

**Saare maakond
Ruhnu vald Ruhnu küla**

NOGGIS KINNISTU DETAILPLANEERING

Töö nr: **64-1122**

Planeeringu koostamise
korraldaja: **Ruhnu Vallavalitsus**
Vallamaja
93001 Ruhnu küla
Ruhnu vald Saare maakond
e-post: ruhnu@ruhnu.ee

Huvitatud isik: **Aivar Tuulberg**
e-post: aivar@rtg.ee

Planeerija **Wesenberg OÜ**
Kristi Jõemets
Kutsetunnistus nr 176297
Tel: +372 521 1425
e-post: kristi@wesenberg.ee

Liina Talistu
Diplom nr MA 019394

Rakvere 2023

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus	5
2.2 Seos lähiehitiste detailplaneeringutega	5
2.3 Naaberkinnistud ja nende sihtotstarbed.....	5
2.4 Olemasolev looduslik ja ehituslik situatsioon.....	5
2.5 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs.....	6
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS	6
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid	6
3.2 Ehitusõigus, krundi suurus, sihtotstarbed.....	7
3.3 Arhitektuurinõuded	7
3.4 Ruhnu valla üldplaneeringu muutmise ettepanek	8
3.5 Vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+	11
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	12
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud	12
4.2 Parkimine ja kõnniteed.....	13
4.3 Kattega alad.....	13
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	13
5.1 Haljastus ja heakorraldus.....	13
5.2 Piirded	14
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS	14
6.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise	14
6.2 Võimalikud keskkonnamõjud	15
6.3 Natura 2000.....	16
6.4 KSH eelhinnangu järeldused.....	16
6.5 Täiendavad keskkonnatingimused	17
6.6 Jäätmekäitlus	17
7. TULEOHUTUS	18
7.1 Tuleohutusnõuded.....	18
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE	20
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	20
8.1.1 Korrashoid.....	20
8.1.2 Elavus, valgustus ja vargused	21
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID	21
9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud.....	21
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED	21
10.1 Elektrivarustus.....	21
10.2 Sidevarustus	22
10.3 Veevarustus	22
10.4 Kanalisatsioon.....	23
10.5 Sademetevee kanalisatsioon.....	25
10.6 Soojavarustustus.....	26
11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA ELLUVIIMINE	26
11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud....	26
11.2 Planeeringu elluviimise kava ja võimalused	26

II LISAD

Menetlusdokumendid
Tehnilised tingimused
Muud lisad

III KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste koondtabel

IV JOONISED

Joonis 1 – Situatsiooniskeem	1:3000
Joonis 2 – Tugiplaan	1:500
Joonis 3 – Põhijoonis	1:500
Joonis 4 – Tehnovõrkude joonis	1:500

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Saare maakonnas Ruhnu vallas Ruhnu külas asuva Noggis kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk algatamise otsuse kohaselt on sätestada tingimused kinnistu jagamiseks 4 krundiks ning üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. **Detailplaneeringu koostamise käigus on eesmärki muudetud ning eesmärk on sätestada tingimused kinnistu jagamiseks kaheks krundiks ning üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks.**

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks maatulundusmaast elamumaaks, seatakse olulisemad arhitektuurinõuded, vajalikud tehnovõrkude ühendused, juurdepääsud ning servituutide ja kitsenduste ulatused. Planeeritava ala suurus on 2,22 ha. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Aivar Tuulberg.

1.1 Lähtematerjalid

- Ruhnu Vallavolikogu 27.06.2023 otsus nr 8 „Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Ruhnu Vallavolikogu 27.06.2023 otsuse nr 8 lisa 1 „Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu lähteseisukohad“;
- Noggis katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang (Lemma OÜ, 08.05.2023);
- Ruhnu valla üldplaneering (kehtestatud Ruhnu Vallavolikogu 17.12.2002 otsusega nr. 27);
- Saare maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94);
- Noggis maaüksuse geodeetiline alusplaan 1:500 (DP Projektbüroo OÜ, töö nr 32-23-G, 17.04.2023);
- Ruhnu valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Ruhnu Vallavolikogu 16.04.2022 määrusega nr 6);
- Ruhnu valla jäätmekava aastateks 2021-2026 (vastu võetud Ruhnu Vallavolikogu 13.08.2021 määrusega nr 3);
- Ruhnu valla arengukava (vastu võetud Ruhnu Vallavolikogu 31.01.2020 määrusega nr 1);
- Ruhnu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava (koostanud SWECO Projekt AS, töö nr 07230-0052);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tuleohutuse seadus;
- Jäätmeseadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18. veebruari 2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 19 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Eesti Projektierimismid.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus

Detailplaneeringuala asub Ruhnu vallas Ruhnu küla lõunaosas.

Planeeritav ala hõlmab **Noggis** katastriüksust - katastritunnus 68901:001:0206, kinnistu registriosa 276534, pindala 2,22 ha, olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa (*vt joonis 1 Situatsiooniskeem*).

2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega

Noggis maauksuse osas ei ole varem koostatud detailplaneeringuid. Planeeringuala piirneb põhja poolt Uue-Bissa kinnistu detailplaneeringuga, mis kehtestati Ruhnu Vallavolikogu 11.03.2024 otsusega nr 4. Uue-Bissa kinnistu planeeringu eesmärk on olemasoleva katastriüksuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks ja ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks. Planeeringualast ca 120 m loode pool on Ruhnu Vallavolikogu 27.11.2023 otsusega nr 12 kehtestatud Saevesti kinnistu detailplaneering. Planeeringualast ca 120 m lääne pool on 2008. aastal kehtestatud Kirikla ja Kooli maauksuste detailplaneering.

