

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: Eraisikud

Version 03.03.25

T – 2542

DP-24-021

SAAREMAA VALD VAIGU KÜLA

**TÕNU**

DETAILPLANEERING

Projektijuht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



## KÖITE KOOSSEIS

### Menetlusedokumentid

1. Saaremaa Vallavolikogu 30.08.2024 otsus nr 1-3/43 „Vaigu külas Tõnu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ koos lisadega.

## Seletuskiri

<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD .....</b>	<b>5</b>
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused .....	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid .....	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad .....	5
<b>2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK .....</b>	<b>5</b>
<b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....</b>	<b>6</b>
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus .....	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	6
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus .....	8
3.4. Kehtivad detailplaneeringud .....	9
3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid .....	9
<b>4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....</b>	<b>10</b>
4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek .....	10
4.2. Krundijaotus .....	10
4.3. Planeeritud ehitusõigus .....	10
4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele .....	11
4.5. Krundile pääs ja parkimine .....	11
4.6. Haljastus ja heakord .....	11
4.7. Vertikaalplaneerimine .....	12
4.8. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek .....	12
4.9. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused .....	15
4.10. Keskkonnakaitse ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud .....	15
4.11. Energiatõhusus .....	16
4.12. Piirkonna turvalisus .....	16
4.13. Tuleohutusnõuded .....	17
4.14. Servituutide vajadus .....	17
4.15. Planeeringu elluviimine .....	17
<b>5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....</b>	<b>18</b>
5.1. Elektrivarustus .....	18
5.2. Sidevarustus .....	18
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon .....	18
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž .....	19
5.5. Soojavarustus .....	19
<b>6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED .....</b>	<b>20</b>
6.1. Tõnu .....	20

## Joonised

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

## Kooskõlastused

## Lisad

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 479199, koostatud 29.08.2024
2. „Vaigu küla Tõnu kinnistu (30101:001:0135) elupaikade ja kaitsealuste taimede inventuur“, T. Reitalu, juuni 2024

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks (10.01.2024 nr 5-2/181-1)
- Saaremaa Vallavolikogu 30.08.2024 otsus nr 1-3/43 „Vaigu külas Tõnu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ koos lisadega

#### 1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneering 2030+
- Kihelkonna valla üldplaneering (kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26.05.2010. a otsusega nr 8)
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Keskkonnaameti 25.06.2024 kiri nr 6-2/24/584-7
- Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 27.06.2024 kiri nr 14-3/2658-1

#### 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest töö nr T-24-356, möödistanud juuli 2024
- Vaigu küla Tõnu kinnistu (30101:001:0135) elupaikade ja kaitsealuste taimede inventuur, teostas Triin Reitalu, OÜ Osiliensis, 09.06.24

#### 1.4. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

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

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets - arhitekt

Sirje Kolk - keskkonnanõuanduse spetsialist

Kai Keel - projektijuht

Ivi Arop - veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik - kütte- ja ventilatsiooni konsultant

### 2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Vaigu küla Tõnu detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ning abihoonete ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Lisaks seatakse planeeringuga keskkonnanõuanded ning antakse tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendus.

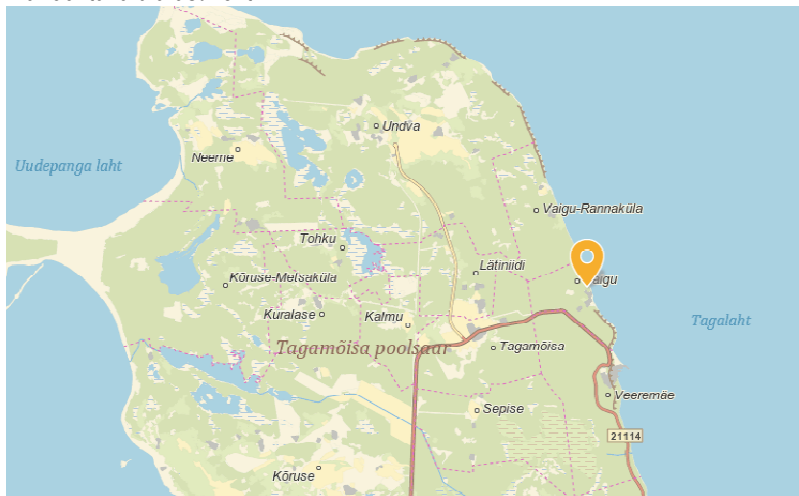
### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala paikneb Saaremaa vallas Vaigu külas, hõlmates järgnevat katastriüksust:

- Tõnu, katastritunnusega 30101:001:0135, 100% maatulundusmaa, pindala 11511 m<sup>2</sup>.

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Jaani	30101:001:0117	16989 m <sup>2</sup>	100% elamumaa
Veere – Vaigu-Rannaküla tee	30101:001:0596	17175 m <sup>2</sup>	100% transpordimaa
Tohtri	30101:001:0134	14728 m <sup>2</sup>	100% elamumaa

Planeeritav maaüksus piirneb idast Tagalahega.

