2.7 Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

3 Planeeringuga kavandatu

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vanavalla katastriüksusele ehitusõiguse määramine päästekomando hoone ehitamiseks, katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine, krundi ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine. Krundi kasutamise sihtotstarbeks määratakse tootmishoone maa. Ehitusõiguse määramisel tuleb lähtuda üldplaneeringu seletuskirjas p.2 esitatud maakasutus- ja ehitustingimustest. Planeeritava krundi hoonestusala suurus on 986 m², moodustades krundi pinnast ca 27 %. Hoonete projekteerimisel lähtuda hoone kasutusotstarbest ja tehnoloogilistest vajadustest. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.

3.1 Krundijaotus

Vanavalla katastriüksuse osas on Saaremaa Vallavalitsus väljastanud 16.09.2025 korralduse nr 2-3/926 Vanavalla katastriüksuse jagamiseks. Maakorraldustööde tulemusel moodustakse kaks üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksust. Detailplaneeringu eskiisi koostamise hetkel ei ole maakorraldustööd Vanavalla katastriüksuse osas veel lõpetatud ja planeeringu seletuskirjas ning joonisel kajastatakse jagamata Vanavalla katastriüksust. Planeerimislahenduse kohaselt määratakse hoonestusõiguse alale ehk uuele moodustava Vanavalla krundile kasutamise sihtotstarbeks tootmishoonete maa ja uuele moodustatavale katastriüksusele kavandada tootmismaa sihtotstarve.

Planeeringujärgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m ²	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarve
Vanavalla	3708	Tootmismaa T	Tootmishoone maa TT

Tabel 2. Planeeringujärgne krunt

3.2 Krundi ehitusõigus

Ehitisregistri andmetel Vanavalla katastriüksustel hooned ja rajatised puuduvad. Planeeringuala läbivad elektri maakaablid ja Vana-Torgu - Türju tee. Krundile planeeritakse päästekomando hoone ja üks abihoone. Päästjate hoonesse on kavandatud garaaž

päästeautodele ja olmeruumid. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 400 m². Ehitusõigus on määratud 20-60 m² hoonete ehitisteatise registreerimiseks ja üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Lisaks lubatakse planeeringualal 2 alla 20 m² ehitisealuse pindalaga ja alla 5 m kõrguse hoonestuse rajamist, tingimusel et ehitisealune pind kokku ei ole suurem kui detailplaneeringus lubatud suurim ehitisealune pind. Päästekomando hoone rajatakse kuni kahekorruseline, maksimaalse harja kõrgusega 8,0 m ja katusekaldega 0-30 kraadi. Abihoone rajatakse põhihoonest madalam. Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ja tolmuvaba kattega hoonestusalani kulgev juurdepääsutee.

Krundi ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve – tootmishoone maa TT
 - Hoonete suurim lubatud arv krundil – 2 (päästekomando hoone, abihoone);
 - Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 400 m²;
 - Hoonete suurim lubatud kõrgus – päästekomando hoone 8,0 m (kuni 2-korruseline), abihoone 6,0 m (kuni 2-korruseline), päästekomando hoone katusekalle 0-30 kraadi;
 - Hoonete ±0,00 on planeeritavast maapinnast 0,2-0,3 m kõrgemal;
 - Hoonete sügavus 0 (maa-aluseid korruseid ei planeerita);
 - Välisviimistlus
 - katus – sandwich paneel, rullmaterjal, asbetivaba tsementkiudplaat, plekk;
 - välisseinad – sandwich panel, puit, krohv;
 - nähtav sokliosa – looduslik kivi, betoon, krohv;
 - aknaraamid – puit, puitaalumiinium, plast;
 - uksed – metal, puit.
- Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Värvitoonid looduslähedased ja keskkonda sulanduvad.

