



Osühing DP Projektbüro
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10, Kuressaare, Saare maakond 93819,
vald@saaremaavald.ee, +372 452 5000

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

Planeeringu koostamise tellija ja huvitatud isik: Lauri Luks

SAAREMAA VALD, ABRUKA KÜLA, LUKSI KINNISTU
KAT.TUNNUS 34801:014:0012

LUKSI II DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 03-23-DP

Algatatud 12.07.2022.a korraldusega nr 2-3/1183

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson
TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad

Versiooni kuupäev: 14.12.2023

KURESSAARE 2023

SISUKORD

I Menetlusedokumentid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus (28.03.2022)
2. Saaremaa Vallvalitsuse korraldus 12.07.2022 nr 2-3/1183 koos lähteülesandega

II Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumentid ja teostatud uuringud.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumentid	4
1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	5
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus.....	5
2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus	6
2.3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid	7
2.4. Kehtivate kitsenduste kirjeldus	7
2.5. Vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+ ja üldplaneeringust tulenevatele tingimustele ...	8
2.6. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud	9
3. Planeeringuga kavandatu.....	10
3.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine:	10
3.2. Planeeringujärgsed krundid:.....	10
3.3. Kruntide ehitusõigus	10
3.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	10
3.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine	11
3.6. Tuleohutusnõuded	11
3.7. Keskkonnakaitselised tingimused	12
4. Tehnovõrkude lahendus	14
4.1. Elektrivarustus.....	14
4.2. Sidevarustus	14
4.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	14
4.4. Soojavarustus	16
5. Servituudid	16
6. Energiatõhusus	16
7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	16
8. Kehtivad piirangud.....	17
9. Planeeringu elluviimine.....	18
10. Krundi ehitusõigus	19

III Joonised

DP1 Asendiskeem M 1:10000

DP2 Tugijoonis M 1:500

DP3 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

IV Lisad

Ruumiline illustratsioon

Kooskõlastuste kokkuvõttev tabel

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
- Detailplaneeringu algatamise taotlus (28.03.2022)
- Saaremaa Vallavalitsuse korraldus „Abruka küla Luksi II detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ 12.07.2022 nr 2-3/1183

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Geodeetiline alusplaan: Osaihing DP Projektbüroo, töö nr 133-22-G (22.11.2022)
- Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
- Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
- Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1);
- Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
- Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
- Eesti looduse infosüsteem (EELIS);
- Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
- Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
- Kaarma valla üldplaneering, kehtestatud 07.07.2010. a määrusega nr 9;
- Saare maakonnaplaneering 2030+
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 “Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri”;
- Siseministri 01.03.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- 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”;
- Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne.

1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks, maa sihtotstarbe muutmine detailplaneeringu liikide kaupa 90% looduslik maa (HL) ja 10% üksikelamu maa (EP), liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ning ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardirakendus)

Planeeritavaks alaks on Saare maakonnas Saaremaa vallas Abruka külas asuv osa Luksi (katastriüksuse tunnus 34801:014:0012, registriosa nr 2986834) kinnistust. Kinnistu pindala on 24.03.2023 seisuga 6,86 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%. Luksi II planeeringuala suurus on 0,65 ha.

Luksi katastriüksus piirneb põhjast Äikese (katastriüksuse tunnus 34801:014:0036, registriosa nr 2010034), lõunast Loojangu (katastriüksuse tunnus 34801:014:0045, registriosa nr 2242034) ja Jaagu (katastriüksuse tunnus 34801:014:0061, registriosa nr 2744534), idast Oskari (katastriüksuse tunnus 71401:001:1206, registriosa nr 19156650), Nännu (katastriüksuse tunnus 71401:001:1211, registriosa nr 19156750), Uno (katastriüksuse tunnus 34801:014:0054, registriosa nr 2290334) ja Kuke (katastriüksuse tunnus 34801:014:0011, registriosa nr 1444634) ja Suureküla tee nr 2700905 (katastriüksuse tunnus 34801:014:0153, registriosa nr 8762850) katastriüksustega. Läänest piirneb Luksi katastriüksus avaliku veekoguga Suur Katel. Planeeringuala asub Luksi katastriüksuse kagupoolsel osas ja piirneb Jaagu, Nännu, Uno, Kuke ja Suureküla tee katastriüksustega.

