

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavalitsus
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Oiu Veski Haldus OÜ

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteed:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

PAMMANA KÜLAS PÄRNA DETAILPLANEERING

Töö nr 120523

Projektijuht: Indrek Himmist
Planeerija: Pille Hein
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 19
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON	
1.1	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3	Lähtematerjalid	4
1.4	Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
1.5	Vastavus liigilt kõrgematele strateegilistele planeerimisdokumentidele	5
1.6	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	6
2	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	7
3	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	8
3.1	Krundijaotus	8
3.2	Krundi ehitusõigus	8
3.3	Juurdepääs ja parkimine	9
3.4	Piirded	9
3.5	Haljastus	9
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
4	TEHNOVÕRGUD	
4.1	Veevarustus	11
4.2	Kanalisatsioon	11
4.3	Sademeveekanaliseerimine	12
4.4	Elekter	12
4.5	Soojavarustus	12
4.6	Side	12
5	RANNA EHTUSKEELUVÕÖNDISSE EHTAMINE	13
6	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	12
7	PLANEERINGUJÄRGSE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED	13
8	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	14
9	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
9.1	Keskkonnakaitselised tingimused	15
9.2	Tuleohutus	16
9.3	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	16
10	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	17
11	EHTUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	17

JONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugijoonis M 1:500	leht 2
Planeeringujoonis M 1:500	leht 3

SAAREMAA VALLAS PAMMANA KÜLA PÄRNA DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

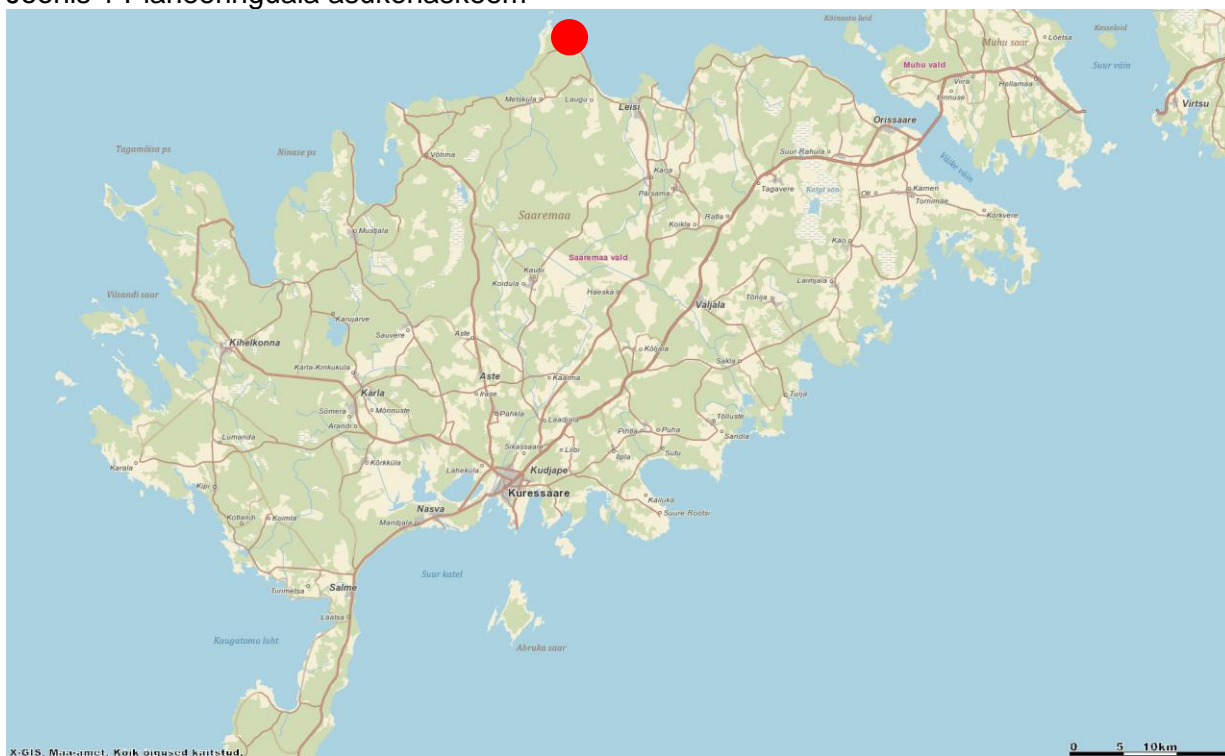
1. LÄHTESITUATSIOON

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaa põhjaosas, Pammana külas. Planeeritav ala hõlmab Pammana külas Pärna katastriüksust (40301:001:0260) ja juurdepääsutee osas Kalju katastriüksust (40301:001:0282).