2.3 Naaberkiinnistud ja nende sihtotstarbed

Planeeritav ala piirneb põhja poolt Liivaaugu (68901:001:0008, pindala 1020 m², maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa), Isaks (68901:001:0233, pindala 5,80 ha, maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa), Limo tee L5 (68901:001:0110, pindala 209 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa) ja Uue-Bissa (68901:001:0109, pindala 3448 m², maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa) katastriüksustega. Ida poole jäävad Bissa (68901:001:0108, pindala 9,26 ha, maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja Noggise (68901:001:0255, pindala 16516 m², maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa) katastriüksused. Lääne poolt piineb planeeringuala Pärtli (68901:001:0290, pindala 3448 m², maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa), Pumba (68901:001:0013, pindala 1238 m², maakasutuse sihtotstarve 100% tootmismaa) ja Steffens (68901:001:0143, pindala 5,84 ha, maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa) katastriüksustega. Steffens katastriüksus ulatub ka lõuna poole.

2.4 Olemasolev looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2023. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist (koostanud DP Projektbüroo OÜ, töö nr 32-23-G, 17.04.2023) ja Maa-ameti geoportaalil olevatest andmetest.

Noggis katastriüksus paikneb Ruhnu küla keskosa vahetus läheduses, kuid jääb üldplaneeringuga määratletud elamualast välja. Planeeringualale jääva Noggis katastriüksuse moodustab kõlvikuliselt ca 96% ulatuses metsamaa ja ülejäänud osas muu maa (Limo tee osa). Maa-ala on hoonestamata.

Peamine juurdepääs planeeringualale toimub Noggis kinnistu põhjaosas asuva Limo tee kaudu, mis on pinnaskattega tee (tee nr 6890018. Teeregistri andmetel on tegemist mitteavaliku teega. Planeeringuala lõunaosas kulgeb vallamaja juurest alguse saab pinnaskattega tee (Bjarnsvejen, tee nr 6890020). Ruhnu küla peatänav (riigitee 21184 Ruhnu sadama tee) jääb planeeringualast alast ca 120 m kaugusele lääne poole. Olemasolevad tehnovõrgud puuduvad.

Tegemist on suures osas raieküpse metsaga, põhja pool on peamiseks puuliigiks mänd, lõuna pool domineerib kask. Noggis katastriüksuse reljeef on muutuv. Läänepoolne osa on madalam ning kesk- ja idaosa kõrgem. Absoluutkõrgused jäävad ca 10,18 m ja 14,95 m vahele.

Planeeringualal ei ole registreeritud kaitsealuste liikide leiukohti ega kõrge väärtusega taimekooslusi. Noggis katastriüksus ei asu Ruhnu hoiualal ega piirne vahetult hoiualaga. Ruhnu hoiuala piirini (mis on ka Natura 2000 Ruhnu loodusala koosseisus) on ca 180 m. Kultuurimälestiste riikliku registri järgi on Ruhnu külas mitmed kinnismälestised, mille kinnismälestiste kaitsevööndid ei ulatu planeeringualale.

2.5 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs

Ruhnu saar asub Liivi lahes, moodustab iseseisva Ruhnu valla ja kuulub territoriaalselt Saare maakonna koosseisu. Saare pindala on 11,88 km² (pikkus 5,5 ja laius 3,5 km). Ruhnu asub Kuressaarest linnulennult ca 70 km kaugusel, Pärnust ca 96 km kaugusel ja Kihnu saarest ca 54 km kaugusel. Ruhnu saarel elab 178 elanikku.

Terves saare ulatuses on tegemist Ruhnu külaga. Ühendus mandriga toimub planeeringualast va 2,4 km kaugusel asuva Ringsu sadama ja ca 2 km kaugusel asuva Ruhnu lennuvälja kaudu. Planeeringuala paikneb Ruhnu küla keskosa vahetus läheduses, kuid jääb väljapoole üldplaneeringuga piiritletud elamualast. Loode pool on lähimad elamumaad Limo tee ääres olevad Liivaaugu ja Pärtli, samuti on läänes eluhoone Steffenssi maaüksusel, mis on maatulundusmaa. Põhja pool on kehtestatud Uue-Bissa kinnistu detailplaneering, millega nähakse samuti ette maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja üksikelamule ehitusõiguse andmine. Ida poole jäävad metsamaaga kaetud Noggise ja Bissa katastriüksused. Planeeringuala lähedal on Ruhnu küla keskus, kus asuvad vallamaja (ca 95 m kaugusel), raamatukogu (ca 70 m kaugusel), rahvamaja (ca 340 m kaugusel) ja põhikool (ca 175 m kaugusel). Koolimaja juures on kunstmurukattega tennise- ja võrkpalliväljak ning murukattega jalgpalliväljak. Saarel on kaks aastaringsest töötavat kauplust, suvised söögikohad ja mitmed majutusasutused. Planeeringualast lõunapool, Ruhnu sadama tee ääres asuvad uued päästekomando ja kiirabgi hooned.

1644. aastal valminud Ruhnu puukirik (planeeringualast ca 450 kaugusel põhja pool) on teadaolevalt vanim säilinud puithoone Eestis. Puukiriku kõrval asub ka uus kirik.

Ruhnu saare idaosa on kaetud liivaluidetega, mida katab kaunis samblane ja mustikapuhmaid täis okasmets. Saare kõrgeimal kohal, Häubjärre mäel, asub 1877. aastal ehitatud ainulaadse arhitektuuriga metalltuletorn. Tegemist on Eesti kõige lõunapoolsema tuletorniga.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on sätestada tingimused Noggis kinnistu jagamiseks kaheks krundiks ning üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks ja jagamiseks elamumaa sihtotstarbega kruntideks, ehitusõiguse andmiseks igale krundile üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

3.2 Ehitusõigus, krundi suurus, sihtotstarbed

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Noggis kinnistu kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Kruntide hoonestusalad ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu *joonisel 3 Põhijoonis* ning seletuskirja *Tabelis 1*.

Hoonestusalad on piiritletud lähtuvalt kruntide kasutamise reaalsetest võimalustest ja vajadustest ning naaberkinnistute võimalikust hoonestusest. Hoonestusalad moodustavad 19% (POS 1) ja 25% (POS 2) kruntide pindaladest ning hoonestusalade suurus on vastavalt 2036 m² ja 2973 m². Hoonestusalad on tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel. Hooneid võib ehitada ainult hoonestusaladesse ning vastavalt määratud ehitusõigusele. Rajatise võib ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala vastavalt ehitusseadustikule ja lähtuvalt kehtivatest piirangutest. Suuremate rajatiste rajamine lähemale kui 4 m krundipiirist on lubatud vastava piirinaabri nõusolekul.

