Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavolikogu
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Arnold Lukner

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93812 Kuressaare

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

MTR majandustegevusteated:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

JAANI KÜLA
UUELAHE
DETAILPLANEERING

Töö nr 270626

Versioon 9.11.2026

Projektijuht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 24
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON ... 3
1.1. Planeeritava ala asukoht ja suurus ... 3
1.2. Planeeringu eesmärk ja koostaja ... 4
1.3. Lähtematerjalid ... 4
1.4. Olemasoleva ruumi kirjeldus ... 5
1.5. Olemasolevate katastriüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus. ... 5
1.6. Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele ... 7
2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID ... 9
3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS ... 11
3.1 Krundijaotus ... 12
3.2 Kruntide ehitusõigus ... 12
3.2.1 Uuelahe ... 13
3.3 Juurdepääs ja parkimine ... 13
3.4 Piirded ... 14
3.5 Haljastus ... 14
3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted ... 14
4. TEHNOVÕRGUD ... 14
4.1 Veevarustus ... 14
4.2 Kanalisatsioon ... 14
4.3 Sademeveekanalisatsioon ... 14
4.4 Elekter ... 15
4.5 Soojavarustus ... 15
4.6 Side ... 15
5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK ... 15
6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS ... 17
7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID ... 18
7.1 Keskkonnakaitselised tingimused ... 18
7.2 Sotsiaalsed, majanduslikud ja kultuurilised mõjud ... 21
7.3 Tuleohutus ... 22
7.4 Kuritegevuse riskide ennetamine ... 22
8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA ... 22
9. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA ... 23
9.1 Uuelahe ... 23

JOONISED

Situatsiooniskeem leht 1
Tugijoonis M 1:500 leht 2
Põhijoonis M 1:500 leht 3
Ruumiline illustratsioon

SAAREMAA VALLAS JAANI KÜLAS UUELAHE DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

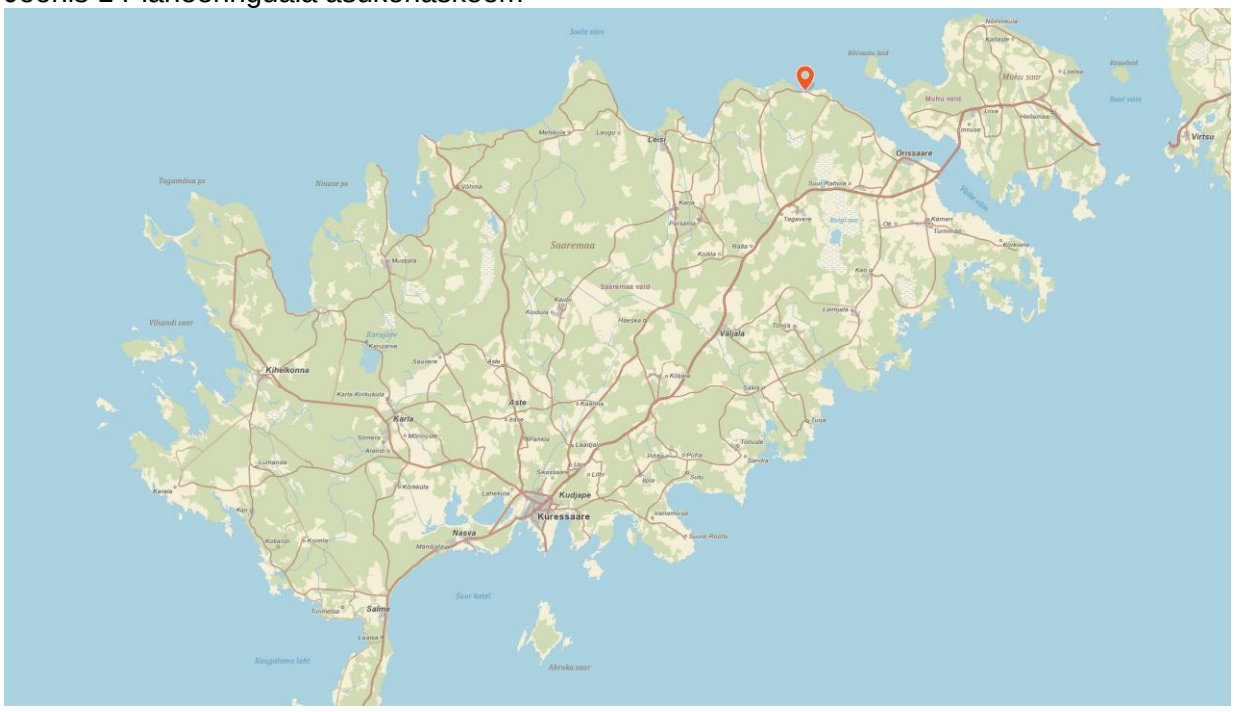
1. LÄHTESITUATSIOON

1.1. Planeeritava ala asukoht ja suurus

Planeeringu ala asub Saaremaa põhjaosas, Jaani külas. Planeeritava ala moodustab Uuelahe (71401:001:3258) katastriüksus ning sellega piirnev mereala.

Planeeringuala suurus on ca 1,9 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



1.2. Planeeringu eesmärk ja koostaja

Uuelahe detailplaneering algatati 29.02.2024 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/9. Detailplaneeringu eesmärgiks on sadama planeerimine, sh olemasolevate muulide, paadisilla ja slipi seadustamine ning ehitusõiguse planeerimine kuuri püstitamiseks.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener, tase 7;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 126306);
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Kristi Lang	Diplomeeritud vee- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3. Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavolikogu 29.02.2024 otsus nr 1-3/9 Jaani külas Uuelahe detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine;
- Lisa 1 Jaani külas Uuelahe detailplaneeringu asendiplaan;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavolikogu 29.02.2024 otsusele nr 1-3/9 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lisa 3 Saaremaa Vallavolikogu 29.02.2024 otsusele nr 1-3/9 Jaani küla Uuelahe kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang;
- Saaremaal Jaani külas Uuelahe detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne, koostaja Lemma OÜ;
- Orissaare valla rannaala osaüldplaneering, kehtestatud 12. oktoobri 2005. a Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 141;
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Rahandusministeeriumi 09.02.2023 kiri nr 15-3/299-2;
- Muinsuskaitseameti 24.01.2023 kiri nr 5.1-17.5/47-1;
- Transpordiameti 06.02.2023 kiri nr 7.2-2/23/1052-2;
- Politsei- ja Piirivalveameti 08.02.2023 kiri nr 2.1-3/1608-2;
- Keskkonnaameti 07.02.2023 kiri nr 6-5/23/863-2;
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan, koostas Klotoid OÜ mai 2024, töö nr 23-24-G;

- Elektrilevi OÜ 04.06.2026 tehnilised tingimused nr 516860;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega Rannatalu (71401:001:3257) ja Kiriku (55001:001:0296) katastriüksustega, lõunast Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteega nr 21129 ning põhjast Läänemerega.

Maa- ja Ruumiameti kaardi järgi on Uuelahe katastriüksusel 10381 m² looduslikku rohumaad, 37 m² metsamaad ja 4802 m² muud maad.

Uuelahe kinnistule ja sellega piirnevale merealale on rajatud paadisadam (kaks muuli ulatusega kuni 100 m rannajoonest, paadisild pikkusega kuni 20 m ja slip).