Planeeritava ala suurus on ca 8,4 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Pammana küla Pärna detailplaneering algatati 07.03.2023 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/246. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine ning avalikule teele juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 189120);
Terje Truuma	Volitatud arhitekt, tase 7;
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse 07.03.2023 korraldus nr 2-3/246 Pammana küla Pärna detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Saaremaa Vallavalitsuse 07.03.2023 korraldusele nr 2-3/246 Pammana küla Pärna detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 07.03.2023 korraldusele nr 2-3/246 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Soela puhkepiirkonna üldplaneering, kehtestatud Leisi Vallavolikogu 20.11.2001 määrusega nr 21;
- Saare maakonnaplaneering;
- Pammana küla Kalju detailplaneering, kehtestatud 15.09.2003.
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Võrgurist OÜ, jaanuar 2022, töö nr 917-012022);
- Enersense projekti Pärna Pammana küla, Saaremaa vald, Saare maakond LR7115, 411628, EPP-825217-1 Asendiplaan;
- Telia Eesti AS 29.05.2023 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37958426;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Detailplaneeringu ala hõlmab Pammana külas Pärna katastriüksust (40301:001:0260) ja juurdepääsutee osas Kalju katastriüksust (40301:001:0282). Mõlema katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Kalju kinnistu on hoonestatud, hoonestatud osa jääb käesoleva detailplaneeringu alast väljapoole.

Maa-ameti andmetel on Pärna katastriüksusel 7,39 ha metsamaad ja 0,40 ha muud maad.

Pärna maaüksusele on rajatud juurdepääsutee (osaliselt paikneb Kalju maaüksusel), puurkaev, biopuhasti koos impeenraga, vee- ja kanalisatsioonitorud, elektri kaablid ning elumaja vundament. Maaüksust läbib sidekaabel ja kruuskattega ca 2,5 m laiused teed.

Planeeringualaga piirneb ida-kirde suunalt Läänemerega, ülejäänud osas maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega.

Juurdepääs maaüksusele on Metsküla-Meiuste teelt üle erakinnistute kulgeva avalikuks kasutuseks seatud Saare tee (4030405) kaudu ning osaliselt eratee kaudu, mille osas tee kasutamiseks servituudilepingud puuduvad.

Planeeritava Pärna maaüksusel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Kalju kinnistul on kehtiv detailplaneering (kehtestatud 15.09.2003). Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist, muutub Kalju detailplaneering Pärna detailplaneeringuala ulatuses kehtetuks.

Planeeringuala asub osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndis.