3.3 Liikluskorraldus, juurdepääs ja parkimine

Transpordiamet on väljastanud seisukohad detailplaneeringu koostamiseks 24.09.2025 nr 7.2-2/25/16173-2. Planeeringuala lähedusse jääb Jämaja-Hänga riigitee nr 21104. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 91 autot. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud planeeritava mahasõidu kaudu Vana-Torgu – Türu teelt nr 8070254, millele on seatud isiklik kasutusõigus Saaremaa Vallavalitsuse kasuks. Mahasõidu planeerimisel on arvestatud piisava vahemaaga (ca 22 m) riigitee ristumiskohast. Mahasõidu ja juurdepääsutee rajamisel tuleb arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsu vajadustega. Ristumiskohal ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi, tagades liiklusohutuse päästetehnika väljasõidul planeeringualalt. Vajaduse korral näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2). Planeeringualale ulatub riigitee teekaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast. Täiendavaid riigiteega ja munitsipaalteega ristumiskohti ei planeerita. Riimaanteele

väljasõidul nõutavad nähtavusalad planeeringualale ei ulatu ja võimalikud nähtavust piiravad takistused nähtavuskolmnurkdes jäävad Pihla ja 8070013 Vana-Torgu - Laadla tee katastriüksustele. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi (võsa, hekk, aed vms). Riigitee omanik (Transpordiamet) on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kuna planeeritavate ehitiste puhul pole tegemist eluhoonetega, siis riigitee liiklusest põhjustatud võimalikud häiringud puuduvad. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehs § 70 lg-le 2 ja §-le 72 lg 1. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehs § 70 lg 3.

Planeeringuala juurdepääsutee katte laius peab võimaldama päästetehnika ja hoonestust teenindava transpordi liiklemist. Parkimine lahendatakse krundisiseselt hoonestusalal ehitusprojekti koosseisus.

3.4 Piirded, haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine

Piirded on lubatud rajada ainult ümber hoonestusala. Lubatud on rajada metallkeevisaedu, kiviaedu ja latt-, roigas-, lipp- või hirsiaedu. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Kiviaedade kõrgus võib olla kuni 0,9 m, teiste piirete rajamisel kuni 1,5 m. Piirete täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti koosseisus.

Planeeringuala kõlvikuline koosseis on peamiselt looduslik rohumaa üksikute puude ja põõsastega. Puuliikidest on levinud saar, vaher, poopuu. Hoonestusalal esinevad üksikud puud tuleb võimalikus suures mahus säilitada ja väljapool hoonestusala raietöid ei planeerita. Planeeringuala põhjapoolsesse ossa on planeeritud kõrghaljastatud puhverala naaberkatastriüksuste vahel. Alustaimestiku kahjustuste minimeerimiseks, tuleks esmalt rajada juurdepääsutee ja tehnovõrgud. Planeeritavate rajatiste ja hoonete lähiümbruses määratleda ehitusala suurus, millest väljaspoole mitte kavandada mehhanismide liikumist ning ehitusmaterjalide ladustamine. Ehitusetapis on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Vältida tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

Kui kavandatakse haljastuse rajamist planeeringualal, tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, sh eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike (vaher, tamm, poopuu, kadakas jne). Haljastuse täpne lahendus esitatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.

Planeeritaval krundil tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele jäätmehoolduse nõuetele (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine

korraldatud jäätmeveo raames). Vana-Torgu - Türu teelt mahasõidu lähedale paigaldada jäätmemahuti olmejäätmete kogumiseks ja tagada krundil jäätmete liigiti kogumine. Jäätmemahuti regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatud tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket piirkonnas. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja seega kavandatud tegevus ei oma jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale.

Planeeringuala hoonestuse ja maapinna kalde projekteerimisel jälgida reljeefi muutust. Teede ja platside kallete määramisel arvestada sademevete pinnasesse immutamise võimalusega. Juurdepääsutee ligikaudsed kõrgusmärgid on esitatud joonistel DP3. Hoonestusala maapinna minimaalne tõstmine on lubatud maapinnale kallete andmisega. Vertikaalplaneerimise täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

3.5 Keskkonnakaitse tingimused

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mistõttu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole kohustuslik.