Rajatud muulid paiknevad Saaremaa põhjarannikul, linnulennult Orissaarest ca 12 km kaugusel loodes. Praegused muulid on Maa- ja Ruumiameti ortofotode järgi tekkinud 2020. ja 2021. aasta vahel. Varasemalt on muulide vahelist ala kasutatud ilmselt lautrina, mille jaoks on madalmerd süvendatud. Muulide ehitusprojekt ja muu dokumentatsioon puudub.

Juurdepääs planeeringualale on olemasoleva mahasõidu kaudu avalikult Orissaare-Leisi-Mustjala teelt.

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse järgi ulatuvad planeeringualale 1x10 aastajooksul abs kõrgusel 1,20 m, 1 x 50 aasta jooksul abs kõrgusel 1,51 m ja 1 x 100 aasta jooksul abs kõrgusel 1,74 m tõenäosusega toimuda võivate üleujutuste alad.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal korduv üleujutusala, ranna ehituskeeluvöönd, ranna piiranguvöönd, ranna veekaitsevöönd, veekogu kallasrada, Väinamere hoiuala ning III kategooria kaitsealused liigid.

Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Lähim detailplaneering asub teisel pool Orissaare-Leisi-Mustjala teed Lahe (55001:001:0456) katastriüksusel Lahe detailplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 28.06.2010. a otsusega nr 58).

Lähimad sadamaregistrisse kantud sadamad on Kirderanna külas Kirderanna sadam (linnulennult ca 2,9 km) ja Pulli külas Taaliku sadam (linnulennult ca 4 km).

1.5. Olemasolevate katastriüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate katastriüksuste andmed

Katastriüksuse lähiaadress	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Omandivorm	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Uuelahe	15220 m²	Maatulundus-maa 100%	Eraomand	71401:001:3258	3941534

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus[1]	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub kallasrada
Veeseadus	20 m üks meeter Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
Looduskaitseseadus	200 m üks meeter Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub ranna ehituskeeluvööndis
Looduskaitseseadus	200 m üks meeter Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub ranna piiranguvööndis
Looduskaitseseadus	Joonisel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Planeeringualal on Väinamere hoiuala ning III kaitsekategooria liigi levikuala
Ehitusseadustik[1] § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Planeeringuala piirneb Orissaare-Leisi-Mustjala teega
Muinsuskaitseseadus	Planeeringuala piirneb ehitismälestis Jaani kirik (registrinumbriga 27278) kaitsevööndiga ning Läänemerega	Muinsuskaitseamet	Avalikku veekogusse (Läänemeri) ehitamine – alal ei ole teadaolevalt veealuseid mälestisi ning nendest tulenevaid piiranguid. Planeeringuala piirneb ehitismälestis Jaani kirik (registrinumbriga 27278) kaitsevööndiga. Planeeringuga ei kavandata tegevusi mälestisel, ega selle kaitsevööndis, kuid pole välistatud arheoloogiliste leidude ja kultuurkihi esinemine. Töödega seoses tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise

			kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

1.6. Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Saare maakonnaplaneering 2030+

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub planeeringuala hoiualal, rohevõrgustiku alal ja väärtuslikul maastikul (Haapsu-Võhma, mis on nii kultuurilis-ajaloolise kui ka esteetilise väärtusega) ning alale jääb ilusa vaatega koht.

Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemine on aluseks kaitse, hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise korraldamisel kohalikul tasandil, samuti üldplaneeringute koostamisel. Väärtuslike maastike piire, sisemist struktuuri (miljööväärtuslikud hoonestusalad, vaatamisväärsused jm) ning maakasutustingimusi täpsustatakse üldplaneeringutega.

Üdised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustusmuster, 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.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Planeeringualale on kavandatud paadikuur ja paadisild. Paadikuur ja paadisild sobituvad rannaäärsele alale, mistõttu on detailplaneeringuga kavandatav tegevus üldjoontes Saare maakonnaplaneeringuga 2030+ kooskõlas.

Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Selleks on rohelise võrgustiku aladel Saare maakonnas maakasutuse kavandamisel järgmised tingimused:

- 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;
- säilitada võimalikult suures ulatuses looduslikke kooslusi, nagu ka puuderivisid, hekke, kiviaedu ja -kuhilaid, kraave jne olenemata konkreetsest liigilisest koosseisust, maakasutusest või maaomandist.

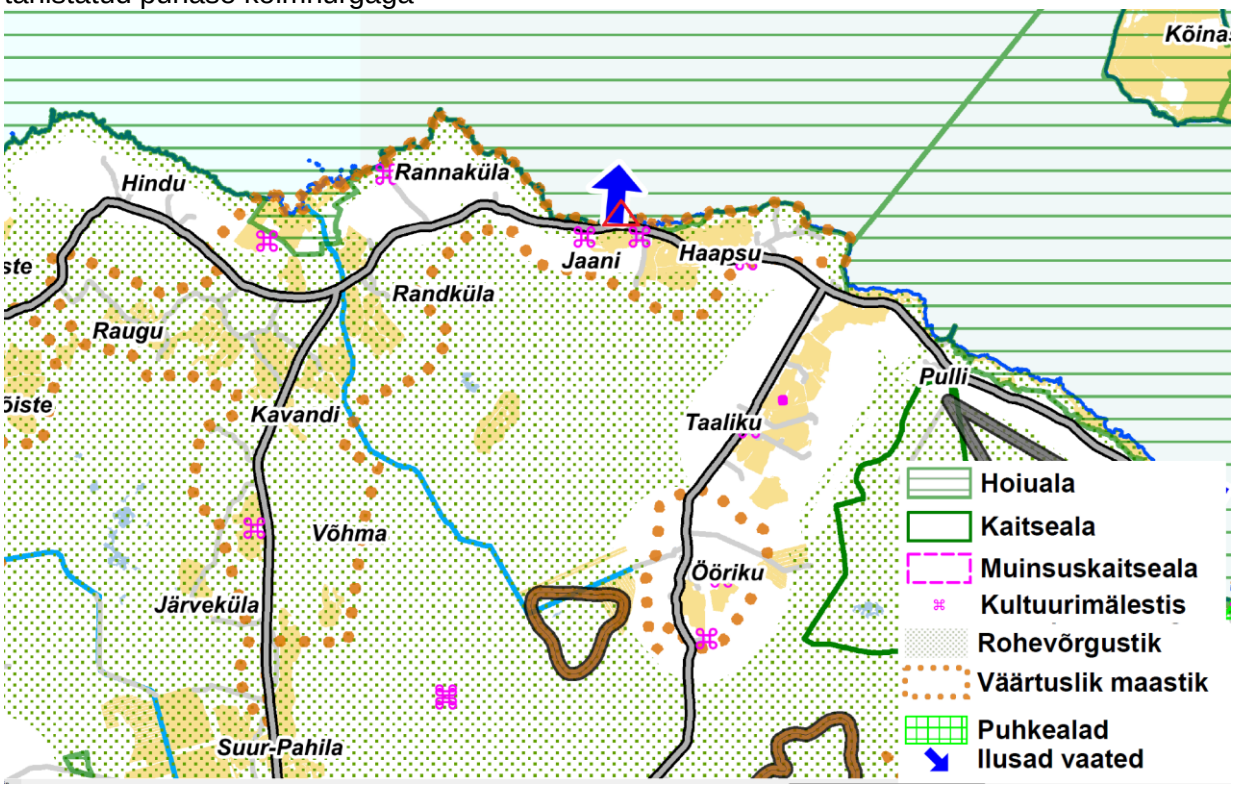
Lisaks on Saare maakonnaplaneering 2030+ seletuskirjas välja toodud, et Saare maakonnas moodustab rohelise võrgustiku ka mere rand piiranguvööndi ulatuses – üldjuhul 200 m, millele korduva üleujutusega randadel lisandub üleujutatava ala laius. Arvestades maakonna saarelisust on mere rand üks tähtsamaid koridore võrgustiku sidususe ja territoriaalse terviklikkuse tagamiseks. Mere ranna koridori sidususe tagamiseks, tuleb võimalikult sidusana säilitada seal asuvad looduskooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Peamine sidusust ohustav tegevus on randadele ja kallastele ehitamine.