1.5 Vastavus liigilt kõrgematele strateegilistele planeerimisdokumentidele

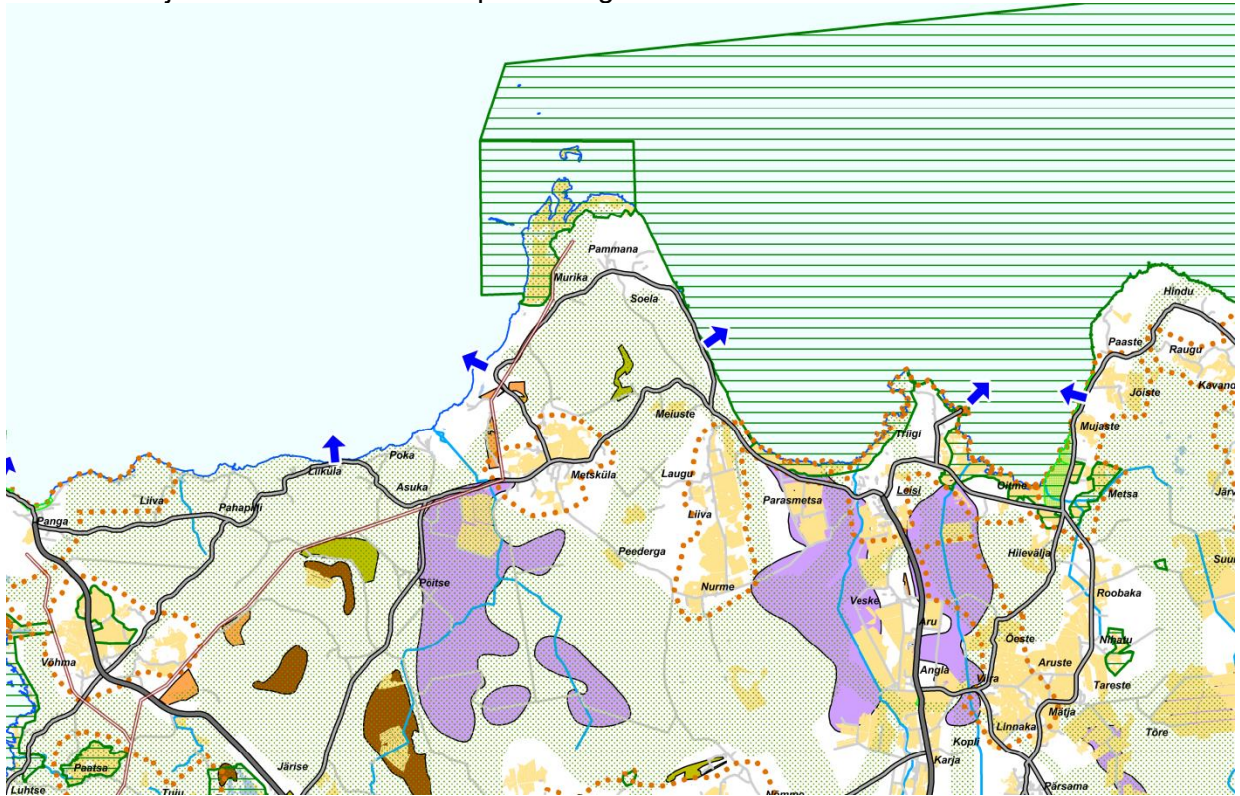
Saare maakonnaplaneering 2030+

Saare maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste kaardi järgi jääb planeeritav ala nn valgele alale.

Soela puhkepiirkonna üldplaneering

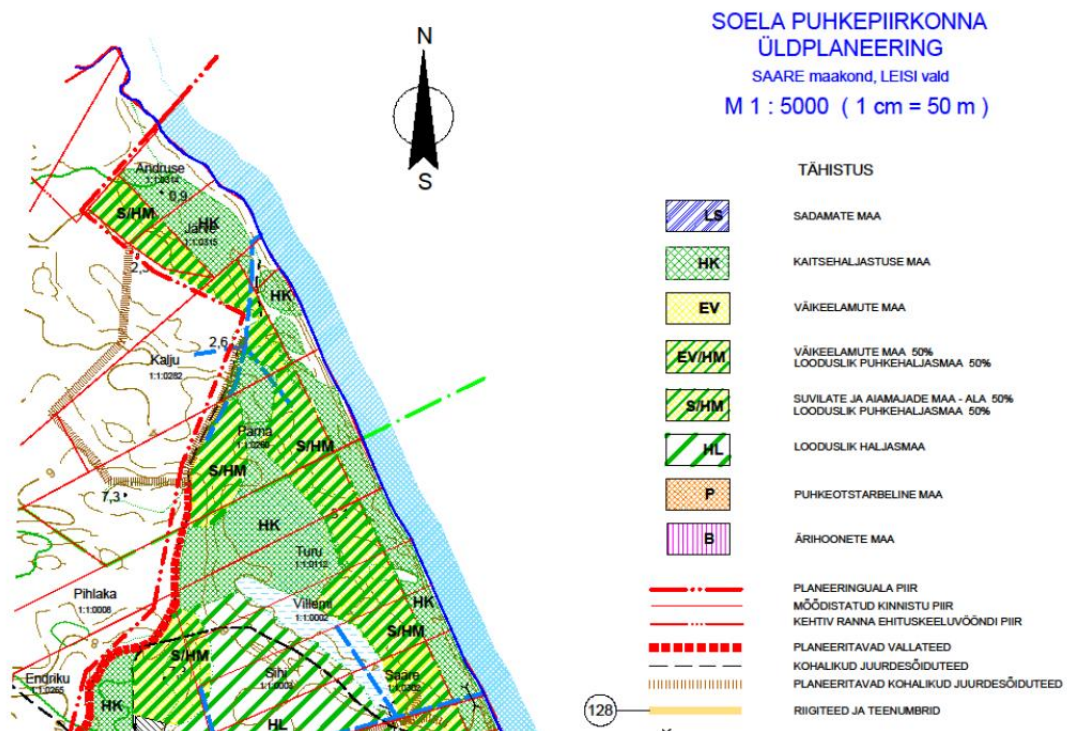
Planeeringualal on Leisi Vallavolikogu 20.11.2001 määrusega nr 21 kehtestanud Soela puhkepiirkonna üldplaneeringu.