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Saaremaa valla Abruka küla põhjapoolses osas. Ehitisregistri andmetel Luksi kinnistul hooned ja rajatised puuduvad. Vastavalt Maa-ameti ajalooliste kaartide väljavõttele on asunud kinnistul hoonestus.



Joonis 2 Väljavõte Maa-ameti X-Gis NSVL O-42 topokaardist, 1937.

Luksi katastriüksuse pindala on 6,86 ha, millest 4,08 ha on looduslik rohumaad ning 2,78 ha muu maa (kõrkjastik ja põõsastik). Planeeringuala suurusega 0,65 ha jääb valdavalt looduslikule rohumaale. Maapinna reljeef on ühtlase langusega ida-lääne suunaliselt. Absoluutkõrgused jäävad planeeringualal vahemikku 1,0-4,0 meetrit. Planeeringuala asub Abruka hoiualal, mis ühtlasi kuulub Natura 2000 võrgustikku Abruka loodusala ja Kura kurgu linnualana. Lisaks asub planeeringualal osaliselt veehaarde (puurkaevu) hooldusala ja elektripaigaldise kaitsevöönd. Luksi kinnistule ulatub ranna piirangu- ja ehituskeeluvöönd, kus tegevusi reguleerib Looduskaitse seadus, ning veekaitsevöönd, kus tegevusi reguleerib Veeseadus. Lisaks ka Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse kohaselt veekogu kallasrada. Nimetatud vööndid jäävad planeeringualast välja ning sinna tegevusi ei kavandata. Luksi kinnistule hoiuala ja loodusala osas on registreeritud kaitse-eesmärgiks seatud esmatähtsate poollooduslike koosluste kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*), lood (6280*) ja rannaniidud (1630*) esinemine. Kinnistu keskosas ka sinihelmikakooslus (6410), mida kaitse eesmärgiks seatud ei ole. Kavandatavad hooned ja rajatised jäävad väljapoole kaitstavaid kooslusi. Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Lõunapoolse piiri lähedal Jaagu kinnistul kulgeb kiviaed ja planeeringuala läbib pinnastee. Rajatud on elektri liitumiskilbid ja Uno kinnistut teenindav madalpingekaabel. Juurdepääs planeeringualale on tagatud munitsipaalomandis olevalt Suureküla teelt nr 2700905.

2.3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala valdavalt looduslikuks maaks ja osaliselt väikeelamumaaks (hoonestusala).

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

- Planeeringuala, mis asub hoonestusalast väljapool, jääb hajaasustusega piirkonnaks, kus domineerib poollooduslik kooslus, looduslik rohumaa, kadastik ja kõrkjastik. Soodsad tingimused on kariloomade karjatamiseks ja rohhtaimede kogumiseks. Arendustegevusi (v.a hoonestust teenindavad tehnovõrgud) hoonestusalast väljapool ei planeerita.
- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (elamuala ehitus) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad elamud kõrvalhoonetega ja planeeringuala piirneb kahest küljest üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarbega kinnistutega. Kavandatav hoonestus on jätkuks küla põhja-lõuna suunas väljakujunenud asustustrile. Lähim olemasolev hoone, Uno katastriüksuse elamu, jääb planeeritavast hoonestusalast 10 m kaugusele. Planeeringuala põhja- ja läänepoolses kontaktvööndis asuvad valdavalt rohumaad, kadastik ja kõrkjastik. Ida- ja läänepoolsesse kontaktvööndi jäävad elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestatud katastriüksused. Hoonete planeerimisel lähtutakse piirkonnas väljakujunenud maa-arhitektuurist-fassaadidel kasutatakse puitu ja katusetüüpideks on viilkatused. Planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna olemasolevat maakasutust ja hoonestust. Arvestades piirkonna olemasolevat ja perspektiivset hoonestust, maakasutust ning krundijaotust, jääb planeeringuala kompaktse hoonestusalaga hajaasustuspiirkonnaks.