Planeeringualale on kavandatud paadikuur ja paadisild.

Planeeritud tegevustega ei seata rohevõrgustiku senist toimivust ja sidusust ohtu. Suures osas on planeeringuala ulukitele ka edaspidi läbitav. Piirdeaedu ei ole lubatud rajada, v.a karjatamise eesmärgil karjaaedu. Planeeringu elluviimisel säilitatakse haljastus võimalikult maksimaalses ulatuses.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et planeeritav tegevus vastab üldjoontes maakonnaplaneeringule.

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



Üldplaneering

Planeeringualal kehtib Orissaare valla rannaala osaüldplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005. a otsusega nr 141, edaspidi üldplaneering). Vastavalt üldplaneeringule ei ole planeeringualale juhtotstarvet määratud, samuti ei ole planeeritud alale sadamat. Planeeringualal on üldplaneeringu kohaselt ranna ehituskeeluvöönd

Kehtivas üldplaneeringus ei ole alale sadamat planeeritud, kuid planeerimisseaduse § 75 lg 1 p 1 kohaselt on üldplaneeringu ülesandeks muuhulgas transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Seega on detailplaneering üldplaneeringut muutev sadama planeerimise osas ja detailplaneeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut PlanS § 142 lg 1 p 3 alusel.

Lähimad sadamad on u 2,9 km kaugusel (linnulennult) lääne suunas asuv sadam (Sadama, kü 71401:001:0099) ja u 4 km kaugusel (linnulennult) ida suunas asuv sadam (Taaliku sadam, kü 55001:002:0195).

Joonis 3 Väljavõte Orissaare valla rannaalade osaüldplaneeringust. Planeeritav katastriüksus tähistatud punase kolmnurgaga.



2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Saaremaa põhjaosas Jaani külas Uuelahe katastriüksusel. Lähim keskus Orissaare asub planeeringualast ca 14 km kaugusel.

Ajalooliselt on Jaani küla kujunenud ümber Jaani kiriku, sellest ka küla ja terve kihelkonna nimi.

Jaani küla ajalooline asustus on kujunenud tihedas seoses merekasutuse, kalapüügi ja väikelaevaliiklusega. Kontaktvööndi moodustavad rannikuäärsed elamu- ja

talukompleksid, rannaniidud, madalad lahesopid, traditsioonilised randumiskohad ning merekasutusega seotud ehitised.

Piirkonna asustusstruktuuri iseloomustab hajus hoonestus, kus üksiktalud paiknevad maastikku sobitatuna ning hoonete vahel säilivad avarad vaated merele. Rannakülade ajaloolises ruumistruktuuris on tavapärased olnud paadikuurid, võrgukuurid, paatide hoiukohad ja väikesemahulised randumisrajatised, mis teenindasid kohalike elanike kalapüüki ning merel käimist.

Jaani küla rannik ei olnud suurte sadamate piirkond, kuid seal leidus mitmeid väiksemaid randumiskohti. Tähtsamad neist olid: Kirderanna sadam, mida kasutati kalapaatide ja väiksemate kaubapurjekate jaoks ja Taaliku sadam, mis teenindas kohalikke kalureid ja rannasõitjaid. Lisaks looduslikud rannasopid ning madalad lahesuudmed, kus paate tõmmati otse rannale. Paljudel taludel olid oma paadid ning randumiskohad ei olnud alati ametlikud sadamad. Paadid tõmmati sageli kiviklibusele rannale või hoiti puidust alustel rannaniidul.

Uuelahe katastriüksusega piirnevale merealale on rajatud kaks muuli. Muulide eesmärk on kaitsta randumiskohta lainetuse eest. Dokumentatsioon muuli projekteerimise ja ehitamise kohta puudub.

Uuelahe muulid on rajatud graniitkividega kaetud paekivikuhjana, millede sisemised nõlvad on paekividest ja -klibust. Muulide harjad on kividega katmata ning see võimaldab ekstreemsetes tormides ületipnemisel pinnase uhtumist. Pikemaajaliseks kasutamiseks tuleks muule täiendavalt kindlustada (rekonstrueerida). Üldjoones sobituvad muulid ümbritsevasse keskkonda.

Detailplaneeringuga soovitakse seadustada olemasolevad muulid ja slipp ning saada ehitusõigus paadikuuri ja -silla rajamiseks.

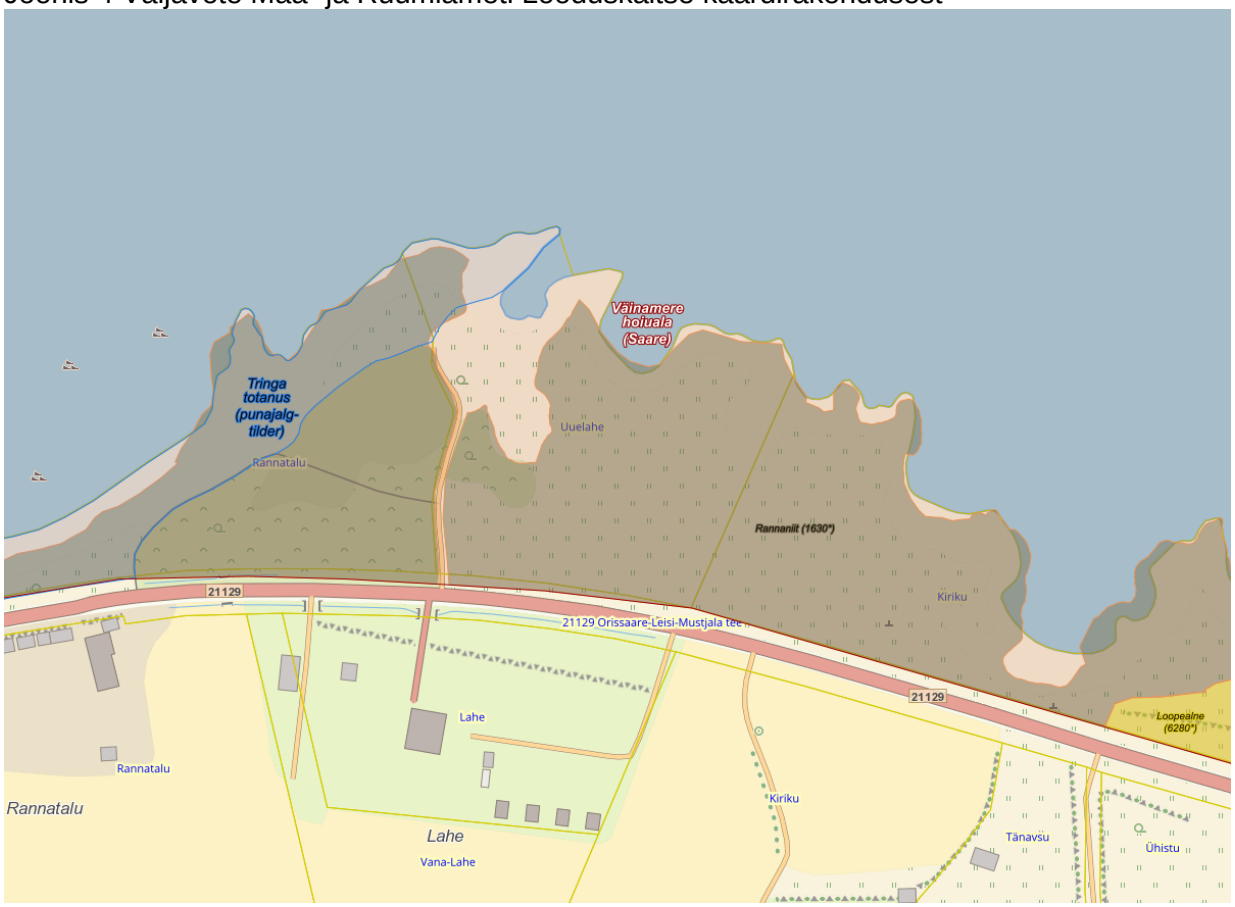
Paadikuur peab oma arhitektuurse lahenduse, mahu ja materjalikasutuse poolest lähtuma piirkonna traditsioonilistest rannaküla kõrvalhoonetest. Eelistatud on lihtne ehituslaad, looduslähedased materjalid ning maastikku sulanduv lahendus.