Joonis 2 Väljavõte Saare maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste kaardist



Üldplaneeringu järgi asub planeeringuala suvilate ja aiamajade maa-ala 50% ja loodusliku puhkehaljasmaa 50% juhtotstarbega alal ning kaitsehaljastuse maa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist detailplaneeringu kohustusega alaga. Ranna ehituskeeluvööndi piiri ulatust on üldplaneeringuga vähendatud 50 m kaugusele tavaveepiirist. Ehitustegevus on lubatud ainult üldplaneeringuga määratud ehitusaladel, mis on mõeldud väikeelamute ja suvemajade rajamiseks. Ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 0,5 ha. Suvemajade ja väikeelamute ehitusalad koos loodusliku puhkehaljasmaaga tuleb kujundada raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusel elamiseks sobivaks looduslikuks öuemaaks. Raided ei tohiks ületada krundi piires 30% kasvava metsa mahust. Ülejäänud aladel tuleb säilitada rannaäärne rohumaa, karjamaa, metsamaad või lookooslused, kus saavad pesitseda linnud ja säilib putukate loomupärane vajalik kooslus. Rannal ja hoonestuse vahel peavad säiluma kaitsemetsa alad, kus on lubatud ainult hooldusraie. Lähtuvalt eeltoodust on käesolev detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

Joonis 3 Väljavõte Soela puhkepiirkonna üldplaneeringu kaardist.



1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate katastriüksuste andmed

Katastriüksuse nimetus	Kinnistu omanik seisuga 02.05.2023	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Pärna	OIU VESKI HALDUS OÜ, Alo Vister	7,79 ha	Maatulundusmaa 100%	40301:001:0260	595934
Kalju	OIU VESKI HALDUS OÜ	6,36 ha	Maatulundusmaa 100%	40301:001:0282	558134

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Looduskaitseseadus Soela puhkepiirkonna üldplaneering	50 m rannajoonest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ehituskeeluvöönd
Looduskaitseseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	KOV	Planeeringualal asub kallasrada
Veeseadus	20 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
Veeseadus	10 m puurkaevust	KOV	Planeeringualal asub puurkaev ja selle hooldusala
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool sidekaablit	Telia Eesti AS	Planeeringualal asub sidekaabel

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Pammana poolsaarel Pammana külas ajaloolisest külasüdamest eemal mere suunas. Maa-ameti ajalooliste kaartide alusel ei ole planeeritava ala piirkond hoonestatud olnud.

Planeeringuala asub vallakeskusest Kuressaare linnast ca 55 km kaugusel. Lähim valla teenuskeskus Leisi alevik asub ca 15 km kaugusel. Leisi alevikus asuvad lasteaed, kool, raamatukogu, perearst, apteek, kauplused, tankla.

20.11.2001 kehtestas Leisi Vallavolikogu määrusega nr 21 Soela ja Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringu. Üldplaneeringuga on määratud lahendused piirkonna ja eriti mereäärse ala kasutuseks ning hoonestamiseks. Samas on püütud säilitada väljakujunenud struktuurid, maastikuline omapära ja piirkonnale omane taimestik. Üldplaneeringuga on soovitud anda maaomanikele ehitusvõimalus, mis on sobiv loodusmaastikule ega mõjuta oluliselt looduskooslusi. Suvilate ehitusalad on reserveeritud põhiliselt rannaastangule 50 kuni 100 m kaugusele rannast. Üldplaneeringuga on vähendatud ranna ehituskeeluvööndi piiri 50 m tavaveepiirist. Käesoleva töö koostamise ajal on rannaäärsesse piirkonda rajatud mitmeid elamuid (Järve ja Kalju Pammana külas ning Maripuu, Peetri, Johanna Soela külas)

Kuna tegemist on hajaasustusega, siis kindlat ehitusjoont hoonete rajamisel ei esine. Hoonestuse võib rajada krundile lähtuvalt omaniku soovist hoonestusala piires.