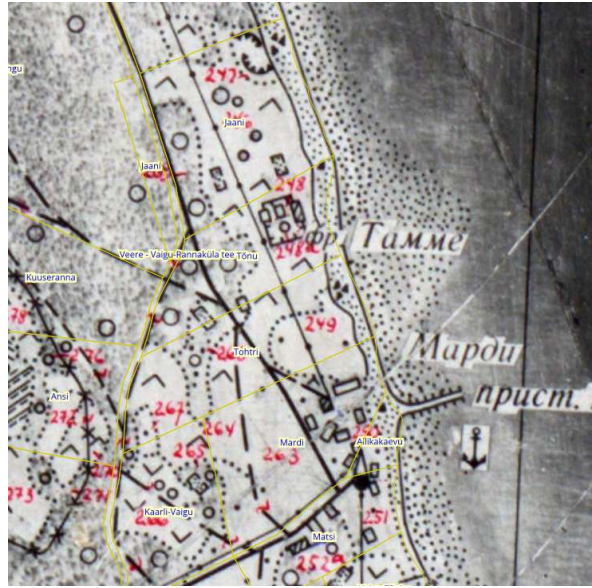
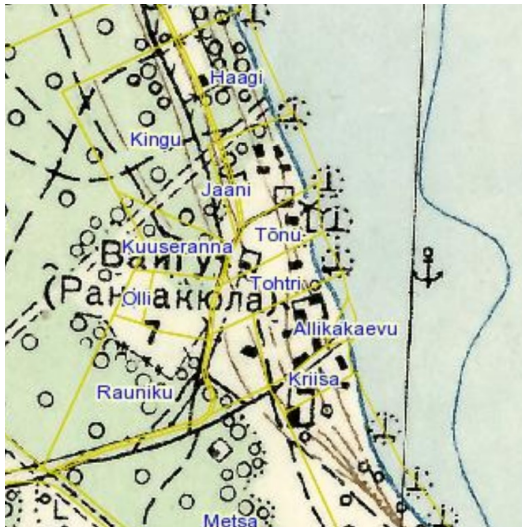
#### 3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tõnu maaüksus paikneb Saaremaa põhjarannikul Tagamõisa poolsaare idaservas Vaigu küla keskmes. Vaigu küla on ajalooline rannaküla, mille hoonestus paikneb sarnaselt kõrvalküladega peamiselt mere ääres. Tegemist on hajaasustuse piirkonnaga, kus on vaheldumisi pärandkooslused ja metsamaad ning üksikelamud. Tõnu kinnistu on Ehitisregistri andmetel hoonestamata. Planeeringualal on ajalooliselt olnud kaks hoonestatud ala. Kunagisest talukohast on säilinud vundamendid (varemed), salvkaev ning viljapuud. Salvkaev ei ole kasutusel. Varasem hoonestus on tuvastatav ka Maa-ameti ajaloolistel kaartidel (väljavõtted toodud allpool). Maaüksusele on rajatud terrass ja saun, mida soovitakse seadustada. Saun koos terrassiga on ehitatud ilma vundamendita maapinnale lagedale ja liigivaesemale alale. Tegemist on väikesemahulise madala ehitisega, mille rajamise ja kasutamisega ei ole rannikukoosluseid märkimisväärselt kahjustatud. Saun paikneb naaberkiinnistutest piisavalt kaugel ning ei häiri vaateid merele ega vaba liikumist kallasrajal.

Maa-alale pääseb mööda Tõnu maaüksuse läänepiiri kulgevast avalikult kasutatavalt 3010020 Veeremäe – Vaigu - Rannaküla teelt. Ajalooliste vundamentide juurde viivad heas korras olemasolevad pinnasteed.

Planeeringuala on mere poolt sisemaa suunas tõusva astangulise reljeefiga, absoluutkõrgus jääb vahemikku 0,5-12,5 m. Maapind on kuiv ja kivine. Kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaad 297 m<sup>2</sup>, metsamaad 10478 m<sup>2</sup>, muu maa 736 m<sup>2</sup>.

Väljavõte Maa-ameti NL 1946. a topokaardist ja 1956. a fotokaardist:



Planeeritaval maa-alal on olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Ranna piiranguvöönd
- Ranna ehituskeeluvöönd
- Ranna veekaitsevöönd
- Kallasrada 10 m
- Kaitsealuste liikide leiukohad
- Puurkaevu hooldusala
- Elektripaigaldise kaitsevöönd

Planeeringuala piireb Tagamõisa hoiualaga.

Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



### Taimestik

Planeeringuala on osaliselt kaetud metsaga, osaliselt kadastiku ning rohumaaga. Tegemist ei ole kaitsealaga, kuid Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel on planeeringualal inventeeritud loodusdirektiivi elupaigatüüpidest lood (6280\*), hästi säilinud loometsad (9010\*) ja üheaastase taimestuga rannavallid (1210). EELIS-e andmed on aegunud ning ei vasta tegelikkusele. Üldplaneeringust lähtuvalt: kui ehitusõigust taotlev ala kattub osaliselt või täielikult inventeeritud poollooduslike kooslustega (pärandkooslustega), on vajalik teostada eelnevalt taimestiku ülevaatus vastava ala spetsialisti poolt.

Triin Reitalu poolt 09.06.24 teostatud taimestiku inventuuri andmetel on maaüksusel paiknev looniidu ala praeguseks enam-vähem kinni kasvanud. Üleminek loometsale on sujuv ja osaliselt on niidu puhul tegu pigem juba hõreda loometsaga. Krundi metsaga kaetud ala, mis EELISes on kirjas kui 9010\*, on võsaraiega majandatud ja praegusel kujul ei ole tegu loodusmetsaga vaid taastuva metsaga. Ranniku elupaik on heas seisus ja esinduslik. Inventuuri käigus tuvastati planeeringualal kaitsealuste taimeliikide leiukohad, mis paiknevad väljaspool kavandatavaid hoonestusalasid, va üks isend.

### 3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Alal kehtib Kihelkonna valla üldplaneering (kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26.05.2010. a otsusega nr 8). Vastavalt üldplaneeringu maakasutusplaanile asub planeeringuala põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on põllu- ja metsamajandusmaana ehk maatulundusmaana määratletud suurem osa valla territooriumist ning arendustegevusel tuleb järgida elamute arendamis põhimõtteid ja –tingimusi hajaasustuses. Ühe eluasemekoha võib rajada katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha. Kihelkonna valla külade ajaloolise struktuuri säilitamiseks ja taastamiseks soositakse elamute teket eelkõige endistele talukohtadele alguses kohas. Uuselamute ehitamisel on oluline rajada uued eluhooned eelkõige endistele talukohtadele, mis aitab kaasa külastruktuuri taastamisele ja säilimisele. Metsas või pool-looduslikel kooslustel ehitamisel ei tohi õuemaad või krundi hoonestusala ületada 10% katastriüksuse pindalast. Uushoonestus ei tohi häirida vaateid merelt või merele.

Üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt jääb planeeringualale pärandkoosluse ala, ranna ehituskeelu- ja piiranguvöönd ning rohevõrgustiku ala. Kui ehitusõigust taotleb ala kattub osaliselt või täielikult inventeeritud poollooduslike kooslustega (pärandkooslustega), on vajalik teostada eelnevalt taimestiku ülevaatus vastava ala spetsialisti poolt. See on vajalik hoonete parema asukoha leidmise eesmärgil, mis vähendab võimalust rangelt kaitstavate liikide kasvukohtade juhuslikuks kahjustamiseks ning võimaldab ehitiste asukohavalikut nii, et säilitatakse väärtuslikud kooslused.

Rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks tuleb võimalikult säilitada seal asuvad looduskooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju – olulisim argument ehituskeeluvööndit vähendada on olemasolev või ajalooline asustus. Rohelise võrgustiku aladel tuleb eelistada ajalooliste asustusala taaskasutust või mõningast laiendamist. Leevendava meetmena tuleb elumumaade kavandamisel võimalikult säilitada kõiki looduslikke ja poollooduslike kooslusi, nagu ka puuderivisid, hekke, kiviaedu ja -kuhilaid, kraave jne olenemata konkreetsest liigilisest koostisest, maakasutusest või maaomandist. Rohelise võrgustiku aladel on lubatud üksiku eluasemekoha rajamine katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha, kusjuures metsaga kaetud aladel tuleb vähemalt 90% alast jätta metsamaaks.

Detailplaneeringuga tehakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek kavandatavate hoonestusalade ja juurdepääsutee ulatuses.

**Lähtuvalt eeltoodust vastab planeeringuga kavandatav Kihelkonna valla üldplaneeringule juhtotstarbe ja elamute arendamis põhimõtete osas, kuid üldplaneeringut muudetakse ranna ehituskeeluvööndi osas.**

*Väljavõtte kehtivast Kihelkonna valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) maakasutuse kaardist:*



 planeeritav maaüksus



### 3.4. Kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

Planeeringualast lõunas Tohtri maaüksusel on kehtestatud (Kihelkonna vallavolikogu 30.04.2014 otsusega nr 12) Metsa detailplaneering. Metsa detailplaneeringuga anti ehitusõigus hoonestuse rajamiseks ning vähendati selleks ehituskeeluvööndit 90 meetrini tavalisest veepiirist (Keskkonnaameti 20.12.2013 kiri nr 14-9/13/21863-3).

Planeeringualast põhjapool Männiranna ja Kiviranna maaüksustel on kehtestatud (Kihelkonna vallavolikogu 29.11.2018 otsus nr 1-3/113) Haagi detailplaneering. Haagi detailplaneeringuga jaotati ala kaheks krundiks, anti ehitusõigus ajaloolise talukoha taastamiseks ning vähendati selleks ranna ehituskeeluvööndit hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses (Keskkonnaameti 26.09.2018 kiri nr 7-13/18/13151-3).

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

Planeeritav ala paikneb Loode-Saaremaal Tagamõisa poolsaare idarannikul Vaigu külas. Lähiumbruses asuvad põhiliselt üksikelamud, kadastikud ning metsamaad ja Tagalaht. Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Planeeritavast alast ca 1,5 km lõuna pool paiknevad Veere vaateplatvorm ning Veere sadam. Lähim ühistranspordipeatus (Tagamõisa) asub ca 2,3 km kaugusel Kuressaare-Kihelkonna-Veere tee ääres. Lähimad kauplused ning haridusasutused paiknevad Kihelkonna alevikus.

Mujal lähiumbruses on tegemist hajaasustusele omase elamupiirkonnaga, kus metsamaad vahelduvad õuealadega. Vaigu küla on ajalooline rannaküla. Maa-ameti geoportaali NSVL 1946. a topokaardilt on tuvastatav varasem Vaigu küla hoonestus, mis on rannikul paiknenud küllalt tihedalt. Suur osa kunagistest talukohtadest on siiani kasutusel või taastatud. Hooned paiknevad vähem kui 200 m kaugusel rannajoonest- Jaani kinnistul ca 50 m merest, Mardi kinnistul 25 -45 m merest, Matsi kinnistul 65 -70 m ja Vaigu-Tõnise kinnistul ca 90 m merest. Planeeringualast lõunas Tohtri maaüksusel on ajaloolise hoonestuse taastamiseks vähendatud ehituskeeluvööndit ning hooned on rajatud ca 90 m kaugusele veepiirist. Endise talukoha taastamiseks on ehituskeeluvööndit vähendatud ka Haagi detailplaneeringuga Männiranna maaüksusel, kus hoonestus on kavandatud 65-90 m kaugusele rannajoonest.

Õuealad on talukohtadele omaselt suured. Piirkonnas ei ole väljakujunenud ühtset hoonestuslaadi. Hooned on erineva välisviimistluse, korruselisuse ning kõrgusega. Katuselahendustena leidub nii ühepoolse kaldega katuseid kui ka viilkatuseid.

Kavandatava hoonestuse asukoht on rannikuäärse tee ja mere vahelisel ala samaselt varem rajatud elamutega. Tegemist on endise talukoha taastamisega küla teiste hoonete vahel. Tõnu maaüksusel paiknevad varem ja viljapuud annavad tunnistust, et piirkond on ajalooliselt olnud hoonestatud ning on inimtegevusest juba mõjutatud. Ala on kasutusel ka praegu suvituskohana. Planeeritav hoonestus sobitatakse maastikku arvestades olemasoleva küla arhitektuuriga ning paigutatakse olemasolevate varemete asukohtadele ja nende vahetusse lähedusse.

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

## 4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

### 4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Kihelkonna valla üldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi osas. Üldplaneeringu kohaselt koosneb ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja 200 m laiusest vööndist. Planeeringualal üleujutatav ala puudub, seega on ehituskeeluvööndi ulatus 200 m põhikaardile kantud veepiirist ning kogu planeeringuala paikneb ehituskeeluvööndis. **Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit planeeringuga määratud hoonestusalade ja hoonestusalale nr 1 juurdepääsutee ulatuses vastavalt detailplaneeringu joonistele DP-3 ja DP-4.** Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, kuna see võimaldab Tõnu katastriüksusele ajaloolise hoonestuse varemete asukohta rajada elamu ning abihooned. Üldplaneeringu kohaselt on uuselamute ehitamisel oluline rajada uued eluhooned eelkõige endistele talukohtadele, mis aitab kaasa külastruktuuri taastamisele ja säilimisele, ning olulisim argument ehituskeeluvööndit vähendada on olemasolev või ajalooline asustus. Kavandatav hoonestus on väikesemahuline ning paikneb olemasoleva külatee läheduses ajaloolise Vaigu küla keskmise talukohtade vahel. Planeeringuga kavandatu järgib piirkonnas väljakujunenud asustusmustrit. Ehitustegevus ei takista liikumist kallasrajal ega kahjusta oluliselt ranniku looduskoosluseid.