Uuelahe katastriüksus jääb Väinamere hoiualale ja kattub osaliselt Väinamere hoiualal kaitstava loodusdirektiivi elupaigatüübiga rannaniidud (1630*) eraldisega. Kavandatav hoonestusala jääb elupaigatüübist väljapoole. Rannaniidu ala on karjaaiaga piiratud, toimub lammaste karjatamine ning rannaniit on hoolduses ja heas seisundis.

EELIS alusel planeeringualal või selle lähialal mereelupaigatüüpide esinemisalasid inventeeritud ei ole, kuid loodusdirektiivi elupaikade modelleeritud leviku kaardiandmete (TÜ Eesti mereinstituut, 2018. Eesti loodusdirektiivi elupaikade modelleeritud levik) alusel kattub planeeringuala mereala karide elupaigatüübiga.

Planeeringuala kattub vähesel määral III kategooria kaitsealuse linnuliigi punajalg-tilder (Tringa totanus) elupaigaga.

Joonis 4 Väljavõte Maa- ja Ruumiameti Looduskaitse kaardirakendusest



Detailplaneeringu ala ei kattu ühegi kultuurimälestisega. Ala piirneb ida poolt kinnismälestise kaitsevööndiga (8409474). Kavandatavast tegevusest 1 km raadiusesse jäävad EELIS andmebaasi alusel ehitismälestis Jaani kirik (registrinumber 27278) ja ajaloomälestis Jaani kalmistu (registrinumber 4141).

Vastavalt looduskaitseseaduse § 38 lõike 5 punktide 2, 3, 8 võib väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku Keskkonnaameti nõusolekul lubada ehituskeeluvööndisse ehitada sadamaehitist ja veeliiklust reguleerivat rajatist, rannakindlustusrajatist, tehnovõrku ja -rajatist.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 7 kohaselt on kohaliku omavalitsuse üksused kohustatud planeeringutega tagama avalikud juurdepääsuvõimalused kallasrajale. Üldplaneeringuga on alal määratud avalikult kasutatavaks teeks nn Jaani väljapääs kallasrajale viivana teena. Sadama ala ei ole kavandatud piirata aiaga ning muulid kallasrajal liikumist ei takista.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Uuelahe krundil on planeeritud kahe ebaseaduslikult rajatud muuli ja slipi seadustamine ning ehitusõigus paadikuuri ja paadisilla rajamiseks. Krundile on kavandatud erasadam, mis vastavalt sadamaseadusele tuleb kanda sadamaregistrisse.

Paadikuuri ehituslikus lahenduses arvestada, et alal esineb üleujutusi. Kuna tegu on looduskeskkonna vaates tundliku alaga, siis maapinna ulatuslikku täitmist ehitustegevuseks ei ole lubatav teostada. Hoone rajamisel tuleb üleujutuse tasemest madalamal kasutada veekindlaid või lühiajalist läbiniiskumist taluvaid ehitusmaterjale,

mis kuivavad välja ja ei vaja asendamist. Hoone konstruktsiooni kavandamisel arvestada veesurve tekkimisega konstruktsioonidele nii üleujutuse tekkimisel kui üleujutuse taandumisel (kaaluda ühtlustusavade jätmist).

Paadisadama toimimiseks vajalik süvendus- ning kaadamistegevus ning ehitustegevus veekeskkonnas (nt muulide tugevdamine, paadisilla ehitus) viia läbi väljaspool kevadperioodi ehk vältida tuleks töid aprillis, mais ja juunis, kus tegevus võib mõjutada kalade kudemist.

Paadisadama seadustamisel tagada, et see aitaks kaasa ka siseturvalisusele ning arvestaks avaliku huvidega. Selleks tuleb tagada sadamale ligipääs maismaa poolelt (nt kiirabile) ning mere poolelt otsingu ja pääste (SAR) teenuse osutamiseks.

Uuelahe krundile ehitiste rajamise aluseks on looduskaitseseaduse § 38 lg 5 p 2, 3, 8, mille kohaselt võib väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku Keskkonnaameti nõusolekul lubada ehituskeeluvööndisse ehitada sadamaehitist ja veeliiklust reguleerivat rajatist, rannakindlustusrajatist, tehnovõrku ja -rajatist.

Planeeringuga ei ole määratud sadama akvatooriumi piire. Sadama akvatoorium määratakse vastavalt sadamaseaduse § 5 lg 1-le.

3.1 Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga on moodustatud krunt arvestades Uuelahe katastriüksuse piire ja olemasolevate muulide paiknemist. Planeeritud krundi suurus võib muutuda ja selgub peale muulide seadustamist ja mõõdistamist. Planeeringu elluviimise järgselt ja peale muulide seadustamist suureneb olemasolev katastriüksus seadustatavate muulide võrra.

Sadama maa krundi kasutamise sihtotstarbe osakaalu määramisel on arvutatud krundi esialgse suuruse (16622 m²) ja sadama maaks planeeritud ala (5355 m²) pindala järgi, mis teeb 32%. Kuna täpne kaide suurus selgub seadustamise käigus ning katastriüksuse sihtotsarve määratakse 5% täpsusega, siis on sadama maa maksimaalne osakaal 35%.

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringujärgne krunt		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Uuelahe	Eeldatav krundi pindala 16622 m²	Sadama maa LS (max 35%) Looduslik maa HL Katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa (max 35%), maatulundusmaa

3.2 Kruntide ehitusõigus

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

Paadikuuri arhitektuurses lahenduses lähtuda traditsioonilisest piirkonda sobilikest materjalidest. Vältida suurte klaaspindade kasutamist, mis antud piirkonnas võivad põhjustada lindude hukkumist kokkupõrgetes.