Tabel 1. *Krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus*

POS 1	<p>Krunt moodustatakse Noggis katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 10533 m², detailplaneeringujärgne maakasutuse sihtotstarve on 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kokku kuni 2 hoonet (1 elamu ja 1 abihoone) ehitisealuse kogupinnaga kuni 250 m². Lubatud katuseharja kõrgus maapinnast on elamul 8m ja abihoonel 6m. Elamu suurim lubatud korruste arv on kuni 2 ja abihoonel kuni 1. Lubatud katusetüüp on viilkatus, katusekalle 35-45 kraadi. Tulepüsivusklass: minimaalselt TP3.</p>
POS 2	<p>Krunt moodustatakse Noggis katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 11694 m², detailplaneeringujärgne maakasutuse sihtotstarve on 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kokku kuni 2 hoonet (1 elamu ja 1 abihoone) ehitisealuse kogupinnaga kuni 250 m². Lubatud katuseharja kõrgus maapinnast on elamul 8m ja abihoonel 6m. Elamu suurim lubatud korruste arv on kuni 2 ja abihoonel kuni 1. Lubatud katusetüüp on viilkatus, katusekalle 35-45 kraadi. Tulepüsivusklass: minimaalselt TP3.</p>

3.3 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on tegemist ühepereelamu ja selle abihoonetega. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Hoonestus peab sobima Ruhnu traditsioonilisse külamiljösse ja sulanduma loodusesse. Arhitektuurikäsitus pean olema suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooneid arvestav.

Arhitektuurinõuded, millega tuleb arvestada ehitiste projekteerimisel:

1. Ehitis kavandada kooskõlas piirkonna ehitustraditsioonidega ja lähtuda lähipiirkonnas asuvast hoonestusest;
2. Hoonestus peab olema looduslikku keskkonda arvestav;

3. Hoone välisviimistluses on eelistatud krohv, kivi, puit (palk ja värvitud laud) ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid;
4. Materjalikasutuses vältida imiteerivaid materjale (plastvooder, profiilplekid, krohvi- ja kivipinda meenutavad viimistlusplaadid jms);
5. Vältida hoone püstitamisel tüüpprojekte;
6. Lubatud katusetüüp on kahepoolse kaldega viilkatus (kalded - 35° - 45°);
7. Sobilikud katusekattematerjalid on katusekivi, puitsindel, puitkatus, värvitud eterniit, roog, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud);
8. Hoone küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda hoone energiatõhususe miinimumnõuetest.

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringus sätestatud tingimustest.

3.4 Ruhnu valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

Ruhnu valla üldplaneeringuga (kehtestatud Ruhnu Vallavolikogu 17.12.2002 otsusega nr 27) on määratud kogu Ruhnu saare territoorium hajaasustusega alaks. Saar on tsooneeritud juhtfunktsiooni järgi kolme tsooni: metsamajanduslik ala, põllumajanduslik ala, hoonestatud ala. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala metsamajanduse juhtotstarbega alal, kus üldplaneeringuga seatud tingimuste järgi on elamu- ja suvilaehitus keelatud (kaardil tähistatud helekollasena) (*Joonis 1 Väljavõte Ruhnu valla maakasutuspiirangute kaardist*).

Detailplaneeringu kohustusega alaks on määratud Ringsu sadama maaüksus. Hoonestatud ala on jaotatud kaheks: küla ja sadama hoonestatud ala. Lubatud on ehitada elamuid, üldkasutatavaid hooneid, tootmishooneid ja muid hooneid ning rajatisi. Elamud ja suvilad peaksid olema viilkatusega, verandaga, maksimaalselt kahekorruselised.



Joonis 1 Väljavõte Ruhnu valla maakasutuspiirangute kaardist

Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks juhtotstarbe ja katastriüksuse sihtotstarbe osas. Planeeringualale määratakse metsamajanduse ala asemel **hoonestatud ala juhtotstarbe** ja sihtotstarbe muudetakse maatulundusmaast elamumaaks (Joonis 2 Ruhnu valla üldplaneeringu muudatus).

Ruhnu valla üldplaneering on tänaseks oma sisult vananenud. Üldplaneeringus on määratud maatulundusmaaks on kõik katastriüksused, mida ei ole üldplaneeringu maakasutuse tsooneeringus eraldi välja toodud. Vormiliselt ei ole tegemist maatulundusmaa juhtotstarbe määramisega hetkel kehtiva planeerimisseaduse mõistes. Ruhnu valla üldplaneeringu lahendus on, sõltuvalt ka geograafilisest asukohast, konservatiivne ning keskendub olemasolevate väärtuste (looduslikud, sotsiaal-kultuurilised, majanduslik potentsiaal) säilitamisele, kaitsele ning arendamisele, seda koostamise ajal olnud õigusruumi arvestades. Noggis kinnistu detailplaneeringu KSH eelhinnangus on väljatoodud, et saare keskkonnale olulisemad tänased ja võimalikud tuleviku negatiivsed keskkonnamõjud on ülemäärane ja halvasti korraldatud turism, maade vähene kasutamine põllumajanduses (põllumajandusliku, sh pool-loodusliku

maa võsastumine ning kaasnev kahju liigilisele mitmekesisusele ja maastiku esteetilisele väärtusele), jäätme- ja veemajanduse probleemid (tulenevalt paljuski turismi arendamisest), jääkreostus (kütusehoidla, endised sõjaväeobjektid) ning diiselektril baseeruv energia. Probleemide absoluutsed suurused on madalad, sest üldine inimsurve Ruhnu looduskeskkonnale on tagasihoidlik. 2002. aastal kehtestatud üldplaneeringu peamine ülesanne oli määratleda ruumilised arengusuunad, seepärast on üldplaneering jätnud targa paljud detailsemad lahendused vastavate arengukavade väljatöötamise ja realiseerimise faasi.