### 4.2. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga Tõnu katastriüksust ei jagata ning sihtotstarvet ei muudeta. Planeeritava krundi kasutamise sihtotstarbeks määratakse väikeelamumaa ja haljasmaa.

### 4.3. Planeeritud ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusala koos ehitusõigusega kahes osas, vt joonist DP-3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Elamu ja abihoonete rajamiseks määratud hoonestusalad on planeeritud lähtuvalt kunagise hoonestuse varemete ja teede asukohast, looduslikest tingimustest ja piirangutest. Ka varasemalt on maaüksusel asunud kaks hoonestatud ala. Hoonete asukoha valikul on arvestatud olemasoleva haljastusega ning olemasolevate vundamentide juurde viivate pinnasteedega, et vältida liigseid raieid. Hoonestusalade pindala moodustab planeeritava krundi pindalast ca 10%, mis vastab üldplaneeringu tingimustele.

Kohustuslikku ehitusjoont käesoleva planeeringuga ei määrata. Detailplaneeringu joonisel on näidatud orienteeruvad hoonete asukohad. Hooned paigutada maksimaalselt vanadele vundamentidele ja nende vahetusse lähedusse. Hoonestusalale nr 2 hoonete projekteerimisel ning ehitamisel arvestada piirneva veekaitsevööndiga (VeeS §118 -§121). Hoonestuse asukoht ning suurus täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.

Hoonestusalasse nr 2 võib ehitada üksikelamu ja soovi korral ühe kõrvalhoone. Hoonestusalasse nr 1 võib ehitada kaks abihoonet (saunamaja jms). Lisaks kavandatud ehitusloa (-teatise) kohustuslikele hoonetele on lubatud rajada kaks 0-20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ja kõrgusega kuni 5 m väikehoonet/rajatist (puukuur, väliköök, mängumaja vms). Maksimaalne ehitisealune pind on kõigi hoonete (ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste) ehitisealune pind kokku. Keelatud on hoonete püstitamine väljaspoole hoonestusala. Ehitisealuse pinna määramisel on lähtutud ajaloolisest hoonestusest säilinud vundamentide pindalast.

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

#### Planeeritud ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve

**Hoonestusala nr 1** (pindala 380 m<sup>2</sup>)

Hoonete suurim lubatud arv

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Hoonete suurim lubatud kõrgus

**Pereelamumaa-EP-10%, haljasmaa-HL-90%**

**2 abihoonet**

**(+ kaks 0-20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrgust hoonet)**

**180 m<sup>2</sup>**

**maksimaalselt 8 m**

**(kuni 2 korrust )**

Minimaalne tulepüsivusklass	TP-3
<b>Hoonestusala nr 2</b> (pindala 770 m <sup>2</sup> )	<b>2 (üks elamu + 1 abihoone)</b>
Hoonete suurim lubatud arv	<b>(+ kaks 0-20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrgust hoonet)</b>
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	<b>250 m<sup>2</sup></b>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	<b>elamul: maksimaalselt 8 m,</b> (kuni 2 korrust)
	<b>abihoonel: kuni 6 m maapinnast</b> (1 korrus)
Minimaalne tulepüsivusklass	TP-3

#### 4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnas olemasoleva traditsioonilise rannakülale omase arhitektuuriga ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kavandatud hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse. Uushoonestus ei tohi häirida vaateid merelt või merele.

Ehitusloa kohustuslike hoonete maht ja katus kavandada liigendatud, vältides kompaktsete lamekatusega kuubikute tekkimist. Lubatud on erinevate katusekallete kombineerimine, kuid ühel hoonel ei tohiks kasutada rohkem kui kahte erinevat katuse kallet.

- Lubatud katuse kalded ehitusloa kohustuslikel hoonetel:
  - ühekordse hoone puhul – 5 - 30° (kald-, viil- või kelpkatus)
  - katusekorrusega hoone puhul - 30-45° (viil- või kelpkatus)
  - kahekordse hoone puhul - 5 - 20° (ühepoolse kaldega, viil- ja kelpkatus)
- Harjajoon: vaba
- Katuse materjal: kivi, plekk, asbestivaba eterniit, rullmaterjalid
- Välisseinad: eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit, betoon jms.
- Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv
- Hoonete ± 0.00 0,3 - 0,5 m planeeritud maapinnast.
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.
- Abihoone(-d) peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel. Planeeritavate hoonete juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiilselt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

*Piirded:*

Kuna tegemist on rohevõrgustiku alaga, kus aedade omavaheline kaugus peab olema vähemalt 400 m, siis planeeritavale krundile uusi piirdeid ei rajata.

#### 4.5. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb avalikult kruuskattega teelt – 3010020 Veeremäe - Vaigu- Rannaküla. Tõnu maaüksusel on olemasolevad heas korras pinnasteed. Maaüksust läbib tee on tuvastatav ka ajaloolistel kaartidel. Hoonestusalale nr 1 rajatakse ca 10 m pikkune juurdepääs olemasolevalt teelt. Hoonestuse rajamisel arvestada päästetehnika ning elamuid teenindava transpordi mõõtmete ja juurdepääsuvajadusega. Vajadusel olemasolevaid teid parendatakse ja laiendatakse ehk rekonstrueeritakse nõuetele vastavaks. Antud juhul on tegemist olemasoleva ehitise ümberehitamisega Ehitusseadustiku § 4 lg 3 mõistes, mis ei ole vastuolus Looduskaitse seaduses sätestatuga. Parkimine lahendatakse oma krundi piires.