Paadikuuri ehituslikus lahenduses arvestada, et alal esineb üleujutusi. Kuna tegu on looduskeskkonna vaates tundliku alaga, siis maapinna ulatuslikku täitmist ehitustegevuseks ei ole lubatav teostada. Hoone rajamisel tuleb üleujutuse tasemest madalamal kasutada veekindlaid või lühiajalist läbiniiskumist taluvaid ehitusmaterjale, mis kuivavad välja ja ei vaja asendamist. Hoone konstruktsiooni kavandamisel arvestada veesurve tekkimisega konstruktsioonidele nii üleujutuse tekkimisel kui üleujutuse taandumisel (kaaluda ühtlustusavade jätmist). Soovituslikult kasutada veekindlaid ja niiskuskindlaid materjale (nt betoon, töödeldud puit), vältida materjale, mis saavad veekahjustusi (nt kipsplaat ilma kaitseta).

3.2.1 Uuelahe

Krundi pindala:	16622 m²
Krundi kasutamise sihtotstarbed:	Sadama maa LS, maksimaalselt 35% Looduslik maa HL
Hoonete suurim lubatud arv:	1
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	7,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne abs kõrgus:	8,3 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	100 m²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

<u>Seadustatavad rajatised:</u>

kaks muuli ulatusega kuni 100 m rannajoonest,

paadisild pikkusega kuni 20 m,

slip (mõõdetuma Maa- ja Ruumiameti ortofotolt ca 6x8 m).

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs alale on Orissaare-Leisi-Mustjala teelt olemasoleva mahasõidu kaudu. Olemasolev tee tuleb vastavusse viia kehtivate normidega, teekatte minimaalne laius peab olema 3,5 m. Lähtuvalt sellest tuleb teed laiendada. Osa Uuelahe krundist on kavandatud sadama maa kasutusotstarbega, sadama kasutamiseks vajalike rajatiste hulka kuulub ka juurdepääsutee koos ümberpöördekohaga. Tee rekonstrueerimine saab toimuda lähtudes looduskaitseseaduse § 38 lõike 5 punktist 2, mille kohaselt võib väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku Keskkonnaameti nõusolekul lubada ehituskeeluvööndisse ehitada sadamaehitist.

Krundile on näidatud 3 parkimiskohta. Täpne parkimiskohtade ja krundisiseste teede lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

Planeeringualal asub kallasrada. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse[1] § 39[1] lg 1 p 1 järgi avalikult kasutataval veekogul puudub kallasrada sadamas. Sama seaduse § 39 lg 4 järgi kallasraja sulgemise korral peab suletud kallasraja tähistama ja võimaldama suletud kallasrajast möödapääsu.

Avalik jalgsi juurdepääs kallasrajale on planeeritud mööda Uuelahe krundile kavandatud juurdepääsuteed. Sadamaala ei piirata aiaga ning lähtuvalt sellest võimaldatakse läbi sadama vaba läbipääsu peale sadamaala kulgevale kallasrajale. Planeeringuga on seatud kallasrajale juurdepääsuks servituudi vajadus kohaliku omavalitsuse kasuks.

3.4 Piirded

Uuelahe krundile piirdeid rajada ei ole lubatud, v.a karjatamise eesmärgil.

3.5 Haljastus

Planeeringuala puhul on tegemist peamiselt mereäärse rohumaa alaga. Uuelahe kinnistu kattub osaliselt Väinamere hoiualal kaitstava loodusdirektiivi elupaigatüübiga rannaniidud (1630*) eraldisega. Kavandatav hoonestusala on madalmurune (muruniitjaga niidetud) ja ei ole iseloomulik looduslikule niidule, samuti jääb see ala elupaigatüübist välja poole. Ülejäänud krundil on rannaniidu ala karjaaiaga piiratud, toimub lammaste karjatamine ning rannaniit on hoolduses ja heas seisundis.

Olemasolev haljastus säilitada maksimaalses mahus. Täiendava kultuurhaljastuse rajamine ei ole lubatud.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Reljeef on suhteliselt tasane ja madal – absoluutkõrgus jääb abs kõrguse vahemikku 0-2 m.

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse järgi ulatuvad planeeringualale 1x10 aastajooksul abs kõrgusel 1,20 m, 1 x 50 aasta jooksul abs kõrgusel 1,51 m ja 1 x 100 aasta jooksul abs kõrgusel 1,74 m tõenäosusega toimuda võivate üleujutuste alad.

Paadikuuri ehituslikus lahenduses arvestada, et alal esineb üleujutusi. Kuna tegu on looduskeskkonna vaates tundliku alaga, siis maapinna ulatuslikku täitmist ehitustegevuseks ei ole lubatav teostada.

Teed ja parklad rajada ümbritsevast maapinnast veidi kõrgemale.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Veevarustust planeeritud ei ole.

4.2 Kanalisatsioon

Kanalisatsiooni lahendust planeeritud ei ole.

4.3 Sademeveekanalisatsioon

Sademeveed hoone katuselt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imbuvad pinnasesse.

Sadevete juhtimine naaberkatastriüksustele ja avalikult kasutatavatele teedele on keelatud.

Veeseaduse § 187 p-i 6 kohaselt on vajalik keskkonnaluba, kui juhitakse sademevett suublasse sadamaehitiste maalt.

Täpne lahendus anda ehitusprojektiga.

4.4 Elekter

Elektrilevi OÜ on väljastanud 04.06.2026 tehnilised tingimused nr 516860.

Toide planeeringualale on planeeritud uuest jaotuskilbist, mis paigaldatakse Lahe katastriüksusel paikneva olemasoleva liitumiskilbi 49295LK kõrvale. Madalpinge maakaabel on planeeritud üle Vana-Lahe katastriüksuse, mööda Rannatalu katastriüksuse piiri ning mööda Orissaare-Leisi-Mustjala tee äärt ja tee alt läbi kuni Uuelahe krundini. Sokliga liitumiskilp on planeeritud sissesõidu tee äärde.

Riigitee alla paigaldada kaabel puurimismeetodiga.

Krundisisene kaabel alates mõõtekapist tuleb lahendada koos hoone(te) ehitusprojektidega.

Alternatiivse energia saamiseks võib krundile rajada päikesepaneelid. Lubatud on mikrotootmist kuni 15 kW. Päikesepaneelid on lubatud paigaldada ainult hoone katusele. Päikesepaneelide liitumiseks elektrivõrguga küsida Elektrilevi OÜ eraldi liitumistingimused.

Maakaabli ja liitumiskilbi ning päikesepaneelide täpne paigutus lahendatakse projekteerimise käigus.

4.5 Soojavarustus

Soojavarustust planeeritud ei ole.

4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Planeeringualal kehtib Orissaare valla rannaala osaüldplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005. a otsusega nr 141, edaspidi üldplaneering). Vastavalt üldplaneeringule ei ole planeeringualale juhtotstarvet määratud, samuti ei ole planeeritud alale sadamat. Planeeringualal on üldplaneeringu kohaselt ranna ehituskeeluvöönd.

Planeerimisseaduse § 75 lg 1 p 1 kohaselt on üldplaneeringu ülesandeks muuhulgas transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Seega on detailplaneering üldplaneeringut muutev sadama planeerimise osas ja detailplaneeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut PlanS § 142 lg 1 p 3 alusel.

Detailplaneeringuga on kavandatud seadustada olemasolevad muulid ja slipp, seada ehitusõigus paadikuuri ja -silla rajamiseks ning osaliselt määrata alale krundi kasutamise sihtotstarbeks sadama maa (kuni 40%).