Vastavalt Eesti looduse infosüsteemi andmetele asub planeeringuala Natura elupaigal aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud (6510), kuid tegemist ei ole tegemist kaitstava loodusobjektiga looduskaitse seaduse § 4 mõistes. Natura elupaiga seisukohast on soovituslik planeeringualal esineva võsa eemaldamine.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, 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. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada laias laastus kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on võrreldes ehitusjärgsetega intensiivsemad, kuid lühiajalised ja lõpevad enamasti hoonete või rajatiste valmimisega. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnoahtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maakasutuse piiride.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnoahtlike materjale ja aineid. Ehitustegevuse käigus tuleb tekkivad ehitusjätmed liigiti koguda, võimalusel taaskasutada või ringlusesse suunata. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringuala paikneb suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda ehitustöödel tekkiva õnnetuse käigus kemikaalide/kütuste lekkimisel põhjavette. Oluline keskkonnamõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda maapinnale ladestatud või maetud keskkonnoahtlike jäätmete tõttu. Mõju põhjaveele võib avaldada rajatavate reoveekäitlussüsteemide nõuetele mittevastava ehituse või nende hooldusjuhiste eiramise tõttu.

Eesti looduse infosüsteemi andmetele tuginedes ei paikne planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärsed maavarasid. Planeeringuga kavandatavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsest arvestatavat kaevandamist, kuid mõningane maavarade kasutamise vajadus võib tekkida seoses kavandatava ehitustegevusega. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada krundi piires, väljaspool katastriüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamise etapis. Otseselt ehitiste ja rajatiste alla jääv taimestik häviv. Maa- ja Ruumiameti looduskaitse kaardi alusel asub planeeringuala Natura elupaigal aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud (6510). Tegemist pole kaitstavate loodusobjektidega.

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust suure tõenäosusega ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepeõlemismootorite tööst.

Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitusjätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas jms) ning suuremõõtmelised jätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata. Kavandatav tegevus ei oma seega eeldatavat jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisest ja mehhanismide tööst. Seda tüüpi mürateke kaasneb pea iga ehitustegevusega. Planeeringualal ei ole ette näha vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist.

3.6 Kuritegevuse riskide ennetamine

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

Sissemurdmiste riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine. Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

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.

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

Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus ja videovalve.

3.7 Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri 01.03.2021 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele peab hoonetevaheline kaugus olema minimaalselt 8 meetrit. Vastavalt ehitisele esitatavatele tuleohutusnõuetele võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Planeeritavad hooned kuuluvad TP-3 (tuldkartev) tuleohutusklassi.

Planeeritava ala puhul on tegemist hajaasustusalaga. EVS 812-6:2012 kohaselt loetakse tuletõrje veevarustuse mõistes hajaasustuseks ala, kus naaberkatastriüksuste hoonete vaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit. Välise kustutusvee tagamisel on arvestatud Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatud leevendusega veevõtukoha kauguse osas. § 6. Veevõtukoha kaugus ehitisest ja asukoht. Lg(5¹) Ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest: 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Lähim naaberkatastriüksuse hoone, Ristini (80701:001:0168) katastriüksuse elamu, asub planeeritavast hoonestusalast ca 40 m kaugusel. Lähim avalik tuletõrje veevõtukoht

asub planeeringualast ca 800 m kaugusel lide küla Popi katastriüksusel (80701:003:0794), maa-alune veevõtu koht nr 3109. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 tunni jooksul.

4 Tehnovõrkude lahendus

4.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 06.10.2025 koostatud tehnilised tingimused nr 504257. Elektrienergia ühendus on ette nähtud 7414:(Kuressaare) alajaama F1 0,4 kV fiidri baasil. Planeeritud võrguühendus krundile on 3x20A. Krundi elektrivarustuseks on planeeritud madalpingekaabel, jaotuskilp ja liitumiskilp Vanavalla katastriüksuse piiri lähedusse Vana-Torgu – Türju tee kõrvale. Liitumiskilbile peab olema tagatud vaba juurdepääs. Elektritoide liitumiskilbist hoonestusalale näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuvenergiat, võttes kasutusele näiteks keskkonnasõbralikud päikeseenergia lahendused. Päikesepaneelide paigaldus on lubatud hoonete katustele. Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunkti edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

4.2 Sidevarustus

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

4.3 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveekanalisatsioon

Veevarustus

Planeeritava krundi veevarustus lahendatakse lokaalse puurkaevu baasil. Puurkaevu rajamisel tuleb järgida veeseadusest ja ehitusseadustikust tulenevaid nõudeid. Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse esitamine Saaremaa Vallavalitsusele.