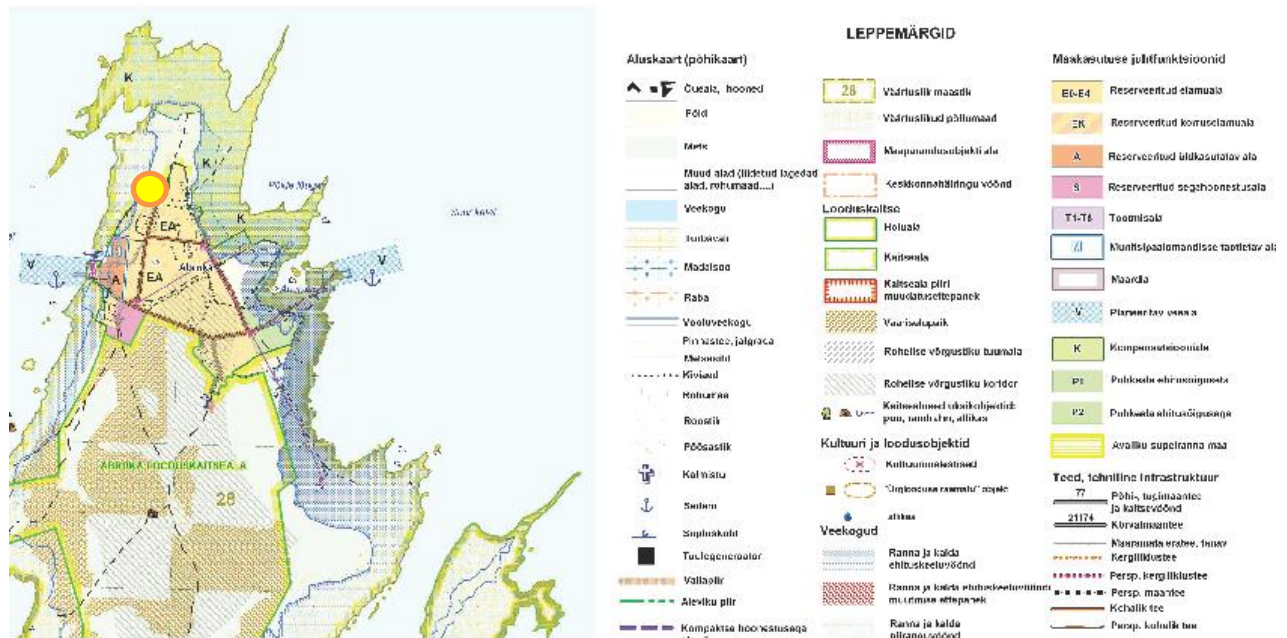
2.4. Kehtivate kitsenduste kirjeldus

Planeeritav ala paikneb kogu ulatuses Abruka hoiuala serva-alal mis kuulub ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku Kura kurgu linnualana ja Abruka loodusala. Luksi kinnistule ulatub ranna piirangu- ja ehituskeeluvöönd, veekaitsevöönd ja kallasrada. Nimetatud vööndid jäävad planeeringualast väljapoole. Planeeringualal asuvad kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*), lood (6280*) ja rannaniidud (1630*). Luksi kinnistule on rajatud puurkaev hooldusalaga 10 m. Planeeringualale on rajatud liitumiskilbid ja madalpingekaabel kaitsevööndiga 2 m kaabli teljest mõlemale poole.

enamasti on ka olulised turismi sihtkohad või esindavad need maastikud “saarelisust” traditsioonilises mõttes (meri, kadakad, arhailisus jmt). Väärtuse püsimiseks vajalikud tegevused:

- pühasustuse säilimine ja kasv arvestades samas küla ajaloolist struktuuri;
- pärandkoosluste (loo- ja rannaniitude) järjepidev hooldus - niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde harvendamine ning kujundamine.

Vastavalt Kaarma valla territooriumi osa üldplaneeringule (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 7. juuni 2010. a määrusega nr 9) asub planeeringuala maatulundusala juhtotstarbega alal ja Abruka hoiualal. Maatulundusala on põllumajanduse ja metsamajanduse ning sellega seonduvate ehitiste püstitamiseks ette nähtud ala. Ehitamise aluseks nendel aladel on üldjuhul projekteerimistingimused. Kuna planeeritav hoonestus asub Abruka hoiualal, tuleb ehitusõiguse määramiseks koostada detailplaneering. Abruka hoiuala kaitse-eesmärk on elupaigatüüpide elupaikade kaitse. Koostatav detailplaneering vastab Saare maakonnaplaneeringule 2030+ ja üldplaneeringust tulenevatele tingimustele.



Joonis 4. Väljavõte Kaarma valla üldplaneeringu Abruka maakasutuspiirangute kaardist.

● Planeeringuala asukoht.