Keskkonnamõjude strateegilise hinnangu järgi planeeringualal või selle lähialal mereelupaigatüüpide esinemisalasid inventeeritud ei ole, kuid Loodusdirektiivi elupaikade modelleeritud leviku kaardiandmete alusel kattub planeeringuala mereala karide elupaigatüübiga. Tuleb arvestada, et karide elupaigatüübi osas on tegu modelleeritud elupaigatüübi esinemisalaga. Elupaigatüüpide modelleeringu täpsusaste

on madal. Kohtvaatluste tulemusel tehti kindlaks et muulide lähiümbruse merepõhi on taimestiku osas liigivaene, kuigi domineerivaks substraadiks oli paeklibu ja laiguti mudastunud peenliiv. Sügavuseni 0,7 m oli merepõhja taimestiku katvus 0-10%. Elupaigatüübile 1170 iseloomulikku taimestikku leiti vähesel määral. Sügavusvahemikus 0-0,5 m taimestik praktiliselt puudus. Seega madal põhi (kuni 0,5 m) ei saa olla defineeritud kui elupaigatüüp 1170 (Karid). Alates sügavusest 0,5 m kõva substraadi olemasolul saab defineerida merepõhja kui elupaigatüüp 1170 (Karid). Rannaheidises esines küll elupaigatüübile 1170 iseloomulike taimede fragmente kuid nende konkreetset päritolu ei olnud võimalik kohtvaatluse ajal tuvastada.

Uuelahe muulid on rajatud graniitkividega kaetud paekivikuhjana, millede sisemised nõlvad on paekividest ja -klibust. Üldjoontes sobituvad muulid ümbritsevasse keskkonda.

Puudub dokumentatsioon muuli projekti ja ehituse kohta. Muulide välisnõlva lahendus vastab üldiselt maailmapraktikale, kuid Eesti jääoludes vajaks korrastamist, et vältida kivide jääga minekut.

Olemasolevad muulid on paikvaatluse põhjal ohutud ümbritsevale keskkonnale. Kallasrajal liikumine ei ole muulidega takistatud. Võimalike hooldussüvenduste korral mõjutatakse ainult paadisadama akvatooriumi ala, mis käesolevaks ajaks on juba inimtegevusest ümber kujundatud. Planeeringus kavandatud paadisild on samuti kavandatud juba eelnevast ehitustegevusest mõjutatud alale.

Kuna muulid on olemasolevad, siis võib hinnata, et ümbritsevale merekeskkonnale omab oluliselt suuremat keskkonnamõju sadamamuulide eemaldamine kui nende vahelise ala vajaduspõhine süvendamine. Esiteks on muulid seal piirkonnas erineval kujul eksisteerinud juba enam kui kümne aastat (praegusel kujul juba 4 aastat) ning keskkond on sellega kohanenud. Kivist muulid imiteerivad looduslikku neemetippu ja oleks justkui selle looduslik analoog, pakkudes mitmekesist elukeskkonda, erinevalt ühe-ülbastunud roostunud alast. Muulide ekspluateerimine ja aeg-ajalt orgaanilise sette eemaldamine tagaks mitmekesise elukeskkonna säilimise ka pikemal perioodil.

Looduskaitseseaduse § 38 lg 5 p 2 alusel võib väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku Keskkonnaameti nõusolekul lubada ehituskeeluvööndisse ehitada sadamaehitist ja veeliiklust reguleerivat rajatist. Seadustatavad ja planeeritavad ehitised on sadamaehitised, mistõttu ranna ehituskeeluvööndit ei ole vaja vähendada.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 alusel võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.

Lähtuvalt kirjeldatust tehakse käesoleva detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise ettepanek määrata Uuelahe krundil osaliselt sadama ala.

Orissaare valla rannaalade osaüldplaneeringu seletuskirja p 6.1.5 järgi reserveeritakse kõikide sadamate juurde, kus ei ole määratud sadama akvatooriumi piire, veeala planeeringukaardil näidatud piirides sadama akvatooriumi tarbeks. Reserveeritud veekogude alad on kantud sinise ruudulise alana osaüldplaneeringu kaardile koos tähisega V. Lähtuvalt sellest on käesoleva detailplaneeringuga planeeringuala ulatuses määratud tootmismaa juhtotstarbe ala ja veeala.

Muudatused kantakse kaardile, juhtotstarbe muutmise osas seletuskirja p 6.1.4, sadama osas seletuskirja p 6.1.5.

Joonis 6 Orissaare valla rannaalade osaüldplaneering kaardi muudatuse ettepanek.



6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Uuelahe	Saaremaa vald	Avalik kasutus	Planeeritud juurdepääs kallasrajale	Tee laius ca 2,0 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool maakaablit
Lahe 55001:001:0456	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel	1 m mõlemal pool maakaablit
Vana-Lahe 55001:001:0580	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel	1 m mõlemal pool maakaablit
Rannatalu 55001:001:0579	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel	1 m mõlemal pool maakaablit
21129 Orissaare-Leisi-Mustjala tee 55001:001:0404	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel	1 m mõlemal pool maakaablit

7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning läbi viidud uuringutest ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Lemma OÜ on koostanud Saaremaal Jaani külas Uuelahe detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande.

KSH aruandes on vaadeldud kolme alternatiivi.

0 alternatiiv – 0-alternatiivi määratlemine tuleneb keskkonnamõju hindamise metoodikast ning üldjuhul see seisneb olemasoleva olukorra jätkumises. Antud juhul tähendab see katastriüksuse hoonestamata püsimist. Samas nähakse alternatiivi puhul ette olemasolevate muulide ja veeskamiskoha seadustamist (tagamaks objektide õiguspärasus) olemasolevas mahus. Antud ala puhul toimuksid eeldatavalt planeeritaval alal edasi looduslikud protsessid (muulide ümber) koos praeguse inimmõjuga (võimalik vähene tallamiskoormus) kergemini ligipääsetavates katastriüksuse osades. Enamikul alal jätkub ka põllumajanduslik kasutus (lammaste karjatamine), mis on vajalik rannaniidu hoolduseks.

Alternatiiv I – Tegevus viiakse ellu detailplaneeringu lähteülesandes kirjeldatud viisil. Uuelahe katastriüksuse olemasolevad muulid, veeskamiskoht, teed ja platsid seadustatakse, paadikuuri ja paadisilla rajamiseks antakse ehitusõigus ning katastriüksusele määratakse osaliselt sadama maa sihtotstarve. Muulide osas nähakse ette nende tugevdamine püsivuse tagamiseks.

Alternatiiv II – Uuelahe katastriüksusel olemasolevaid muule ja veeskamiskohta ei seadustata ning endine olukord planeeringualal taastatakse ehk muulid ja veeskamiskoht lammutatakse.

Alternatiivide kvantitatiivse võrdluse kohaselt on alternatiiv II pikaajaliste looduskeskkonnamõjude seisukohast eelistatum, seda sel juhul kui jätkub rannaniidu hooldus. Kui hooldust ei tagata, muutuvad Natura alade ja bioloogilise mitmekesisuse hinnangud neutraalseks ning alternatiiv II punktisumma langeb –1 punktini. Sellisel juhul kujuneb eelistatud lahenduseks 0-alternatiiv. Alternatiivide erinevused on seoses mahtude vähese erinevusega ja kogu tegevuse mahu väiksusega, väikesed.