Haljastus on valdavalt looduslik.

Juurdepääs maaüksusele on Metsküla-Meiuste teelt üle erakinnistute kulgeva avalikuks kasutuseks seatud Saare tee (4030405) kaudu ning osaliselt eratee kaudu.

Arvestades olemasolevat situatsiooni ja Soela puhkepiirkonna üldplaneeringut sobitub kavandatud hoonestus planeeringualale.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Krundile on kavandatud 2 eluhoonet ja 4 kõrvalhoonet.

Hoonestatava ala määramisel on lähtutud Soela puhkepiirkonna üldplaneeringuga määratud suvilate ja aiamajade maa-alast. Hoonestatavale alale on märgitud eluhoonete tinglikud asukohad, konkreetset hoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus.

Õueala piir ja suurus määrata hoonete ehitusprojektiga. Õueala suurus võib maksimaalselt olla 3000 m² ja ei tohi jääda väljaspoole hoonestusala.

Hoonestuse arhitektuursed lahendused kavandada vastavalt planeeringuala lähiümbruses välja kujunenud ehitustraditsioonidele. Arhitektuurne lahendus peab olema vormilt lihtne ning harmoneerima ümbritseva looduskeskkonnaga. Hooned projekteerida kaasaegses arhitektuurikeeles suhteliselt madalad, kerged, ratsionaalsed, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestava arhitektuurikäsitlemisega. Hoone välisviimistluses kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale. Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid tehismaterjale. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Abihoonete arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonetega.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3. Krundijaotus

Aadress/ kat.tunnus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Pärna 40301:001:0260	7,79 ha	Üksikelamu maa EP Looduslik haljasmaa HL Metsamaa MM Kü sihtotstarve maatulundusmaa

3.2 Pärna krundi ehitusõigus

Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisealune pind sisaldab üle 20 m² ehitisealuse pinnaga krundile planeeritud hooneid. Kuni 20 m² hooneid võib krundi hoonestatavale alale rajada kuni neli (kuivkäimla, kuur jmt).

Pindala:	7,79 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa EP looduslik haljasmaa HL metsamaa MM
Lubatud hoonete max arv krundil:	6 (2 eluhoonet + 4 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	eluhoone 8,0 m, kõrvalhoone 6 m
Suurim lubatud ehitisealune pind:	600 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	40-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	katus - roog, sindel (puit ja ruberoid), katusekivi (tsement ja savi); välisseinad - puit (palk ja laud), looduslik kivi; nähtav sokliosa - looduslik kivi, betoon (mitte üle 1m kõrguselt); aknaraamid, ukсед – puit. Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs maaüksusele on Metsküla-Meiuste teelt üle erakinnistute kulgeva avalikuks kasutuseks seatud Saare tee (4030405) kaudu ning osaliselt eratee kaudu.

Saare tee kuni Saare (71401:001:0199) katastriüksuseni on avaliku kasutusega. Saare (71401:001:0199) ja Pihlaka (40301:001:0008) kinnistutele tuleb juurdepääsu kasutamiseks sõlmida teeservituudi lepingud.

Samuti seada Pärna krunti läbivate teede osas teeservituudilepingud Kalju (40301:001:0282) ja Penu (40301:001:0073), Järve (40301:001:0315) ja Andruse (40301:001:0314) kinnistute kasuks.

Pärna ja Kalju krunti läbivat olemasolevat teed tuleb laiendada ning tee lõppu on kavandatud ümberpöördekoht. Tee minimaalne laius 3,5 m.

EVS 843:2016 Tabel 9.2 järgi on parkimiskohtade arv eramul väike-elanute alal 3 sõiduauto kohta. Parkimine lahendada krundisisesele koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

Planeeringualal asub avaliku kasutusega kallasrada. Lähim juurdepääs kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil on munitsipaalomandis oleva Sadama (40301:001:0744) katastriüksuse kaudu. Pärna kinnistul ei tohi takistada kallasrajal liikumist piirete või muul sarnasel viisil.