Noggis katastriüksus asub Ruhnu küla keskosas vahetult hoonestusala kõrval, kus olemasoleva hoonestuse moodustavad nii aastaringsete elanike kodud kui ka hooajalised elamud. Uue-Bissa kinnistu detailplaneeringuga on muudetud üldplaneeringut Uue-Bissa kinnistu osas. Kavandatav hoonestus moodustaks ühtselt toimiva terviku olemasoleva lähipiirkonna hoonestusega. Säilib väljakujunenud asustusmuster. Asukoht sobib hästi elamute ehitamiseks, sest sellel on optimaalsed võimalused juurdepääsuks Limo tee kaudu ja olemasolevate tehnovõrkudega ühinemiseks. Olemasolevat metsaala säilitatakse planeeringuala põhja-, ida- ja läänepoolses osas võimalikult suures ulatuses. Planeeritavad elamud võimaldavad Ruhnu valda elama asuda täiendavatel elanikel, mis on Ruhnu valla üks arengueeldusi.

Ruhnu valla arengukava (Ruhnu Vallavolikogu 31.01.2020 a määrus nr 1) järgi on üheks valla arengu indikaatoriks eesmärkide elluviimiseks valla elanike arv, sealhulgas aastaringsetel Ruhnus elavate inimeste arv. Oluliseks on peetud eelduste loomist uute elanike saarele kolimiseks sh lastega pered.

Lähtuvalt eeltoodust on põhjendatud üldplaneeringu muutmine maakasutuse osas ning detailplaneering toetab Ruhnu valla üldiseid arengueesmärke (valla arengukava).

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt tuleb Ruhnu valla üldplaneeringu maakasutuspiirangute kaardil muuta hoonestatud ala ja metsamajandusliku ala vahelist tsooni piiri (kollane joon) ja märkida Uue-Bissa kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks elamumaa (roheline leppemärk). Seejärel kehtivad Uue-Bissa kinnistule elamumaale seatud tingimused.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt tuleb Ruhnu valla üldplaneeringu maakasutuspiirangute kaardil muuta hoonestatud ala ja metsamajandusliku ala vahelist tsooni piiri (kollane joon) ja märkida Noggis kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa (roheline leppemärk). Seejärel kehtivad Noggis kinnistule elamumaale seatud tingimused.



Joonis 2 Ruhnu valla üldplaneeringu muudatus

3.5 Vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+

Ruhnu saar moodustab iseseisva Ruhnu valla ja kuulub territoriaalselt Saare maakonna koosseisu.

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) peamisteks eesmärkideks on:

- toetada maakonna ruumilist arengut, mis tagab tasakaalustatud ruumilise asustusstruktuuri ning elukvaliteedi olukorras, kus maakonna rahvaarv pikemas perspektiivis kahaneb ja vananeb;
- tasakaalustada riiklikke ja kohalikke huvisid, arvestades seejuures kohalike arenguvajaduste ja -võimalustega.

Maakonna peamised ruumilise arengu eesmärgid lähtuvad omakorda üleriigilise planeeringuga „Eesti 2030+“ seatud eesmärkidest:

- tänaste toimepiirkondade funktsionaalsuse säilimine;
- ruumi mõistlik ettevalmistamine elukvaliteedi säilimiseks ja tõusuks rahvastiku kahanemise tingimustes;

- olemasolevale asustusstruktuurile toetava mitmekesise ja valikuvõimalusi pakkuva elu- ja majanduskeskkonna kujundamine;
- töökohtade, haridusasutuste ja mitmesuguste teenuste kättesaadavuse tagamine toimepiirkondadesisese ja omavahelise sidustamise kaudu;
- minimaalse avaliku teenuse tagamine toimepiirkondades ja äärealadel;
- asustuse säilimine ääremaadel ja eritingimustega piirkondades.

Vastavalt ruumiliste väärtuste kaardile asub planeeritav ala rohevõrgustikus ja väärtuslikul maastikul. Ruhnu saar on maakonnaplaneeringuga määratletud kui üks riikliku tähtsusega maastikest Saare maakonnas. Loodusväärtuse moodustavad metsad, rannaniidud ja lited, mille kaitseks on loodud Ruhnu hoiuala. Saar on samas kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega ala, kus esteetilise ja puhkeväärtusega maastike säilimiseks kehtivad spetsiifilised maakasutustingimused.

Ruhnu saare ajaloo, kultuuri ja muude väärtuse püsimiseks on maakonnaplaneeringus toodud ka vajalikud tegevused nagu püsimise säilimine ja kasv, arvestades samas Ruhnu küla ajaloolist struktuuri.

Kavandatav tegevus toetab maakonnaplaneeringus seatud eesmärkide elluviimist. Uue eluasemekoha rajamisel ei toimu ulatuslike uute elamualade kasutuselevõttu, mis oleks vastuolus maakonnaplaneeringus väljatöötatud põhimõtetele. Elamukoha rajamine hoonestatud ala vahetusse lähedusse toetab maakonnaplaneeringus rõhutatud säästlikku ressursikasutust, sest olemasolev tehniline taristu võimaldab optimaalselt lahendada krundi vee-, kanalisatsiooni ja elektrivarustus. Lisaks toetab uue elamukoha rajamine saare püsimise säilimist ja kasvu, mida on ka maakonnaplaneeringus oluliseks peetud.

Planeeringu koostamisel on arvesse võetud Ruhnu küla väljakujunenud asustust ning hoonestuse rajamisel ei seata ohtu ümbritseva keskkonna kultuurilis-ajaloolist, esteetilist, looduslikku, identiteedi- või puhkeväärtust. Hoonestus on kavandatud krundi lõunapoolsele lagedale alale. Hoonestamisel järgitakse väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ja hoonestuse struktuuri.

Hoonestuse rajamisel ei lõigata läbi roheline võrgustike koridore. Planeeringu elluviimisel säilib roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Krundi põhjaosas asuv mets säilitatakse ning seeläbi tagatakse looduslike alade sidusus.