2.6. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

3. Planeeringuga kavandatu

3.1. Planeeritava alal kruntide moodustamine

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab osa Luksi (katastriüksuse tunnus 34801:014:0012, registriosa nr 2986834) kinnistust. Planeeringulahenduse tulemusel Luksi katastriüksust ei jagata ja piire ei muudeta.

3.2. Planeeringujärgsed krundid

Planeeringu- järgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala, ha	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaup
Luksi	6,86	100% maatulundusmaa	Looduslik maa (95% HL); Üksikelamu maa (5% EP)

Tabel 1. Planeeritavad krundid

3.3. Kruntide ehitusõigus

Luksi kinnistu on olemasolevalt hoonestamata ja EHR-andmete alusel ehitised puuduvad. Kinnistule on rajatud puurkaev, liitumiskilbid ja Uno kinnistu teenindamiseks madalpingekaabel. Planeeringuga nähakse ette kinnistule ühe hoonestusala moodustamise. Hoonestusala asukoha valikul on lähtutud Keskkonnaameti seisukohast, detailplaneeringu lähteseisukohtades esitatud tingimustest ja keskkonnamõjude eelhinnangust kavandada hoonestus väljapoole poollooduslike koosluste levikuala. Ülejäänud planeeringualale on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ning juurdepääsutee.

Krunt (Luksi), pindala 6,86 ha

- Krundi kasutamise sihtotstarve – looduslik maa (95% HL); üksikelamu maa (5% EP)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil– 1 elamu, 2 abihoonet;
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 350 m²;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – elamu 7,5 m (2-korruselise), abihoonet 6,0 m (1-korruselised)

Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind ja suurim lubatud hoonete arv hõlmab ka 20-60 m² ehitisealuse pinnaga hoonestust. Erandiks on 0-20 m² ehitisealuse pinnaga hooned, mis jäävad 350 m² pinna sisse.

3.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete ja rajatiste välisilme kavandamisel tuleb arvestada nende sobivust piirkonnas iseloomuliku hoonestusega ja kohaliku omapära ning materjalidega. Hoonete välisilme kavandamisel tuleb lähtuda traditsioonilisest maa-arhitektuurist. Lähiala hoonestuste fassaadides domineerib puit ja katusetüüpideks on viilkatus. Hoonestuse täpne lahendus anda ehitusprojekti arhitektuurse osaga. Maa-alal eksisteeriv madalhaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Kõrghaljastus hoonestusalal puudub. Hoonestusala pinnase tõstmist täitmise teel ei planeerita, sademeveed suunata kalletega

hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Sealjuures tuleb jälgida, et sademevett ei suunataks kalletega naabermaaiüksustele ega teedele. Luksi hoonestusala on planeeritud katastriüksuse kagupoolsesse ossa, kuhu on lubatud püstitada maksimaalselt 3 hoonet (elamu ja 2 abihoonet), kokku maksimaalselt 350 m² suuruse ehitisealuse pinnaga. Ühe hoone maksimaalne ehitisealune pind on 160 m². Hooned kavandada kahepoolse viilkatusega, elamu kuni 2-korruselise ning abihooned 1-korruselise. Katusekatte materjaliks võib olla puit, roog, puitsindel, plekk või katusekivi ning hoone välisseinte viimistlusmaterjalina kasutada puitu ja/või looduslikku kivi. Hoone sokliosa viimistleda betooni, krohvi või loodusliku kiviga. Planeeritavate hoonete aknaraamid ning ukсед rajada puidust või puit-alumiiniumist ning värvilahendused nii hoonetel kui ka rajatistel peavad olema naturaalsed, loodusesse sulanduvad ja vähe silmatorkavad. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.

Arhitektuursed piirangud:

- katuse kaldenurk 40-45 kraadi (elamu), 30-45 kraadi (abihooone), sarnaselt Suureküla tee ääres olemasoleva hoonestusega, erandina lubatud alla 20 m² hooned 5-45 kraadi;
- hoonete värvilahendus peab olema tagasihoidlik ja ümbritsevasse keskkonda sobiv;
- piirdeid rajada minimaalselt 5 m, soovitatavalt 10 m kaugusele Keskkonnaametiga kokku lepitud võimaliku hoonestatava ala piirist. Soovitatav piirde kõrgus on 1-1,5 meetrit, sealjuures tuleb eelistada kivi-, latt- ja lippaedu. Keelatud on kasutada massiivseid metallaedu, vundamendil piirdeid ning muid aedlinikke aiatüüpe. Piirete rajamisel tuleb eelistada looduslikke materjale ja arvestada kohalike ehitusviise ja -tavasid. Piirde rajamisel peab see kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse (nt puidust välisviimistlusega hoonetele traditsioonilised kiviaiad või puidust piirdeaiad; kivist ja betoonist välisviimistlusega hoonetel võib rajada nii kivist kui ka puidust piirdeid). Piirded peavad sobituma piirkonnale omasesse avamaastikku ega tohi maastikuilmet negatiivselt mõjutada. Tegemist on hoiualaga, kus on oluline säilitada alale omased vaated ja ilme.

3.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale toimub munitsipaalomandis olevalt Suureküla teelt nr 2700905 mööda olemasolevat pinnasteed. Parkimine lahendatakse planeeritaval hoonestusosalal. Juurdepääsud naaberkinnistutele tagatakse vastavalt joonistele DP1 ja DP3 esitatud servituudi seadmise ettepanekule Saaremaa valla kasuks. Uue juurdepääsutee rajamise kohustus huvitatud isikul puudub ja vajadusel rajatakse see koostöös ning kokkuleppeliselt Saaremaa valla ning naaberkinnistute omanikega. Juurdepääsu servituudi vajadusega alal tagatakse avalik vaba läbipääs saareelanikele transpordivahenditega liiklemiseks, talitee kasutamise võimaldamiseks, päästetehnikale ja jalgsi liigeldes.

3.6. 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.

Hooned kuuluvad TP-3 (tuldkartev) tuleohutusklassi. Juurdepääs planeeritavatele hoonetele ja naabermaatüksustele tagatakse olemasoleva juurdepääsutee ning 3,5 m laiuse planeeritava teeservituudiga.

Planeeritava ala puhul on tegemist hajaasustusalaga. Hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist kustutusvee veevõtukohta. EVS 812-6:2012 kohaselt loetakse tuletõrje veevarustuse mõistes hajaasustuseks ala, kus naaberkinnistute hoonete vaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit. Vastavalt Siseministri määrusele nr. 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ võib ehitise veevõtukohtana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud. Kuna lähim naaberkinnistu hoone (Uno kinnistu elamu) asub planeeritavast hoonestusalast 10 m kaugusel, tuleb ehitusprojektide koosseisus tuleohutust analüütiliselt tõendada. Analüütilisel projekteerimisel tõendatakse alternatiivsel viisil eeltunnustatud nõuete täitmist, võttes aluseks olulised tuleohutusnõuded. Vastavalt määruse nr 10 § 6 lg1 peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Olemasolev ja planeeritav hoonestus ei võimalda planeeringualale tuletõrje veevõtukohta rajada. Samuti puudub võimalus veevõtukohta rajamiseks väljapoole planeeringuala Luksi kinnistule, kuna maa-alal asub Abruka hoiuala ja poollooduslik kooslus. Abruka saarel avalikud registreeritud tuletõrje veevõtukohtad puuduvad. Päästetöödega tegeleb Jaama kinnistu päästejaama hoones asuv Abruka Priitahtlik Pritsumeeste Selts. Kaugus planeeringualast päästejaamani on ca 600 m. Lähim veevõtu võimalus on Abruka sadamas (katastriüksuse tunnus: 34801:014:0158). Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 h jooksul.

3.7. Keskkonnakaitselised tingimused

Kaitsealuseid loodusobjekte planeeringualal ei esine, samuti puuduvad muinsuskaitsealased objektid ning kultuurimälestised.

Keskkonnamõju eelhindang: *Kaitstavaid taimeliike planeeringualal Keskkonnaregistri andmetel ei leidu. Küll aga on planeeringualast mere pool asuv ala elu- ja toitumispaigaks mitmetele linnuliikidele, seejuures ka kaitsealustele liikidele. Luksi maatiüksuse hoiuala ja loodusala osas on registreeritud kaitse-eesmärgiks seatud esmatähtsate poollooduslike koosluste kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*) ja rannaniidud (1630*) esinemine. Kinnistu keskosas ka sinihelmikakooslus (6410), mida kaitseesmärgiks seatud ei ole. Vahetult kavandatava planeeringualaga piirneb lubjarikas aruniit. Algamise taotluse kohaselt on hooned kavandatud väljapoole kaitstavaid kooslusi – sellel tingimusel on ka Keskkonnaamet andnud oma esmase seisukoha 06.05.2022 kirjaga nr 6- 2/22/7239-2. Kui hoonestus ja õueala kavandada (planeeringumenetluse käigus) väljapoole kaitstavaid kooslusi, ei ole olulist mõju neile oodata. Planeeringualast mere poole tegevusi ei kavandata. Samuti on planeeringu koostamise käigus võimalik täpsustada ja planeerida õueala kujundamise ja piiritlemise põhimõtteid, et kaitstavatele kooslustele oleks mõju minimaalne ja et inimese tegevusega kaasnevad mõjud jääksid võimalikult väljapoole kaitstavaid kooslusi.*