#### 4.6. Haljastus ja heakord

Planeeringuala on osaliselt kaetud metsaga, osaliselt kadastiku ning rohumaaga. Olemasolev kõrghaljastus ning kooslused säilitatakse maksimaalselt. Hoonete ja tehnosüsteemide paigutamisel eelistatakse olemasolevaid lagendikke ja varemete asukohti ning kujundatakse looduslik õueala. Hoonestusalal on lubatud raied hoonete ja

tehnosüsteemide ning teede tarbeks. Säilitada tuleb normaalselt arenenud võraga ja tervislikult heas seisukorras olevad puud, mis ei jää planeeritud hoonete alla. Uut haljastust võib rajada ainult hoonete vahetusse lähedusse ehk hoonestusalade piiridesse. Haljastuse rajamisel peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Kaitsealuste puude raie ja kahjustamine metsatööde käigus on keelatud (LKS § 55 lg 7). Soovitav on valikraie kasvutingimuste parandamiseks (vähendada varju, eemaldada pealetungiv võsa jne). Vältida liiga järsku valgustingimuste muutust (valgustamist enam kui 50% algsest). (*Metsade väärtuspõhise kaitse korraldamise ja majandamise juhis. 2024 Keskkonnaamet*)

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

#### Leevendavad meetmed taimestiku säilimiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks

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

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

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

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

#### *Jäätmed*

Planeeringualale on ette nähtud jäätmekonteinerid külatee äärde sissesõidutee lähedal. Konteinerite asukoht ja vajadus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Segaalmejäätmete vedu ei pea kinnistult toimuma, kui tekkivad jäätmed viiakse kokkuleppe alusel teisel Saaremaa valla kinnistul (näiteks põhielukohas) asuvasse prügikasti. Samuti võib kasutada naabritega ühist segaalmejäätmete konteinerit – selleks tuleb esitada ühise jäätmemahuti taotlus. Biologunevad jäätmed on soovitatav kompostida oma kinnistul. Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

#### **4.7. Vertikaalplaneerimine**

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoonete projektide asendiplaanilise lahendusega. Olemasolevat maapinna kõrgust muudetakse vajadusel planeeritavate hoonete ehitisealuse pinna ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Muus osas säilib planeeritava krundi olemasolev reljeef.

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

#### **4.8. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek**

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ehituskeeluvööndi ulatust planeeritaval Tõnu maaüksusel, mis paikneb kogu ulatuses ehituskeeluvööndis. **Ehituskeeluvööndit soovitakse vähendada kavandatavate hoonestusalade ulatuses elamu ja abihoonete rajamiseks ning hoonestusalale nr 1**

**rajatava juurdepääsutee ulatuses vastavalt detailplaneeringu joonistele DP-3 ja DP-4** (pindala kokku 1197 m<sup>2</sup>).

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

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, kuna see võimaldab Tõnu maaüksusel ajaloolise hoonestuse asukohta uushoonestuse rajamist. Kavandatavad hoonestusalad paiknevad kunagisest hoonestusest säilinud vundamentide (varemete) asukohas ja nende vahetus ümbruses. Planeeritav hoonestus sobitub keskkonda ning jätkab väljakujunenud asutismustrit. Seejuures säilitatakse looduslikud kooslused maksimaalselt ning tagatakse vaba liikumine kallasrajal. Samaselt planeeritavaga on ka kõrvalkinnistutel kunagised talukohad taastatud.

#### *Taimestik ja looduskooslused*

Tõnu maaüksus ei asu kaitsealal, hoiualal, püsilupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. EELIS andmetel on planeeringualal inventeeritud loodusdirektiivi elupaigatüüpidest lood (6280\*), hästi säilinud loometsad (9010\*) ja üheaastase taimestuga rannavallid (1210). EELISE andmed määratud elupaigatüüpide osas on aegunud. Planeeringualal on kaitsealuste taimeliikide leiukohad, mis paiknevad väljaspool planeeritavaid hoonestusalasid ning teid.

Natura 2000 ei tähenda, et tuleks kaitsta absoluutselt kõiki alasid, kus direktiivides mainitud elupaigatüüpe ning looma- või taimeliike esineb. Aladest valitakse esinduslikum osa, mis on vajalik vastava liigi säilitamiseks. (Kliimaministerium)

09.06.24 teostatud taimestiku inventuuri andmetel on maaüksusel paiknev looniidu ala praeguseks enam-vähem kinni kasvanud. Üleminek loometsale on sujuv ja osaliselt on niidu puhul tegu pigem juba hõreda loometsaga. Krundi metsaga kaetud ala, mis EELISes on kirjas kui 9010\* on võsaraiega majandatud ja praegusel kujul ei ole tegu loodusmetsaga vaid taastuva metsaga. Ranniku elupaik on heas seisus ja esinduslik.

Kavandatavad hoonestusalad paiknevad EELIS-s määratud looniidu alal, mis on osaliselt kinni kasvanud ja vajab taastamist ning hooldamist. Juurdepääs hoonestusaladele on mööda olemasolevat pinnasteed. Hoonestusalale nr 1 on kavandatud olemasolevalt ajalooliselt teelt juurdepääsu rajamine. Tee rajamiseks ei pea metsa raadama, tegemist on lagedama alaga.

Poollooduslike koosluste ilme ja väärtused on kujunenud ning säilinud tänu pikka aega püsinud kestlikule, loodust arvestavale majandamisele. Poollooduslike koosluste tekkes ja püsimises on kõrvuti looduslike tingimustega etendanud olulist osa inimtegevus, mille lõppedes need hooldatud alad kulustuvad, võsastuvad ja roostuvad. Lisaks alade pidevale niitmisele või karjatamisele tuleks enamikel poollooduslike kooslustel samaaegselt tegeleda ka põõsaste ja puude (kuivanud, murdunud, hooldustöödele ette jäävad oksad jms) raiumisega. (T. Talvi ja T. Talvi „Poollooduslikud kooslused. Kaitse ja hooldus“, Viidumäe-Tallinn 2012) Seega on planeeringualal leiduva looniidu (pärandkoosluse) säilimiseks oluline inimtegevus- taastamine ja hooldamine- niitmine, karjatamine. Loodusmetsa (tegelikkuses taastuv mets) elupaigatüübil ehitustegevust ei kavandata, see säilib kogu ulatuses.

Kaitsealuste taimeliikide leiukohtades ehitustegevust ei kavandata. Nimetatud liikide soodsa seisundi säilitamiseks on soovitatav valikraie kasvutingimuste soodustamiseks- võsa eemaldamine, varju vähendamine. Taimestiku inventuuri (T. Reitalu) andmetel on senine võsaraie Tõnu maaüksusel ilmselt kaitsealuse taimeliigi kasvu soodustanud.