Detailplaneering ei ole vastuolus Saare maakonnaplaneeringuga 2030+.

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Noggis kinnistu põhjaosas asub pinnaskattega Limo tee (tee nr 6890018). Teeregistri andmetel on tegemist mitteavaliku teega. Limo tee saab alguse Ruhnu sadama teelt ja läbib enne planeeringualani jõudmist eraomandis olevaid Nygord (68901:001:0151), Nybon (68901:001:0209), Isaks (68901:001:0233), Pärtli (68901:001:0290), Limo tee L5 (68901:001:0110) ja munitsipaalomandis olevaid Raamatukogu (68901:001:0003) ja Liivaugu

(68901:001:0008) katastriüksuseid. Ruhnu sadama tee (riigitee 21184) on Ruhnu küla läbiv peatänav.

Planeeringuala lõunaosas kulgeb vallamaja juurest alguse saav pinnaskattega tee (Bjarnsvejen, tee nr 6890020).

Juurdepääs on planeeritavatele kruntidele on kavandatud katastriüksuse põhjaosas olevalt Limo teelt. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Limo tee avalikku kasutusse määramiseks, sest selle kaudu toimub lisaks kavandatavale kruntidele kinnistule juurdepääs veel viiele hoonestatud kinnistule ja planeeringualast põhjapool asuvale Uue-Bissa kinnistule, millel on kehtiv detailplaneering. Tee avalik kasutus tuleb lahendada isikliku kasutusõiguse või sundvalduse seadmisega.

Kuniks teed avalikku kasutusse ei määrata, tuleb tee kasutamiseks seada Nygord, Nybon, Isaks, Pärtli, Limo tee L5, Raamatukogu ja Liivaaugu katastriüksustele isiklikud kasutusõigused Noggis kinnistu kasuks.

Krundisene juurdepääs Limo teelt on kavandatud ca 3,5 m laiustena, et tagada päästeautode juurdepääs hoonetele. Juurdepääsu tagamiseks tuleb seada krundile POS 1 servituut krundi POS 2 kasuks. Umbtee lõppu on kavandatud ümberpööramiseks, et tagada päästeautodele vajalik manöördamisruum. Juurdepääs on tähistatud planeeringu joonisel orienteeruva täpsusega, projekteerimise käigus täpsustatakse juurdepääsutee asukoht, laius ning katend.

4.2 Parkimine ja kõnniteed

Planeeritavate hoonete parkimine on lahendatud krundisiseselt, projekteerimise käigus tuleb tagada vähemalt 3 parkimiskohta lähtuvalt Eesti Vabariigi Standardist 843:2016. Detailplaneeringuga kõnniteid pole kavandatud, sest selleks puudub reaalne vajadus.

4.3 Kattega alad

Elamukruntide parkimiskohtade tuleb anda projekteerimise käigus. Sademevesi tuleb immutada pinnasesse ja sademevee äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevett ei tohi juhtida teede ega naaberkinnistutele.

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 Haljastus ja heakorrasutus

Planeeritava ala puhul on tegemist suures osas metsaga, põhja pool on peamiseks puuliigiks mänd, lõuna pool domineerib kask. Väärtuslikum kõrghaljastust tuleb *põhijoonisel* näidatud osas säilitada. Kavandatavast juurdepääsuteest läänepool tuleb säilitada kõrghaljastuse riba. Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumiseks kooskõlas kehtivate normidega. Kõrghaljastuse likvideerimisel ja ala korrastamisel on soovitatav järgida maastikukujunduslikke põhimõtteid, jättes maastiku ilmetamiseks kasvama väärtuslikumaid põõsaid või puid hoonestusala sees. Hoonestusalal asuvad raiutavad puud tuleb määratleda ehitusprojekti koosseisus, kui on teada hoonete asukohad.

Ehitustööde (sh tehnovõrkude ehitustööde) teostamise ajal järgida olemasolevate naaberkinnistutel kasvavate puude ning vajadusel planeeringualal säilitatavate puude kaitsmiseks EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne kaitse tulenevaid nõudeid. Materjalide ladustamine ja rasketehnikaga liikumine ei ole puude võrade all lubatud. Keelatud jämedamate kui 4 cm juurte läbilõikamine.

Ruhnu valla territooriumil kehtib Ruhnu valla heakorraeskiri (vastu võetud Ruhnu Vallavolikogu 24.09.2013 määrusega nr 4). Kinnistu ja ehitise omanik on kohustatud korras hoidma oma kinnistu piirdeaia ja rakendama meetmeid talle kuuluva kinnistu reostamise ja risustamise vältimiseks. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel. Peale uute hoonete ehitamist tuleb krunt heakorrastada. Heakorra eeskirja kohaselt ei tohi elamumaa sihtotstarbega kinnistu olla võsastunud ja peab olema niidetud minimaalselt 1 kord aastas hiljemalt 30. juuniks.

5.2 Piirded

Rohevõrgustiku toimimise tagamise eesmärgil on piirete rajamine lubatud õueala ümber. Värava paigaldamisel peab värava laius olema vähemalt 4m. Lubatud on kiviaed, lattaed ja lippaed. Keelatud massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine. Täpne piirde asukoht, rajamise vajadus, kõrgus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piirde rajamisel peab see kokku sobima hoonete arhitektuuriga ja piirkonnas olemasolevate aedade tüüpidega.

6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

6.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõike 1 ehk olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla. Vastavalt KeHJS-le on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. PlanS § 124 lõike 6 alusel on KSH eelhindang ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumise vajalik detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju ja § 142 üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel.

Planeeringuala asub Natura 2000 võrgustikku kuuluva Ruhnu loodusala läheduses. Noggis katastriüksuse piirist on Ruhnu hoiuala piirini (mis on ka Natura 2000 Ruhnu loodusala) on ca 180 m. Tegemist Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu¹“ § 15 p 8 järgse tegevusega ehk tegevusega, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti. KSH eelhindangu käigus tuli kindlaks teha, et planeeringu elluviimine ei ohusta Ruhnu loodusala kaitse-eesmärkide saavutamist ega seisundit.