Alternatiiv I võimaldab säilitada ja korrastada olemasoleva sadama, saavutada detailplaneeringu eesmärgi ning jätkata ala sihipärast kasutamist. Lahendus toetab kohalikke sotsiaalseid vajadusi ja merele juurdepääsu ning väldib olemasoleva vara lammutamisega kaasnevat negatiivset varalist mõju. Natura hindamise kohaselt ei kaasne alternatiiviga I leevendusmeetmete nõuetekohasel rakendamisel ebasoodsat mõju Natura ala kaitse-eesmärkidele ega terviklikkusele. Alternatiivi I rakendamise eelduseks planeeringulahendusena on kõigi KSH-s määratud leevendus- ja seiremeetmete kandmine planeeringutingimustesse ning nende täielik rakendamine.

Keskkonnamõju strateegilisest hindamisest tulenevad keskkonnameetmed:

- Ehitustegevuse korraldamisel tuleb jälgida, et ehitusmaterjalide hoiustamine ja transport tohib toimuda ainult väljaspool elupaigatüübi rannaniidud (1630*) esinemisala st juba alale tekkinud tee ja madalmuruse ala ulatuses.

- Vältimaks nii ehitusaegse kui kasutusaegse tallamiskoormuse suurenemist rannaniidul ja sellega seonduvat rannaniidu kahjustamist tuleb säilitada käesoleval ajal olemasolev karjaaed. Karjaaed aitab efektiivselt vältida inimtegevuse mõjude (ehitusaegne ehitusmaterjalide hoiustamine, madalmuruseks niitmine, sõidukite parkimine jms) laienemist rannaniidu alale. Kogu ehitustegevusega ja paadisadama kasutusega kaasnev inimtegevus tuleb hoida juba inimtegevusest kahjustatud maaüksuse osal.
- Ehitustegevuse korral minimeerida ümbritseva taimestiku kahjustuse ala. Taimestiku kahjustamisel ei tohi selle taastamiseks kasutada murusegusid. Samuti tuleb vältida haljastusmulla (eeskätt võimalike piirkonnale mitteomaste seemnetega mulla) kasutamist paadikuuri ümbritseva haljastuse rajamiseks/taastamiseks. Murukamara kahjustamisel jätta see looduslikku taastumisse või kasutada rannaniidult korjatavate taimede seemneid. Täiendava kultuurhaljastuse rajamist sadama alal tuleb vältida.
- Paadisadama võimalikuks hoolduseks vajalik süvendus- ning kaadamistegevus ning ehitustegevus veekeskkonnas (nt muulide tugevdamine, paadisilla ehitus) viia läbi väljaspool kevadperioodi ehk vältida tuleks töid aprillis, mais ja juunis, kus tegevus võib mõjutada kalade kudemist.
- Sadama hooldussüvendust ja kaadamine tuleb peatada kui tuul kiirusega 12 m/s puhub kauem kui ühe tunni.
- Orgaanika kuhjumisel sadama akvatooriumisse tuleb see eemaldada. Eemaldatavat materjali on asjakohane kasutada lähedalolevate põldude väetisena. Vältida orgaanikaga rannaala täitmist või selle ladustamist planeeringualal. Olulist liivade kuhjumist muulide vahelisele alale ja sellest tulenevat süvendusvajadust ei ole ette näha. Kui siiski tekib vajadus liiva või muud mineraalset setet eemaldada, tuleb süvenduspinnas merest välja tõsta ning vedada maismaale väljapoole kaitstavaid alasid, võimaluse korral nõuetekohasesse taaskasutusse.
- Mürarikkaid ehitustöid vältida lindude pesitsusperioodil 1. aprillist kuni 31. juulini.
- Paadikuuri arhitektuurses lahenduses lähtuda traditsioonilisest piirkonda sobilikest materjalidest. Vältida suurte klaaspindade kasutamist, mis antud piirkonnas võivad põhjustada lindude hukkumist kokkupõrgetes.
- Ehitustöödel kasutatav tehnika peab olema töökorras ja ei tohi põhjustada täiendavat pinnase- ega veereostust. Saasteainete looduskeskkonda sattumisel, avarii või selle ohu korral koheselt võtta tarvitusele abinõud avariilise reostuse peatamiseks ja likvideerimiseks või ennetamiseks.

Planeeringulahendusest tulenevad keskkonnakaitselised tingimused:

- Planeeringuala asub maakonnaplaneeringu järgi rohevõrgustiku alal. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Planeeritud tegevustega ei seata rohevõrgustiku senist toimivust ja sidusust ohtu. Sadamaalale on piirete rajamine keelatud. Rannaniidul on karjatamise aed, kuid see on ulukitele ületatav/läbitav. Planeeringu elluviimisel säilitatakse haljastus võimalikult maksimaalses ulatuses. Liikumisteed ulukitele on tagatud ümber sadamaala tavapäraselt. Seega ei ole planeeringualal kavandataval tegevusel eeldatavasti olulist mõju rohevõrgustiku edasisele toimivusele.

- Tegevusteks vees (süvendamine ja/või tahkete ainete uputamine) on vajalik Keskkonnaametilt taotleda veeluba. Veeloa keskkonnaluba on kohustuslik, kui süvendatakse veekogu ja paigutatakse veekogusse tahkeid aineid mahuga alates 100 m3. Veeseadus § 196 lg 2 p 3 ja 5 kohaselt on süvendamiseks mahus 50-100 m³ ja tahkete ainete paigutamiseks allpool keskmist veetaset mahus 5-100 m³ vajalik taotleda vee keskkonnariskiga tegevuse registreering.
- Sadama planeeritud ehitustegevus viia läbi väljaspool lindude pesitsusaega (15. märts kuni 31. juuli).
- Kui süvendatud pinnas paigutatakse maismaale, tuleb seda teha viisil, mis välistab süvenduspinnase tagasi valgumise veekogusse. Süvenduspinnast ei või paigutada üleujutusalale. Setted tuleb paigutada veepiirist vähemalt 10 m kaugusele. Setted peab planeerima maapinnale võimalikult ühtlase õhukese kihina (kuni 10 cm), mis võimaldaks taimestikul kihist läbi kasvada.
- Kasutada tuleb ainult töökorras tehnikat, keelatud on kütte- ja määrdeainete sattumine vette ja pinnasesse. Avarii ja reostuse tekkimisel tuleb operatiivselt reostuse edasine levik tõkestada, reostus likvideerida ning teavitada sellest esimesel võimalusel Keskkonnaametit.
- Hoone projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded[1]“.
- Hoone ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Sademevee juhtimisel pinnasesse lähtuda veeseadusest.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Avalikult kasutatavas ruumis näha ette jäätmete liigiti kogumise võimalused.
- Planeeringualal asub kallasrada. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse1 § 391 lg 1 p 1 järgi avalikult kasutataval veekogul puudub kallasrada sadamas. Sama seaduse § 39 lg 4 järgi kallasraja sulgemise korral peab suletud kallasraja tähistama ja võimaldama suletud kallasrajast möödapääsu.

  Avalik jalgsi juurdepääs kallasrajale on planeeritud mööda Uuelahe krundile kavandatud juurdepääsuteed. Sadamaala ei piirata aiaga ning lähtuvalt sellest võimaldatakse läbi sadama vaba läbipääsu peale sadamaala kulgevale kallasrajale. Planeeringuga on seatud kallasrajale juurdepääsuks servituudi vajadus kohaliku omavalitsuse kasuks.