Tegemist on ajaloolise talukoha taastamisega küla keskmes ning kavandatav on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu ning Saare maakonnaplaneeringu tingimuste ja eesmärkidega. Rohevõrgustikuna toimivad edasi suures ulatuses säilitatavad poollooduslikud kooslused ja metsamaa, kus maakasutuse muutust ei toimu. Samuti säilib nende sidusus lähiümbruse looduskooslustega. Loomade liikumist takistavaid piirdeaedu ei rajata. Hoonestus sobitatakse ala pärandmaastikku, kasutades selleks vastavaid arhitektuurilisi lahendusi. Maaüksusele on rajatud saun, mida soovitakse seadustada. Tegemist on väikesemahulise maapinnale rajatud madala ehitisega, mille rajamise ja kasutamise ei ole rannikukoosluseid märkimisväärselt kahjustatud.

Lähtuvalt eeltoodust mõjutab ehituskeeluvööndi vähendamine alal looduskoosluseid ning kaitstavaid liike väheses ulatuses - piirdub ehitusala lähiümbrusega. Hoonestus on võimalik rajada selliselt, et ei kahjustata kaitstavate liikide soodsa seisundit. Rannikul asuvaid koosluseid oluliselt ei mõjutata. Looniidu ala väheneb hoonestusalade ulatuses, kuid elamute rajamisega võib säilitatavale looniidule pigem kaasneda positiivne mõju

selle taastamise ja hoolduse näol. Looniidud ei ole tallamise suhtes tundlikud, mõõdukas tallamiskoormuse kasv ei ületa koosluse taluvuse piire. Samuti on senine inimtegevus (võsaraie) avaldanud positiivset mõju kaitstavate taimeliikide soodsa seisundi säilimisele.

#### *Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju*

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Olemasolevalt on planeeringualal ajaloolise hoonestuse varemed ning salvkaev, mis kinnitavad varasemat inimtegevust alal. Ala on kasutuses ka praegu suvituspaigana. Tegemist on ajaloolise talukoha taastamisega küla keskmes.

Planeeringualal on olemasolevad heas korras pinnasteed. Tõnu maaüksus asub põhjavee kaitstuse seisukohast osaliselt kaitmata ning osaliselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Mõju põhjaveele võib avaldada rajatava reoveekäitlussüsteemi nõuetele mittevastavalt ehitamise või hooldusjuhiste eiramise tõttu. Maaüksusele rajatakse puurkaev ja veetrass ning reovee käitluseks paigaldatakse nõuetekohane(sed) reoveekogumismahuti(d), mida tühjendatakse vastavalt täitumusele purgimisteenuse osutaja poolt. Jäätmete käitlemiseks on alale kavandatud konteinerid olmejäätmete kogumiseks ning tuleb sõlmida vastav leping jäätmeluba omava ettevõttega.

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

#### *Väljakujunenud asustus*

Ajalooline Vaigu küla on suhteliselt kompaktselt asustusega ridaküla, mille hoonestus paikneb peamiselt külatee ja mere vahelisel alal. Olemasolevad hooned paiknevad merest 25 – 90 m kaugusel. Planeeritav hoonestusala nr 1 asub merest ca 125 m kaugusel ning hoonestusala nr 2 ca 20 m kaugusel. Hoonestus on kavandatud ajaloolise hoonestuse varemete asukohta küla teiste talukohtade vahele. Endise talukoha taastamiseks on ehituskeeluvööndit vähendatud ka Haagi detailplaneeringuga Männiranna maaüksusel, kus hoonestus on kavandatud 65-90 m kaugusele rannajoonest, ja Tohtri maaüksusel, kus hooned on rajatud ca 90 m kaugusele veepiirist. Seega võib öelda, et planeering järgib väljakujunenud ehitusjoont hoonestuse osas ja asustusmuutrit ning aitab kaasa külastruktuuri taastamisele ja säilimisele. Kavandatav hoonestus sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Tõnu katastriüksusel puudub ehitusvõimalus väljaspool ranna ehituskeeluvööndit.

Lähtuvalt eeltoodust ei ole vastuolu ranna eripära arvestava asutuse suunamisega. Planeeringu elluviimisel arvestatakse väljakujunenud asustusega.

#### *Juurdepääs ja vaba liikumine kallasrajal*

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal vaba liikumise ja rannale juurdepääsu tagamine, kallasraja laius Tõnu maaüksusel on 10 m veepiirist. Ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusalade ulatuses ei piira liikumist kallasrajal. Tõnu maaüksusel olemasolevat avalikku juurdepääsu kallasrajale ei ole, ala ei läbi pinnasteid, mis läheksid mere äärde. Üldplaneeringuga on määratud avalik juurdepääs kallasrajale ca 200 m kaugusel paiknevate Metsa (30101:001:0131) ja Matsi (30101:001:0086) maaüksuste kaudu mööda 3010204 Vaigu-Mardi teed. Vaigu-Mardi tee on praegu Maa-ameti teeregistri andmetel eratee. Lähim avalik juurdepääs kallasrajale ca 1 km kaugusel munitsipaalomandis Rannaküla ühisrand (30101:001:0077) maaüksuselt, mis tagab kallasrajale piisava vahemaa tagant juurdepääsu. Planeeringualale uusi piirdeid ei kavandata. Kavandatava tegevusega ei avaldu rannikule negatiivseid mõjusid ega täiendavaid piiranguid inimeste ja loomade liikumisele.

#### *Reljeef*

Planeeringuala reljeef on mere suunas astanguliselt langev, kavandatava hoonestuse asukohas on maapinna kõrgus hoonestusalal nr 2 ca 3,7 m ja hoonestusalal nr 1 ca 10,5 m. Maapind on kuiv ja kivine. Tegemist ei ole üleujutatava alaga. Planeeringuga kavandatu elluviimisega üleujutusohu inimese elule ja varale ei põhjustata ning planeeringuala reljeefi ei muudeta.