Lähtudes sellest, et tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ja planeeringuala asub Natura 2000 ala läheduses, on Lemma OÜ poolt koostatud detailplaneeringu KSH eelhindang ning kaalutud KSH algatamise vajadust. Töö käigus hinnati võimalikke mõjusid keskkonnale ning nähti ette leevendavad meetmed ebasoodsa keskkonnamõju minimeerimiseks ja/või vältimiseks. Ruhnu Vallavolikogu 27.06.2023 otsusega nr 8 jäeti detailplaneeringu algatamisel

keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, sest kavandatava tegevuse iseloom ei andnud alust eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist. Elamu ja abihoonete ehitus ei oma olulist keskkonnamõju ega oma vahetut ja kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule. Detailplaneeringu koostamisel on võetud arvesse KSH eelhinnangut.

6.2 Võimalikud keskkonnamõjud

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS, Keskkonnagentuur) andmebaasi andmetel ulatub planeeringualale kagus väikses osas registreeritud kaitsealuse liigi leiukoht. Tegemist on III kaitsekategooria lehtsamblaliigi harilik valviku (*Leucobryum glaucum*) leiukohaga (EELIS kood KLO9400755). Katastriüksuse kaguosasse ei ole hoonestusala ette nähtud, seega kasvukohta ei kahjustata. Looduskaitseaduse § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeresurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal. Olemasolevate hoonestatud alade tihendamise ja laiendamise, et soosida kompaktsema struktuuriga elamupiirkondade teket väljakujunenud infrastruktuuri baasil, saan pidada säästva arengu põhimõtetega kooskõlas olevaks. Kavandatav tegevus sobitub piirkonda.

Põhjavee loodusliku kaitstuse seisukohalt kuulub maapinnalt esimene aluspõhjaline põhjavee kompleks nõrgalt kaitstud piirkonda. Vee- ja kanalisatsioonivarustus on võimalik lahendada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vbaasil. Planeeringuga kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too kaasa veetarbimist mahus, mis võiks mõjutada põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju ega ka reoveekäitlusest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid need mõjud on lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegu on samuti mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse mahtu ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju.

Piirkonna välisõhu kvaliteet on hea. Arvestades planeeritavat mahtu, ei kaasne planeeringu elluviimisel olulist liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet.

Individaalsetel küttelahendustel puudub oluline negatiivne keskkonnamõju. Lokaalküttelahendusena või ahiküttele täienduseks on populaarne maasoojuse (geotermaalenergia) kasutamine. Olulist soojuse emissiooni või lõhnaähäringu tekkevõimalust ei ole oodata.

Vastavalt Eesti Geoloogiateenistuse 2020. aastal tehtud täpsustavale tööle „Radooniuringud väheuuritud omavalitsustes: Keila ja Võru linnas, Rõuge, Setomaa, Võru ning Ruhnu vallas“ on Ruhnu saare süvapuuraukude kirjeldusest näha, et saare aluspõhjas puuduvad uraanirikkad kivimkihid, mis võiksid olla intensiivseks radooniallikaks. Ainsaks potentsiaalseks kõrgendatud uraanisisaldusega setteks on holotseeni tuulesetete all lasuv moreen saare lõunaosa rannavallidel. Seega liigitub Ruhnu saar (III prioriteediga) omavalitsuseks, kus radoonirisk on keskmine või madal.

6.3 Natura 2000

Natura 2000 on üleeuroopaline kaitstavate alade võrgustik, mille eesmärk on tagada haruldaste või ohustatud lindude, loomade ja taimede ning nende elupaikade ja kasvukohtade kaitse või vajadusel taastada üleeuroopaliselt ohustatud liikide ja elupaikade soodne seisund. Natura 2000 loodusala ja linnualad on moodustatud tuginedes Euroopa Nõukogu direktiividele 92/43/EMÜ ja 2009/147/EÜ.

Üle-euroopalisest Natura 2000 võrgustikku kuuluv Ruhnu loodusala hõlmab endas siseriiklikult kaitstava Ruhnu hoiuala ning hoiualaga piirneva Ruhnu merikotka püsielupaiga. Noggis katastriüksusest kirde poole jääb lähimas punktis Ruhnu loodusala ca 180 m kaugusele planeeringuala piirist. Merikotka püsielupaigas on inimestel lubatud viibida, jahti pidada, kala püüda, korjata marju ja seeni 01.08 kuni 14.02, muul ajal on inimeste viibimine püsielupaigas lubatud järelevalve- ja päästetöödel, loodusobjekti valitsemisega ja korraldamisega seotud tegevuse korral ning kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekul teostataval teadustööl. Peamisteks ohuteguriteks, mis võivad tulevikus merikotka arvukust vähendada, peetakse Eestis pesapuude nappust ning üha suurenevat pesitsusaegset häirimist. Kehtestatud piirangud tagavad merikotka teadaolevate pesapaikade kaitse ning pesitsusaegse raierahu.

Loodusala kaitse-eesmärgiks olevaid elupaigatüüpe ei ole planeeringualal registreeritud, samuti puuduvad EELIS andmebaasis andmed loodusala kaitse-eesmärgiks olevate liikide esinemise kohta. Kavandatav ehitusala jääb väljapoole loodusala. Tegevus seisneb hoonestamata metsaalale elamukruntide moodustamises ja sinna üksikelamute rajamises.

KSH eelhinnangus jõuti järeldusele, et arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist (ei kattu Natura alade kaitse-eesmärgiks olevate elupaikade ja liikide leiukohtadega), siis on tugevalt ebatõenäoline, et antud detailplaneeringuga kavandatav tegevus mõjutaks Natura ala kaitse-eesmärke, sh elupaikade seisundit ja kaitstavate liikide seisundit negatiivselt. Välistatud on ka negatiivne mõju Ruhnu loodusala terviklikkusele.