Kliimamuutustega arvestamise kohanemismeetmed on järgmised:

- Üleujutusohuga arvestamiseks on kohane rakendada järgnevaid meetmeid:
  - Kuna tegu on tervikuna üleujutusohuga maaüksusega ning kliimamuutuste tingimustes on oodata nii üleujutuste sagenemist kui veetaseme tõusu, siis alale paadikuuri rajamisel vältida selle sihtotstarbe laiendamist, mis nõuaks reoveekogumis- või – puhastussüsteemide ja veevarustuse rajamist.
  - Üleujutuspiirist allapoole jäävates asukohtades nii välisterritooriumil kui siseruumides ei tohi hoida kütust, õli vm kemikaale, kui need pole kindlalt suletud mahutites. Mahutid peavad olema paigutatud või kinnitatud nii, et nad oleksid fikseeritud ka vee tungimisel hoiukohta ja ei kanduks veega kaasa.
  - Juhul kui alale otsustatakse rajada elektrivarustus, siis jaotuskilbid jms elektrivõrkude elemendid tuleb rajada üleujutuse veetasemest kõrgemale.
  - Paadikuuri ehituslikus lahenduses arvestada, et alal esineb üleujutusi. Kuna tegu on looduskeskkonna vaates tundliku alaga, siis maapinna ulatuslikku täitmist ehitustegevuseks ei ole lubatav teostada. Hoone rajamisel tuleb üleujutuse tasemest madalamal kasutada veekindlaid või lühiajalist läbiniiskumist taluvaid ehitusmaterjale, mis kuivavad välja ja ei vaja asendamist. Hoone konstruktsiooni kavandamisel arvestada veesurve tekkimisega konstruktsioonidele nii üleujutuse tekkimisel kui üleujutuse taandumisel (kaaluda ühtlustusavade jätmist).
  - soovituslikult kasutada veekindlaid ja niiskuskindlaid materjale (nt betoon, töödeldud puit), vältida materjale, mis saavad veekahjustusi (nt kipsplaat ilma kaitseta),
  - vett kartvaid seadmed kaitsta veekindlate lahendustega.
- Üleujutusest tulenevate ja tormidest tulenevate riskide maandamiseks sadamarajatiste osas tuleb arvestada:
  - Rajatud muulide harjad on kividega katmata ning see võimaldab ekstreemsetes tormides ületipnemisel pinnase uhtumist. Praegusel juhul on muulide omanik seda aktsepteerinud, kuid pikemaajaliseks kasutamiseks tuleks muulid täiendavalt graniitkividega kindlustada.
  - Piirkonnas on korduvalt raporteeritud ulatuslikke rüsijää kuhjatisi. Niisuguse rüsijää liikumisel võib nii sadamasse kui ka sadamast väljuvale paatide teele kuhjuda olulisel määral suuri kive, mistõttu tuleks enne iga hooaega sadamasuue suurte kivide suhtes üle vaadata. Vajadusel kivid eemaldada (neid saab kasutada muulide tugevdamisel).

7.2 Sotsiaalsed, majanduslikud ja kultuurilised mõjud

Kavandatava tegevuse elluviimine võib tõsta huvi mereäärse ala ja paadisadama külastatavuse vastu, mis omakorda potentsiaalselt tõstab läheduses asuvate majutusettevõtte tulu.

Planeeritud sadam jääb Saaremaa sadamavõrgustikus Taaliku sadama ja Kirderanna sadama vahelisele alale. Pikki mereala on antud sadamate vaheliseks vahekauguseks u 7,5-8 km. Uuelahe sadama seadustamisel tekiks antud piirkonda tihedam väikesadamate võrgustik, mis parandaks merepääste reageerimisvõimalusi.

Majanduslik mõju kaasneb rajatud sadama omanikule.

7.3 Tuleohutus

Planeeritud võrgukuuri võib võrdsustada elamu abihoonega, mis kuulub I kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujad 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletõrjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s.

Uuelahe krundil on olemasolev ümberpöördekoht.

Lähim veevõtukoht asub ca 3,2 km kaugusel Randkülas Mardi (71401:001:4110) katastriüksusel.

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

7.4 Kuritegevuse riskide ennetamine

Planeeritava tegevusega ei kaasne otsest kuritegevuse riski suurenemist, kuid territooriumi kasutus võib teatud tingimustel soodustada vargusi, vandalismi või omavolilist viibimist alal.

Järgnevalt on toodud soovitused kuritegevuse ennetamiseks:

- Soovituslikult rajada sadama territooriumile välisvalgustus, mis tagab nähtavuse pimedal ajal ja vähendab varjatuse võimalust. Välisvalgustus täiendada liikumisanduritega.
- Sadama territooriumile on soovituslik paigaldada videovalve.
- Valgustus ja videovalve projekteerida nii, et see ei tekitaks häiringuid lähedal asuvale elamualale.
- Hoone projekteerida hea nähtavuse põhimõtte järgi, hoone ümbrus peab olema avar ja ilma varjatud nurgatagusteta.
- Aknad, uksed ja muud sissepääsupunktid projekteerida vandaalikindlate lahendustega.
- Vajadusel kasutada turvatöötajat või patrullteenust väljaspool tööaega.

8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Taotleda muulide seadustamiseks ehitusluba.
3. Enne muulidele kasutusloa taotlemist, korrigeerida katastriüksuse piirid vastavalt kasutusloa juurde koostatavale teostusjoonisele
4. Muulidele kasutusloa taotlemine
5. Planeeritava paadikuuri projekteerimine ja ehituslubade taotlemine või ehitusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Enne ehitusloa või ehitusteatise väljastamist ja kasutusteatiste esitamist peab olema sõlmitud avaliku kasutuse leping, kallasrajale pääsemiseks, kohaliku omavalitsusega.

6. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine või kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

   Sadama juurdepääsutee peab olema nõuetekohaselt rajatud ja kasutusele võetud hiljemalt ehitistele kasutuslubade taotlemise või kasutusteatiste esitamise ajaks.

9. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

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

Sadamahoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et linnud ei suuda peegelduste tõttu klaaspindu ohuna tajuda ja tekib oht, et linnud põrkavad vastu klaasi, saavad viga või hukuvad. Seega tuleb klaaspindade lahendused kavandada näiteks ultraviolettmustriga klaas (Ornilux), mattklaas, toonitud klaas, klaasruudustik, mustrid klaaspinnal vms.

Paadikuuri ehituslikus lahenduses arvestada, et alal esineb üleujutusi. Kuna tegu on looduskeskkonna vaates tundliku alaga, siis maapinna ulatuslikku täitmist ehitustegevuseks ei ole lubatav teostada. Hoone rajamisel tuleb üleujutuse tasemest madalamal kasutada veekindlaid või lühiajalist läbiniiskumist taluvaid ehitusmaterjale, mis kuivavad välja ja ei vaja asendamist. Hoone konstruktsiooni kavandamisel arvestada veesurve tekkimisega konstruktsioonidele nii üleujutuse tekkimisel kui üleujutuse taandumisel (kaaluda ühtlustusavade jätmist). Soovituslikult kasutada veekindlaid ja niiskuskindlaid materjale (nt betoon, töödeldud puit), vältida materjale, mis saavad veekahjustusi (nt kipsplaat ilma kaitseta).

9.1 Uuelahe

Krundi pindala:	16622 m²
Krundi kasutamise sihtotstarbed:	Sadama maa LS, maksimaalselt 35% Looduslik maa HL
Hoonete suurim lubatud arv:	1
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	7,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne abs kõrgus:	8,3 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	100 m²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.