#### *Olemasolev teede- ja tehnovõrk*

Planeeritavale alale pääseb olemasolevalt külateelt. Kavandatavate hoonestusaladeni viivad olemasolevad heas korras pinnasteed. Maaüksust läbiva tee puhul on tegemist ajaloolise teega, mis on tuvastatav ka varasematelt kaartidelt. Vajadusel olemasolevaid teid parendatakse. Uue teelõiguna on vajalik vaid hoonestusalale nr 1 juurdepääsu rajamine olemasolevalt teelt. Veevarustuseks on planeeritud rajada puurkaev. Elektriühendus on võimalik luua planeeringuala lääneservas kulgevast maakaablist ning reovesi kogutakse mahutisse. Tehnovõrgud

on planeeritud maa-alustena ja võimalikult kompaktsed. Kavandatav tegevus on väikesemahuline ning ei oma olulist mõju ranna kaitse eesmärkidele.

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

#### 4.9. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused

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

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

Tingimused maakasutuse kavandamisel:

- Vältida 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, elektrilaine; õhuliinidele eelistada maakaableid.

Mere ranna ja jõgede ning ojade kallaste kui koridoride sidususe tagamiseks:

- Tuleb võimalikult sidusana säilitada seal asuvad loodukooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Peamine sidusust ohustav tegevus on randadele ja kallastele ehitamine.
- Mere rannal ning jõgede ja ojade kaldal toimub ehituskeeluvööndi vähendamine eelistatult üldplaneeringu alusel. Olulisim argument ehituskeeluvööndi vähendamisel on olemasolev või ajalooline asustus.

Detailplaneeringu koostamisel on eeltoodud tingimustega arvestatud. Tõnu maaüksusele kavandatav hoonestus paikneb olemasoleva külatee läheduses teiste talukohtade vahel ajaloolise hoonestuse asukohas ning ei lõika rohevõrgustikku läbi ega takista liikumist rannal. Liiklemiseks kasutatakse olemasolevaid pinnasteid. Loodukooslused säilitatakse suures ulatuses. Piirdeid ei rajata. Seega säilib roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Lähim avalik juurdepääs kallasrajal on ca 1 km kaugusel munitsipaalomandis Rannaküla ühisrand (30101:001:0077) maaüksuselt. Lisaks on üldplaneeringuga määratud juurdepääs kallasrajal planeeringualast ca 200 m kaugusel 3010204 Vaigu-Mardi teelt Metsa ja Matsi maaüksuste kaudu.

#### 4.10. Keskkonnakaitse ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

##### *Looduskeskkonnale avalduvad mõjud*

Tõnu maaüksus ei asu kaitsealal, hoiualal, püsilupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis, kuid asub roheline võrgustiku koridoris ja piirneb Tagamõisa hoiualaga, mis kuulub Tagamõisa linnu- ja loodusala Natura 2000 võrgustikku. Seega tuleb planeeringu elluviimisel arvestada roheline võrgustiku toimimise tagamise ja säilitamise tingimustega. Maaüksusel on EELIS-e andmetel inventeeritud loodusdirektiivi elupaigatüübid ning kaitsealuste taimeliikide leiukohad. Planeeringuga kavandatavad tegevused on väikesemahulised ning töid on võimalik teostada selliselt, et ei avaldata olulist mõju kaitstavate liikide kasvualadele ega Tagamõisa hoiuala kaitse-eesmärkidele. Rohevõrgustiku ala jääb avatuks, seda ei piirata aiaga ning rohevõrgustik ei ole läbi lõigatud. Hoonestuse rajamine võib pigem mõjuda positiivselt alal paikneva looniidu hea seisundi säilimisele läbi selle taastamise ja hooldamise. Harvendusraie avaldab positiivset mõju kaitsealuste taimede valgustingimustele ning soodsa seisundi säilimisele.

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

võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu hoonestusala ja selle lähialaga.

Keskonnakaitseks abinõud planeeritava alal on:

- Ehitustegevus toimub vaid väljaspool kaitsealuste liikide leiupaikasid planeeringuga määratud hoonestusalade piirides.
- Hoonete ehitamisel ning edaspidise kasutamise käigus tagada kaitsealuste liikide soodsa seisundi säilimine.
- Soovitatav teha raieid külmunud pinnasega ning vältida kaitsealuste liikide kasvukohta raiejäätmete kuhjamist või seal põletamist.
- Tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel.
- Ehitamise ajal tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus, ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnohtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusprojekti loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.
- Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piires, võimalusel vältida öiseid ehitustegevusi.
- Ehitustegevus planeerida väljaspool linnade pesitsusperioodi.

*Majanduslikud mõjud*

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

*Kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud*

Planeeritav ala paikneb ajaloolises Vaigu rannakülas. Arhitektuursete tingimused hoonestuse rajamiseks on määratud lähtuvalt olemasolevast keskkonnast. Uute eluhoonete rajamine eelkõige endistele talukohtadele, mis aitab kaasa külastruktuuri taastamisele ja säilimisele, on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu ning Saare maakonnaplaneeringu eesmärkidega. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

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

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisel ja vältimatul negatiivsetel keskkonnamõjudel kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

#### **4.11. Energiatõhusus**

Uute hoonete ehitamisel juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>14</sup>“. Ehitatav uus hoone peab ehitamise järel vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoone välispiirded ning hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavad tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

#### **4.12. Piirkonna turvalisus**

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid:

*Korrashoid* on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

*Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli.* Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.



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

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

#### 4.13. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ja 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Tegemist on hajaasustusala. Lubatud hoonestusala on kavandatud vähemalt 4 m kaugusele krundipiirist. Hoonestusala nr 2, kuhu on planeeritud elamu rajamine, paikneb naabermaaüksuste hoonetest vähemalt 40 m kaugusel. Hoonestusala nr 1 on kavandatud vaid abihooned. Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

Maa-ameti kaardi andmetel paikneb lähim tuletõrje veevõtukoht (nr 3092) Lätiniidi külas Ubina maaüksusel (ca 2 km kaugusel planeeritavast alast). Uut veevõtukohta antud planeeringuga ei kavandata.

Määrus nr 10 § 6 lõike 5<sup>1</sup> kohaselt: *Ehitise veevõtukohtana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:*

1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit;

2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit;

3) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;

4) eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

*Esimese kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoonete veevõtukohtana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta (Määrus 10 § 6 lõige 5<sup>2</sup>).*

**Tuletõrjevõrdevarustuse täpne lahendus antakse ehitusprojekti käigus.**

#### 4.14. Servituutide vajadus

Planeeringuga ei kavandata teisi kinnistuid koormavaid servituute. Tohtri maaüksusele tekib täiendav kitsendus puurkaevu hooldusala näol. Puurkaevu asukoht kooskõlastada naabritega projekteerimise käigus.