6.4 KSH eelhinnangu järeldused

Arvestades kavandatav tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju ja KSH läbiviimine ei olnud eelhinnangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja kaitsealasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Alale osaliselt ulatuvat kaitsealuse taimeliigi kasvukohta ei kahjustata.
- 4) kavandatava tegevuse iseloomust ja paiknemisest tulenevalt puudub ebasoodne mõju piirkonnas olevale Natura alale (Ruhnu loodusala), ala kaitse-eesmärkidele ja ala terviklikkusele, sh elupaikade seisundile ja kaitstavate liikide seisundile.
- 5) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse ja mürataseme suurenemist, mis tooks kaasa ülenormatiivsed tasemed;

- 6) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- 7) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust, valgusreostust ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

KSH eelhindangus jõuti järeldusele, et üldplaneeringus seatud maakasutuse juhtotstarbe muutmine elamumaaks ei too kaasa olulist keskkonnamõju, mis nõuaks KSH läbiviimist. Planeeringulised küsimised (sh hoonete maht ja paigutus) tuleb lahendada planeeringu koostamise käigus. Samuti ei kaasne detailplaneeringu realiseerimisega ega püsielanike lisandumisega olulist negatiivset mõju või aastaringset täiendavat koormust Ruhnu saare kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele.

6.5 Täiendavad keskkonningimused

- Tekkivad ehitusjäätmekäitluskohtadeks tuleb kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutud;
- Elamutele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus ja sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda Looduskaitseadusest tulenevatest nõuetest;
- Välisvalgustuses kasutada võimalusel LED-valgusteid või päikeseenergiat töötavat valgustust vms;
- Kaasnevate ehitustöödega pole III kaitsekategooriasse kuuluvate taimede kasvukohtades ehitustööde käigus materjalide ladustamine, s.h raie- ja küttematerjalide ladustamine ega suurte pinnasekahjustuste tekitamine lubatud.

6.6 Jäätmekäitlus

Jäätmete kogumiseks ja utiliseerimiseks tuleb paigutada vastavad konteinerid. Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt Jäätmeadusele ja Ruhnu valla jäätmehoolduseeskirjale (vastu võetud Ruhnu Vallavolikogu 16.04.2022 määrusega nr 6), mille täitmine on kohustuslik. Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja pakendite hoidmisega. Prügikonteinerid tuleb paigutada juurdepääsutee lähedale. Konteiner ja jäätmekäitlus peab vastava jäätmehoolduseeskirjast tulenevatele nõuetele. Jäätmekonteinerid peavad tagama jäätmete kogumise nende levikut takistaval viisil, jäätmete hoidmise haisu levikut takistaval viisil ja lekete vältimise. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Kinnistu omanikul on kohustuslik liituda Ruhnu valla korraldatud jäätmeveoga. Lähtudes jäätmehoolduseeskirjast vastutab jäätmete nõuetekohase käitlemise eest jäätmevaldaja. Kõigil maavaldajatel tuleb tagada nende territooriumil tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Selleks tuleb sõlmida leping jäätmevedajaga.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjätmete teke. Antud planeeringu puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Ehitusjätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat

keskkonnaluba (luba jäätmete käitlemiseks või kompleksluba) omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks.

Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest. Prügikastide asukohad krundil tuleb määrata ehitusprojektide koostamise käigus. Ehitusjäätmeid on mõistlik võimalusel kinnistul taaskasutada või tuleb jäätmed jäätmeliikide kaupa üle anda vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutusnõuded

Alus: Tuleohutuse seadus, siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, EVS 812-7:2018

Kavandatavad hooned liigituvad I kasutusviisi (eluhooned) alla. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja mõõdetakse välisseinast. Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP 3 klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 m², sellisel juhul ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskuja (planeeritavate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvatest hoonetest) tagatud.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud olemasoleva Limo tee ja juurdepääsutee kaudu. *Standardi EVS 812-7:2018* p 14.1.4 kohaselt peab kustutustööde ja päästetööde tegemiseks juurdepääsutee olema vähemalt 3,5 m laiune sõidutee, mis on soovitatav rajada ringsõiduna. Umbtee puhul peab tee lõpus olema päästesõidukite ümberpööramise võimalus, mis arvestab päästesõidukite pöörderaadiusi. Värava rajamisel peab olema tagatud vähemalt 4 m lai ja 4 m kõrge puhas ala, kus ei ole takistusi sõidukiga sisenemiseks.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohtale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) põõningu igasse tuletõkkeseksiooni olema sissepääs, kusjuures põõningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Kavandatavad hooned planeeringualal tulepüsisivuklassiga TP3. I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel ja üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. I kasutusviisiga hoone veevõtukohta kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

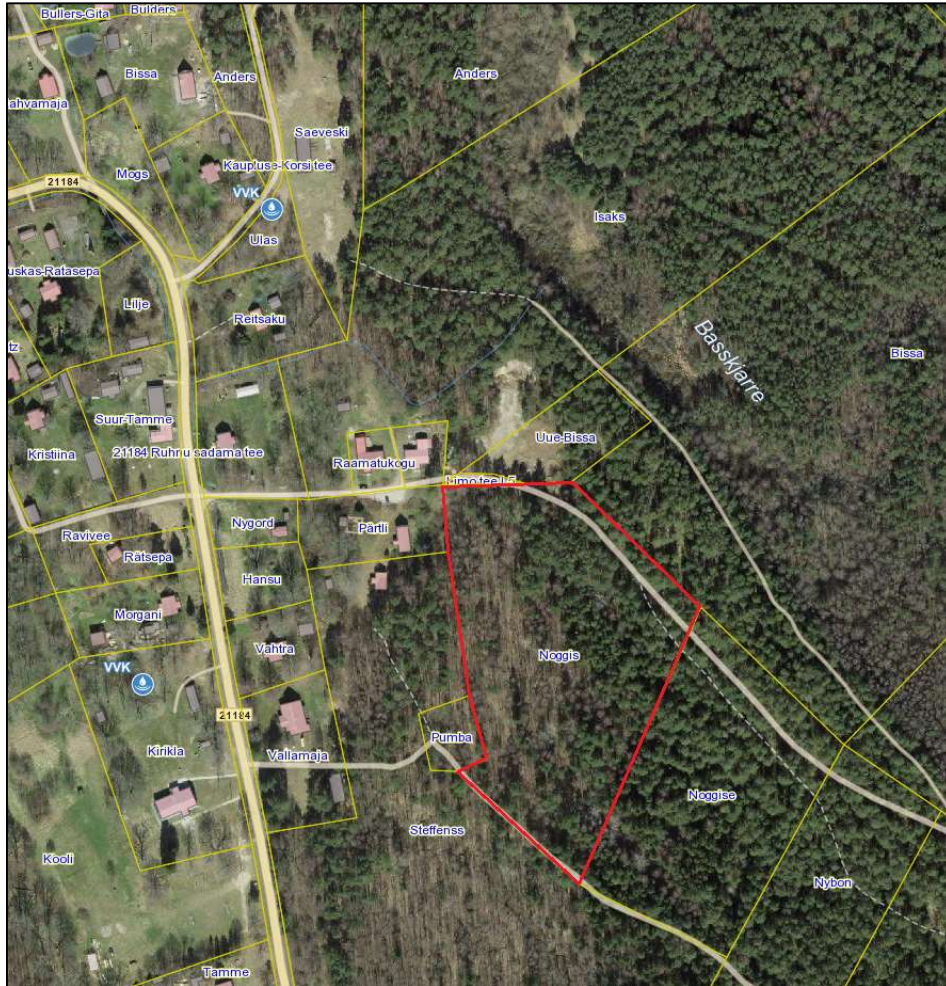
Ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m²;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 m, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