Poollooduslike koosluste kahjustamine näiteks murutraktoriga niitmise teel on keelatud. Hoonete ja rajatiste kavandamisel arvestada piirkonnale omase maastikuga ja eelistada lagedamaid alasid.

Hoonestusalal asuvad üksikud kadakad ja kadastike grupid maksimaalselt säilitada, tagades Abruka saarele omase looduskeskkonna.

Luksi maaüksusele ei planeerita rajada keskkonnale ohtlikke või keskkonda reostavaid objekte.

Planeeringuala paikneb nõrgalt 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 keskkonnaohtlike jäätmete tõttu. Mõju põhjaveele võib avaldada rajatavate reoveekäitlussüsteemide nõuetele mittevastava ehituse või nende hooldusjuhiste eiramise tõttu. Planeerimislahendus näeb ette nõuetekohase biopuhasti rajamist või kahesüsteemset reoveekäitlussüsteemi (septik-imbsüsteem või Bioplan-tüüpi pesuveefilter imbsüsteemiga pesuvee käitlemiseks, mis on kombineeritud kompostkäimlaga).

Eesti looduse infosüsteemi andmetel ei leidu planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärseid maavarasid. Planeeringuga kavandavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsesest arvestatavat kaevandamist, kuid mõningane maavarade kasutamise vajadus võib tekkida seoses parkimisala rajamisega kavandatava hoonestuse juurde, mis eeldab täitematerjali kasutamist. Tegevusi, mis otseselt mõjutaksid maavarade kasutamist, käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada krundi piires, väljaspool maaüksust 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 hävib. Planeerimislahenduses nähakse ette osaliselt tehnovõrkude (veetorustik, kanalisatsioonitorustik, madalpingekaabel) rajamise poollooduslikule kooslusele. Ehitustööde käigus on võimalik kasutusele võtta erinevaid meetmeid, et kaitstav kooslus saaks minimaalselt kahjustatud – nt eemaldada trassitöödel kamar nii, et see on peale tööde lõppemist võimalik tagasi paigutada.

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 sisepõlemismootorite tööst. Rajatavate hoonete küttesüsteemide lahendus töötatakse välja projekteerimise käigus.

Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekkivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisedaldatav pinnas jms). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmed 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.

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisest ja mehhanismide tööst. Seda tüüpi mürateke kaasneb pea iga ehitustegevusega. Uue hoonestuse rajamise tagajärjel müra- ja välisõhu saastetase piirkonnas, v.a ehitusaegselt, eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene. Planeeringualal ei ole ette näha vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist.

Planeeringula naaberkinnistutel on registreeritud pärandkultuuri andmebaasis asundustaludena Jaagu talukoht ja Jürissoni talukoht. Neist Jürissoni talukoht on säilinud 50-90%.

Rajatavate hoonete ümbrus planeeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus. Täpsemad kõrgusmärgid antakse nende projektide vertikaalplaneerimise joonistega. Väljaspool hoonestusala tuleb puistu ja kadastik säilitada. Haljastuse rajamisel kinnistul peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Ehitusprojektides näha ette teedelt ja platsidelt sadevete valgumine haljasaladele, kuid jälgida tuleb, et sadevett ei juhitaks teadlikult naaberkinnistutele. Sadevete kanalisatsiooni käesoleva planeeringuga ei planeerita.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Jäätmeäritlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Kuna Luksi katastriüksusel asub kallasrada, siis vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikele 7 peab kohaliku omavalitsuse üksus tagama sellele avaliku juurdepääsu. Lähipiirkonnas avalikku juurdepääsu määratud pole ja sellest tulenevalt näeb planeerimislahendus ette juurdepääsu määramise kallasrajale vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele (joonis DP3).