Planeeritavad objektid:

- Puurkaev – hooldusala 10 m puurkaevust, piirangud on sätestatud Veeseaduses (6. ptk 6. jagu).

#### 4.15. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringu elluviimiseks kavandatud tööd:

1. Hoonestusala nr 1 juurdepääsu ja hoonete ning tehnovõrkude rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba) vastavalt kehtivale Ehitusseadustikule.

## 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 479199, väljastatud 29.08.24, on planeeritava ala toide ette nähtud Vaigu:(Valjala) alajaama F1 0,4 kV fiidril. Tee kõrvale paigaldatakse jaotuskilp ning 2-kohaline 0,4 kV liitumiskapp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatavad. Toide liitumiskilbist hooneteni on ette nähtud maakaabliga.

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

Täiendavaks elektrivarustuseks on lubatud rajada elamu tarbeks kuni 15 kW päikesepaneelid hoonete katustele. Kinnistu sisene madalpingevõrk, sh päikesepaneelide lahendus, antakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

### 5.2. Sidevarustus

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

### 5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kavandatavate hoonete veevarustus on lahendatud individuaalse puurkaevu baasil, millest võetakse vett ühe kinnistu tarbeks alla 10 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Puurkaevul, mille kaudu võetakse vett alla kümne kuupmeetri ööpäevas on 10 m hooldusala. (Veeseadus § 154) Tõnu maaüksus asub põhjavee kaitstuse seisukohast osaliselt kaitsmata ning osaliselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Olemasolev salvkaev on soovitatav nõuetekohaselt likvideerida.

Reoveekäitluse lahendamiseks on planeeritud sertifitseeritud reovee kogumismahuti paigaldamine, mida täiendatakse vastavalt täitumusele purgimisteenuse osutaja poolt. Kogumismahuti paigaldada võimalusel planeeritud hoonestusalasse väljaspool kaitstavate liikide leiukohtasid. Kogumismahuti ei tohi paikneda salvkaevu hooldusalal (vajadusel salvkaev likvideeritakse- täidetakse puhta pinnasega).

Perspektiivis on lubatud on ka biopuhasti paigaldamine, kui selle kasutus on toimimiseks piisavalt suur ning selle nõuetekohane rajamine on võimalik. Vastavalt Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 lõike 1 punktile 4 võib kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist heitvett pinnasesse juhtida kuni 10 m<sup>3</sup> ööpäevas. Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist (VeeS § 127 lg 1).

Planeeringu põhijoonisel on näidatud omapuhasti orienteeruv paiknemine ja sellega kaasnevad kitsendused (joonisele on kantud puurkaevu ja reoveepuhastussüsteemide tinglikud asukohad, täpne asukoht selgub projekteerimise käigus, vt. detailplaneeringu joonist DP-3). Projekteerimise käigus kooskõlastatakse vajadusel väljapoole asukohakatastriüksust ulatuvad kitsendused naaberkatastriüksuste omanikega. Biopuhastil baseeruva omapuhasti rajamine ei ole lubatud ajutises või hooajalises kasutuses olevale majapidamisele. Biopuhastil baseeruvat puhastit on lubatud paigaldada vaid juhul, kui selle rajamisele seatud nõudeid on võimalik täita või kui krundi kasutus on piisav puhasti tõrgeteta töö tagamiseks. Reoveepuhastussüsteemi valimisel eelistada kompaktsed vähese ruumivajadusega süsteeme.

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

Omapuhasti rajamisel tuleb jälgida, et

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

**Planeeringu joonisel on tehnoõrkude asukohad ja suurused tinglikud. Konkreetne torustike asukoht ja reoveelahendus esitatakse hoone projekti mahus, mille käigus võetakse vajadusel kooskõlastused naabritel. Ehituskeeluvööndisse on lubatud rajada kehtestatud planeeringuga kavandatud tehnorajatisi.**

#### **5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž**

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

#### **5.5. Soojavarustus**

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

## 6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

### 6.1. Tõnu

Krundi pindala: 11511 m<sup>2</sup>

#### Krundi kasutamise sihtotstarve EHITUSÕIGUS

Pereelamumaa-EP-10%, haljasmaa-HL- 90%

#### Hoonestusala nr 1:

Hoonete suurim lubatud arv

2 abihoonet  
(+ kaks 0-20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrgust hoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

180 m<sup>2</sup>

Hoonete kõrgus

maksimaalselt 8 m maapinnast  
(2 korrust)

Katusekalle ehitusloa kohustuslikel hoonetel

ühekordse hoone puhul – 5 - 30° (kald-, viil- või kelpkatus);  
katusekorrusega hoone puhul - 30-45° (viil- või kelpkatus);  
kahekordse hoone puhul - 5 - 20°  
(ühepoolse kaldega, viil- ja kelpkatus)

Harjajoon

vaba

Välisviimistlus

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit, betoon jms.

Minimaalne tulepüsivusklass

TP-3

Piirded

ei rajata

#### Hoonestusala nr 2:

Hoonete suurim lubatud arv

2 (üks elamu + 1 abihooone)  
(+ kaks 0-20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrgust hoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

250 m<sup>2</sup>

Hoonete kõrgus

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast  
(2 korrust)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast

(1 korrust)

Katusekalle ehitusloa kohustuslikel hoonetel

ühekordse hoone puhul – 5 - 30° (kald-, viil- või kelpkatus);  
katusekorrusega hoone puhul - 30-45° (viil- või kelpkatus);  
kahekordse hoone puhul - 5 - 20°  
(ühepoolse kaldega, viil- ja kelpkatus)

Harjajoon

vaba

Välisviimistlus

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit, betoon jms.

Minimaalne tulepüsivusklass

TP-3

Piirded

ei rajata

### KITSENDUSED

Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Ranna piiranguvöönd Ranna ehituskeeluvöönd Ranna veekaitsevöönd Kallasrada 10 m Kaitsealuste liikide leiukohad	Keskkonnaamet	Looduskaitse seadus	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest ja detailplaneeringust.
Puurkaevu hooldusala	Tohtri (30101:001:0134)	Veeseadus	10 m puurkaevust