3.4 Piirded

Piirdeid lubatud rajada ainult ümber õueala. Õueala piir ja suurus määrata hoonete ehitusprojektiga. Õueala suurus maksimaalselt 3000 m² ja ei tohi jääda väljaspoole hoonestusala.

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaid piirdeid. Lubatud rajada piirkonnale omaseid kiviaedu ning latt-, roigas-, lipp- ja hirsaedu. Kiviaedade kõrgus 70-90 cm, ülejäänud piirete kõrgus 1,2 m. Erandina on lubatud rajada kuni 4 m kõrge piire ümber mänguväljaku. Tennise- või padeliväljaku piirded peavad olema läbipaistvad, näiteks metallvõrk, klaas vmt.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Planeeritud krunt on suuremas osas kaetud metsaga. Vastavalt üldplaneeringule ei tohi raied ületada krundi piires 30% kasvava metsa mahust.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse uued hooned osaliselt metsa alale. Osa olemasolevast metsapuistust koos alustaimestikuga jääb ehitusalusele pinnale ja hävib ehitustööde käigus, kuid osa puistust on võimalik säilitada.

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.

Käesolevas seletuskirjas välja toodud leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks.

Leevendavad meetmed taimestiku säilimiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks

Oluline on, et metsaalale ehitamine ei tooks kaasa asjatut puude maha võtmist. Raiete plaan täpsustada iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone ja rajatiste (ka. tehnorajatised) paigutusest krundil. Keelatud on lageraie kogu hoonestatava ala ulatuses ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine. Väljaspool õueala on lageraie keelatud va juurdepääsuteede ja tehnovõrkude kohal. Metsa raadamisel ja hooldamisel lähtuda metsaseadusest.

Maha on lubatud võtta otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 10 m kaugusele) ja rajatavate teede, parkimiskohtade ning tehnorajatiste alla jäävaid puid. Õuealal võtta maha ainult niipalju puid, et tagada hoonetes ja õuealal piisav päikesevalgus. Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga ja see ei tohi olla suurem kui 3000 m² ning peab jääma planeeringuga määratud hoonestusala piiridesse. Täpne puude likvideerimine ja säilitamine anda hoone ehitusprojektiga.

Vältimaks alustaimestikku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleks asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puutüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.

Krundile võib rajada piirkonna looduskeskkonnale omast uushaljastust. Uut hooviala kujundavat haljastust võib rajada õueala piirides. Uue haljastuse rajamisel eelistada piirkonnale omaseid liike (harilik kadakas, harilik mänd, harilik kuusk, harilik kask jne).

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Juurdepääsutee tõsta maapinnast veidi kõrgemale, et sademeed saaksid valguda pinnasesse. Maapinna kõrgusi hoonestataval alal ei muudeta.

Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Krundil on olemasolev puurkaev, mis on registrisse kandmata.

Vastavalt veeseaduse § 154 on puurkaevul 10 m raadiusega hooldusala. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, veeseadus § 153.

Puurkaev tuleb seadustada ja kanda registrisse.

4.2 Kanalisatsioon

Maa-ameti geoloogiliste kaartide järgi asub planeeringuala keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Planeeritava krundi ööpäevane reovee kogus jääb alla 1 m³.

Krundile on rajatud biopuhasti koos immutuspeenraga. Omapuhasti on rajatud ehitusloata ja tuleb seadustada.

Keskkonnaministri 15.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ § 8. järgi on lubatud heitvett pinnasesse juhtida kuni 5 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist.

Omapuhasti paigaldamisel peab kinnistu kasutusintensiivsus ja reoveetekke iseloom võimaldama puhasti tõrgeteta tööd. Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveetekke iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, võib paigaldada reovee kogumismahutid. Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahutit, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida.

Reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida pargimisteenust osutavalt ettevõttelt.

Kogumismahutitele tuleb tagada pargimisauto juurdepääs.

Veeseaduse § 129 tähenduses peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Omapuhasti rajamisel määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavalitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik, kui reovee immutussügavuse ja põhjavee kõrgeima taseme vahele jääb aastaringiselt üle 1,2 m – vajalikuks võib osutada imbsüsteemi peenraste tõstmise.

Eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteemi (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbtunnel).

Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

4.3 Sademeveekanalisisatsioon

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakatttega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imuvad pinnasesse.

4.4 Elekter

Pärna kinnistu omanik on sõlminud Elektrilevi OÜ-ga liitumislepingu nr 411628.

Elektrilahenduse kajastamisel planeeringujoonisel on aluseks võetud Enersense projekti Pärna Pammana küla, Saaremaa vald, Saare maakond LR7115, 411628, EPP-825217-1 asendiplaan.

Elektritoide liitumiskilbist objektini rajada maakaabliga.

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

Alternatiivse energia saamiseks on krundi hoonestusalale või hoonete katustele lubatud paigaldada päikesepaneelid. Lubatud on elamu teenindamiseks mikrotootmist kuni 15 kW.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütetel kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid ka. maaküttepumbad. Maaküttekontuuri võib rajada hoonestusalale.

Ca 500 m² köetava pinna jaoks on vajalik rajada 1800 m² horisontaalset maakütet.

4.6 Side

Kaabelside rajamiseks on Telia Eesti AS 29.05.2023 väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37958426.

Detailplaneeringuga haarataval alal paiknevad Telia Eesti AS-ile kuuluvad sideliinirajatised (Saaremaa-Hiiumaa vaheline optiline magistraalkaabel pinnases millega kliendid liituda ei saa). Kaabelside ühenduse planeeritavale alale saab rajada lähtuvana sidekaevust F07S20_J02. Planeeringu joonisel on markeeritud perspektiivse sidekanalisatsiooni võimalik asukoht. Igale kinnistule/hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Projekteeritavad sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale. Kasutusele tuleb võtta kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Olemasoleva sidekaabli kaitsevööndis tehtavad tööd tuleb kooskõlastada Telia järelvalvega.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Õhu kaudu levivad sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. RANNA EHITUSKEELUVÖÖNDISSE EHITAMINE

Looduskaitseseaduse § 38 järgi on ehituskeeluvööndi ulatus meresaartel 200 m. Soela puhkepiirkonna üldplaneeringuga on ranna ehituskeeluvööndi ulatust vähendatud 50 m tavaveepiirist.

Ehituskeeluvööndisse on rajatud omapuhasti ja imbsüsteem. Läbi käesoleva detailplaneeringu on kavandatud nimetatud rajatised seadustada.

Tehnorajatised rajatakse ranna ehituskeeluvööndisse LKS § 38 lg 5 p 8 alusel, mille järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele.

6. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Tabel 6 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Pärna	Looduskaitseseadus Soela puhkepiirkonna üldplaneering	50 m tavaveepiirist	Saaremaa vald	Planeeringualal asub ranna ehituskeeluvöönd
	Looduskaitseseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	Saaremaa vald	Planeeringualal asub ranna piiranguvöönd
	Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub kallasrada
	Veeseadus	20 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool sidekaablit	Telia Eesti AS	Planeeringualal sidekaabel
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	Pealt kinnise omapuhasti kuja 5 m, reovee mahuti kuja 5 m, imbsüsteemi kuja 10 m	Kohalik omavalitsus	Planeeritud puhasti ja imbsüsteem ja nende kuja ning planeeritud reovee kogumismahuti ja selle kuja
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	Kohalik omavalitsus	Puurkaev ja selle hooldusala
	Veeseadus	Imbpeenrast tulenev 50 m raadiuses kitsenduse ala kuhu ei tohi rajada veehaaret ning selle	Kohalik omavalitsus	Planeeritud imbpeenar ja selle kitsenduse ala 50 m

		hooldus- või sanitaarkaitseala		
Kalju mü	Veeseadus	Imbpeenrast tulenev 50 m raadiuses kitsenduse ala kuhu ei tohi rajada veehaaret ning selle hooldus- või sanitaarkaitseala	Kohalik omavalitsus	Planeeritud imbpeenar ja selle kitsenduse ala 50 m
	Looduskaitseadus Soela puhkepiirkonna üldplaneering	50 m tavaveepiirist	Saaremaa vald	Planeeringualal asub ranna ehituskeeluvöönd
	Looduskaitseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	Saaremaa vald	Planeeringualal asub ranna piiranguvöönd
	Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub kallasrada
	Veeseadus	20 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub veekaitsevöönd

7. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Pärna	Kalju 40301:001:0282 Penu 40301:001:0073 Järve 40301:001:0315 Andruse 40301:001:0314	teeservituut	Krundil on olemasolev pinnastee, mida kasutavad juurdepääsuks Kalju, Penu, Järve ja Andruse kinnistud.	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 5,5 m
	Eesti Energia	Isiklik kasutusõigus	Krundile on varem projekteeritud liitumiskilp ja maakaabel	1 m elektrirajatisest
	Kalju 40301:001:0282	Isiklik kasutusõigus	Kalju kinnistu veeühendus on rajatud Pärna kinnistul asuvast puurkaevust	2 m mõlemal pool veetoru ja 2 m puurkaevust

	Kalju 40301:001:0282	Isiklik kasutusõigus	Kalju kinnistu heitvesi on juhitud Pärna kinnistule rajatud omapuhastisse.	2 m mõlemal pool kanalitoru, 5 m biopuhastist, 10 m imbeväljakust
Saare 71401:001:0199	Pärna	teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 5,5 m
Pihlaka 40301:001:0008	Pärna	teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 5,5 m
Kalju 40301:001:0282	Pärna	teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 5,5 m

8. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

9.1 Keskkonnakaitse tingimused

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mistõttu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole kohustuslik. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

- Planeeringuala piirneb Väinamere hoiualaga, mis on ühtlasi Natura 2000 linnu- ja loodusala.. Planeeritud hoonestatava ala ja hoiuala vahele jääb kaitsemets. Seega ei kahjusta planeeritud tegevus hoiuala ega seal elutsevaid kaitsealuseid liike.
- Planeeringualal on II kategooria linnuliigi pesitsuskoht. Lähtuvalt sellest tuleb mürarikkad tegevused kavandada ja teostada väljaspool lindude pesitsusaega.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse 2 uut elamut osaliselt metsa alale. Leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks p 3.5 Haljastus
- Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus pinnasele oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini.

- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Kütteks on lubatud kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid ka. maaküttepumbad.
- Kallasrajale juurdepääs on tagatud mööda olemasolevaid teid.
- Reovee rajatiste rajamisel lähtuda veeseadusest ja Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹⁴“
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.
- Planeeringualal asub avaliku kasutusega kallasrada. Lähim juurdepääs kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil on munitsipaalomandis oleva Sadama (40301:001:0744) katastriüksuse kaudu.

9.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

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

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

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

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ järgi loetakse I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Sama määruse järgi võib ehitise veevõtukohtana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Lähim veevõtukoht asub planeeringualast ca 600 m kaugusel Saare (71401:001:0199) katastriüksusel. Juhul kui hooned ehitatakse Kalju kinnistul asuvatele hoonetele lähemale kui 40 m, siis tuleb väljaehitada veevõtukoht ja überpöördekoht Kalju kinnistule rajatud tiigi juurde (vt planeeringu joonist).

Tuletõrjewe projekteerimisel lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

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

9.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja eksploatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

10 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi parkimise lahendus.
Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
- Ehituslubade taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Enne ehitusloa väljastamist sõlmida teeservituudi ning vee- ja kanalisatsiooniühenduste servituudi lepingud.
- Kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuse sihtotstarve määramisel.
- Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Hoonetele kasutuslubade väljastamise tingimuseks on hooneid teenindavate insenertehniliste rajatiste (va side) rajamine ja kasutusele võtmine.
- Olemasoleva sidekaabli kaitsevööndis tehtavad tööd tuleb kooskõlastada Telia järelvalvega

11 EHTUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

Pärna

Pindala:	7,79 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa EP looduslik haljasmaa HL metsamaa MM
Lubatud hoonete max arv krundil:	6 (2 eluhoonet + 4 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	eluhoone 8,0 m, kõrvalhoone 6 m
Suurim lubatud ehitisealune pind:	600 m ²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	40-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	katus - roog, sindel (puit ja ruberoid), katusekivi (tsement ja savi); välisseinad - puit (palk ja laud), looduslik kivi; nähtav sokliosad - looduslik kivi, betoon (mitte üle 1m kõrguselt); aknaraamid, ukсед – puit. Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.