4. Tehnovõrkude lahendus

4.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks on kinnistu omanik sõlminud Elektrilevi OÜ-ga liitumislepingu. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuenergiat, võttes kasutusele näiteks keskkonnasõbralikud päikeseenergia lahendused. Päikesepaneelide paigaldus lubatud hoonete katustele, maapinnale paigaldust ei lubata. Liitumiskilbile peab olema tagatud juurdepääs. Elektripaigaldiste täpsed asukohad määratakse hoonete ehitusprojektis.

4.2. Sidevarustus

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

4.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Veevarustus

Kinnistu veevarustus lahendatakse olemasoleva puurkaevu baasil, mille veetarve jääb alla 10 m³ ööpäevas ja alla 150 m³ kuus.

Puurkaev on registreeritud keskkonnaregistris koodiga PRK0023238 hooldusalaga 10 m.

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. Veetrasside rajamisel poollooduslikul kooslusel on võimalik kasutusele võtta erinevaid meetmeid, et kaitstav kooslus saaks minimaalselt kahjustatud – nt eemaldada trassitöödel kamar nii, et see on peale tööde lõppemist võimalik tagasi paigutada. Peale ehitustööid taastada poollooduslikul kooslusel liigirikkuse levikuks esialgne olukord (aruniit). Täpne veetrasside paigutus lahendatakse ehitusprojektide koosseisus.

Kanaliseatsioon

OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Saare maakonna põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes on alal põhjavesi hüdrogeoloogiliselt nõrgalt kaitstud (kõrge reostusohklikkus). Reovee käitlemiseks on järgnevad võimalused:

1. Septikust ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine pesuvetele, immutada on lubatud kuni 5 m³ heitvett ööpäevas, koos kompostkäimlaga. Saarelist eripära silmas pidades ei ole reoveekäitluse lahendusena kogumismahuti otstarbekas lahendus.
2. Biolan-tüüpi pesuveefilter imbsüsteemiga pesuvee käitlemiseks, koos kompostkäimlaga.
3. Bioloogilisest reoveepuhastist ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti (kui kinnistu kavandatud kasutus on piisav selleks, et biopuhasti tõrgeteta tööd on võimalik tagada, st kui kinnistu reoveeteke on hooajaline, tuleks eelistada muid variante) rajamine kogu tekkiva reovee puhastamiseks. Süsteemi projekteerimisel ja rajamisel arvestada olemasoleva maapinna reljeefiga ja vajadusel ülepumpla kasutamiseega.

Komposteeriva kuivkäimla tühendamise puhul jälgida “Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja Saaremaa vallas”: kuivkäimla sisu tohib kompostida oma kinnistul vaid viisil, mis ei põhjusta visuaalset või lõhnahäiringut, kattes haisu vältimiseks kuivkäimla sisu mullakihiga või muu haisu levikut tõkestava materjaliga, vältida tuleb võimalikku reostusohku keskkonnale, ennekõike aga olemasolevatele salv- ja puurkaevudele; kompostitud kuivkäimla sisu tohib väetamiseks kasutada kõige varem aasta pärast komposti valmimist alates 21. märtsist kuni 1. detsembrini jälgides keskkonna- ja tervisekaitsenõudeid; kompostitud kuivkäimla sisu ei tohi paigutada lumele, külmunud või veega küllastunud pinnasele.

Planeeritavat hoonestust suvekoduna kasutamisel tuleb rajada kahesüsteemne reoveekäitlussüsteem. Biopuhasti/septiku tühendamine toimub õuealalt pikendusvoolikuid kasutades ja juurdepääsutee rajamine selleni pole vajalik. Planeeringualal on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala (kõrge reostusohklikkus). Nõrgalt kaitstud põhjaveega aladeks loetakse alasid, mille pinnakate on 2–10 m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01–0,5 m ööp, alasid, mille pinnakate on alla 2 m paksune savi- või liivsavikiht filtratsioonimooduliga 0,0001–0,005 m ööp ja alasid, mille pinnakate on 20–40 m paksune liiva- või kruusakiht filtratsiooni-mooduliga 1–5 meetrit ööpäevas. Kohtades, kus on pinnakatteks alla 2 m paksune savi- või liivsavikiht või on alla 10 m paksune moreenikiht või on alla 40 m paksune liiva- või kruusakiht võib kohapeal pinnasesse immutada vaid vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett. Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning vähemalt 1,2 m aluspõhjaktivimist. Imbsüsteemi rajamine on lubatud, kui järgitakse esitatud nõudeid. Omapuhasti parima asukoha leidmisel tuleks jälgida, et kuja (kaitsetsoon) oleks vähemalt 10 m (va pealt kinnine puhasti, millel on 5 m).