Veeseaduse §148 lõike 2 kohaselt ei moodustata põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse Veeseaduse § 154 kohane hooldusala ulatusega 10 m. Olemasolevate kanalisatsiooni imbväljakute asukoha piirang 50 m veehaarde hoolusalast on täidetud.

Kanalisatsioon

Planeeringualal esineb suhteliselt kaitstud põhjavesi. Planeeritava krundi kanalisatsioon lahendatakse lokaalse kogumismahuti baasil. Paigaldada on lubatud vaid sertifitseeritud/CE

märgisega mahutit. Reoveemahuti paigaldusel jälgida tootjapoolses paigaldus- ja kasutusjuhendit.

Projekteerimisel peab kinni pidama kanalisatsioonirajatistele ja puurkaevule esitatavatest nõuetest.

Sademevesi

Juurdepääsutee, parkimisala ja hoonete katuste sademeveed juhtida haljasalale ja immutada pinnasesse. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkatastriüksustele. Planeeringualal liigniiskust ei esine.

4.4 Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoone projekteerimise käigus. Variandid on maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneelidest taastuenergiana toodetud elektrit. Maaküttesüsteemide kasutamisel võib rajada küttekontuurid või vertikaalsed soojuspuuraugud. Seega on küttena lubatud kasutada üksnes looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid ning keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

Käesolevas detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Tehnovõrkude omavahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

5 Servituudid ja isiklikud kasutusõigused

Servituudi alad on esitatud joonisel DP3 Põhijoonis tehnovõrkudega. Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku notariaalsete servituudilepingute sõlmimisel.

Jrk nr	Servituudi tüüp	teeniv kinnisasi/ krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut
1	Elektripaigaldise kaitsevööndi Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158 Isiklik kasutusõigus	Vanavalla	Elektrilevi OÜ

Tabel 3. Servituutide määramise vajadus

6 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamine, katastriüksuse sihtotstarbe muutmine, ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule. Juurdepääsutee ja parkimisala rajamine, hoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine. Kõrghaljastatud puhverala rajamine.
2. Hoonetele ja rajatistele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule. Enne kasutuslubade / kasutusteatise registreerimist seada isiklik kasutusõigus tehnovõrgu valdaja kasuks. Hooneid teenindavad tehnorajatised peavad olema vamis ehitatud ja võetud kasutusele hiljemalt hoonetele kasutuslubade taotlemise ja / või kasutusteatiste esitamise ajaks.

7 Krundi ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve – tootmishoone maa TT
 - Hoonete suurim lubatud arv krundil– 2 (päästekomando hoone, abihoone);
 - Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 400 m²;
 - Hoonete suurim lubatud kõrgus – päästekomando hoone 8,0 m (2-korruseline), abihoone 6,0 m (2-korruselised), päästekomando hoone katusekalle 0-30 kraadi;
 - Hoonete ±0,00 on planeeritavast maapinnast 0,2-0,3 m kõrgemal;
 - Hoonete sügavus 0 (maa-aluseid korruseid ei planeerita);
 - Välisviimistlus
 - katus – sandwich paneel, rullmaterjal, asbetivaba tsementkiudplaat, plekk;
 - välisseinad – sandwich panel, puit, krohv;
 - nähtav sokliosad – looduslik kivi, betoon, krohv;
 - aknaraamid – puit, puitaalumiinium, plast;
 - uksed – metal, puit.
- Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Värvitoonid looduslähedased ja keskkonda sulanduvad.