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust. Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning puurkaevule esitatavatest nõuetest. Saarelist eripära silmas pidades ei ole reoveekäitluse lahendusena kogumismahuti otstarbekas lahendus. Konkreetse reoveekäitlussüsteemi tüüp/tehniline lahendus määratakse hoonete ehitusprojekti. Paigaldada on lubatud vaid sertifitseeritud/CE märgisega mahuteid/puhasteid. Imbsüsteemi rajamisel eelistada hajutatud pinnasesse immutamist (pigem hajutatud kiired, kui üks imbkaev või -tunnel). Kuna joogiveekaevu rajamise piirangu ala 60 m imbväljakust ulatub naaberkinnistutele

(Loojangu ja Jaagu), on vajalik hoonete ehitusprojekti või omapuhasti projekti koosseisus kinnistute omanike kooskõlastus. Kanalisatsioonitrasside rajamisel poollooduslikul kooslusel on võimalik kasutusele võtta erinevaid meetmeid, et kaitstav kooslus saaks minimaalselt kahjustatud – nt eemaldada trassitöödel kamar nii, et see on peale tööde lõppemist võimalik tagasi paigutada. Peale ehitustööid taastada poollooduslikul kooslusel liigirikkuse levikuks esialgne olukord (aruniit). Täpne kanalisatsioonirajatiste paigutus lahendatakse ehitusprojektide koosseisus.

Sademevesi

Õueala ja hoonete katuste sadeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sadevete juhtimine naaberkinnistutele. Hoonete projekteerimisel näha ette sademevete immutamiseks maapinna kalde andmine vundamendist eemale.

4.4. Soojavarustus

Planeeritud küttesüsteemid lahendatakse lokaalsena hoonete projektide koosseisus. Küttena kasutada looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid (puit, õhk-õhk soojuspump, õhk-vesi soojuspump, maasoojuspump puuraukude baasil, päikesepaneelid katustel jne). Keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

5. Servituudid

Juurdepääsu tagamiseks naaberkinnistutele esitatakse detailplaneeringuga Luksi kinnistule juurdepääsu servituudi seadamise ettepanek Saaremaa valla kasuks. Juurdepääsu servituut laiusega 3,5 m on esitatud vastavalt detailplaneeringu joonistele DP1 ja DP3. Uno kinnistul asuva hoone hooldamiseks esitatakse Luksi kinnistule servituudi seadmise vajadus 2 m hoone välisseinast. Servituudid ja läbipääsu kasutamine määratakse peale detailplaneeringu kehtestamist kokkuleppeliselt Saaremaa valla ja asjaosaliste maaomanike vahel. Juurdepääsu servituudi vajadusega alal tagatakse avalik vaba läbipääs saareelanikele transpordivahenditega liiklemiseks, talitee kasutamise võimaldamiseks, päästetehnikale ja jalgsi liigeldes.

6. Energiatõhusus

Ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatarbimise vähendamisele. Hoonete projekteerimisel lähtuda „Hoone energiatarbimise miinimumnõuded“.

7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

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. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

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.

8. Kehtivad piirangud

Tehnovõrgud ja -rajatised

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi.

Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Alus: Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* (RT I, 28.06.2015, 4).

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

9. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Luksi kinnistule piiratud asjaõiguste (juurdepääsu servituut Saaremaa vallaga, servituut Uno kinnistu elamu hooldamiseks) seadmine.
2. Tehnovõrkudele, elamule ja abihoonetele ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine / ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
3. Hoonete ja tehnovõrkude ehitus.
4. Hoonetele ja tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

10. Krundi ehitusõigus

- Maksimaalne ehitisealune pind krundil: 350 m²;
- Hoonete arv krundil: 1 elamu, 2 abihoonet
- Elamu maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 7,5 m;
- Abihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 6,0 m;
- Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamumaa (EP) 5%, looduslik maa (HL) 95%
- Katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa (M) 100%