Lähimad tuletõrje veevõtukohad asuvad planeeringualast ca 200 m kaugusel loodes (Ulas kinnistul) ja ca 190 m kaugusel läänes (Kirikla kinnistul) (*Joonis 3 Väljavõte Maa-ameti geoportaali kaardirakendusest „Ohtlikud kaitised, veevarustus, veeohutus“*).

Kui ehitatavad hoonete puhul ei täidetud ükski eelnimetatud tingimus, tuleb rajada 30 m³ suurune tuletõrjervee mahuti, sest olemasolevate veevõtukohtade kaugus teed mööda mõõdetuna on suurem kui 200 m. Tehnovõrkude jooniselt on näidatud mahuti orienteeruv asukoht mõlemale krundile eraldi. Planeeringu elluviimisel on lubatud rajada ka ühine mahuti ning tagada selle kasutus isikliku kasutusõiguse seadmisega.

Tuletõrje veevõtukohta rajamisel tuleb lähtuda *siseministri 18.02.2021 määrusest 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“* tulenevatest nõuetest.



Joonis 3 Väljavõte Maa-ameti geoportaali kaardirakendusest „Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus“

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeringutes tuleb käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002. Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitusel ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske.

8.1 Strategia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

8.1.1 Korrashoid

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärase

niitmine jne). Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Ehitamisel on soovitatav kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, prügikastid jms).

8.1.2 Elavus, valgustus ja vargused

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal. Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Tuleb tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissemurdumiste, vandalismiaktide, vägivalda ja süütamise riski. Turvasüsteemide rajamine, territooriumi jälgimine (nt videovalve, naabrivalve) vähendab varguste ja muude kuritegudega riski.

9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhenduvad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust.

Kõikide planeeringualal rajatavate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid. Planeeringualal ja selle lähiumbruses kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud *joonisel 3 Põhjoonis*.

9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks väljapoole planeeringuala planeeritavatele tehnovõrkudele (elektrikaabel, vee- ja kanalisatsioonitorustikud) kaitsevööndite ulatuses Raamatukogu (68901:001:0003), Liivaaugu (68901:001:0008), Isaks (68901:001:0233) ja Limo tee L5 (68901:001:0110) katastriüksustele (vt seletuskiri p 10 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED vastav alapunkt).

Kui Limo teed ei määrata avaliku kasutusega teeks, tuleb Limo tee kasutamiseks seada Nygord (68901:001:0151), Nybon (68901:001:0209), Isaks (68901:001:0233), Pärtli (68901:001:0290), Raamatukogu (68901:001:0003), Liivaaugu (68901:001:0008) ja Limo tee L5 (68901:001:0110) katastriüksustele isiklikud kasutusõigused Noggis kinnistu (POS 1 ja POS 2) kasuks.

Krundile POS 1 tuleb seada isiklik kasutusõigus krundi POS 2 kasuks juurdepääsu, elektri-, kanalisatsiooni- ja vajadusel veevarustuse tagamiseks.

10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

10.1 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 19.03.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 469596.

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud olemasoleva alajaama AJ13060:(Kuressaare) alajaama F5 0,4 kV fiidril, Uue-Bissa detailplaneeringuga kavandatud LK215346 kõrvale

paigaldatavast jaotuskilbist. Planeeritavast jaotuskapist on planeeritavatele kruntidele ettenähtud 0,4 kV maakaabelliin. Planeeringuala elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud krundipiirile 2-kohaline 0,4 kV liitumiskapp. Liitumiskapp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskapist hoonestusalani on kavandatud maakaabliga, mille täpne asukoht lahendatakse projekteerimise staadiumis.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Peale detailplaneeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Maakaabli rajamiseks tuleb seada isiklik kasutusõigus Limo tee L5 (68901:001:0110), vajadusel Uue-Bissa (68901:001:0109) katastriüksustele ja krundile POS 1 kaabli kaitsevööndi ulatuses. Kaabli kaitsevööndi ulatus on 1 meeter kaabli teljest mõlemale poole.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete katusele ja fassaadile. Elamu õueala valgustamisel tuleb kasutada selliseid valgustuslahendusi, mis valgustavad õuealal asuvaid objekte ega levita valgust ümbruskonda ega taevasse.

10.2 Sidevarustus

Planeeringualal ega selle lähialal ei ole olemasolevaid siderajatisi. Nii andmeside kui ka TV lahendused on planeeritud tagada üle õhu mobiilsidevõrgu kaudu. Kui tekib võimalus sidevõrguga liitumiseks, tuleb taotleda side-ettevõttelt tehnilised tingimused ja lahendada liitumine projekteerimise staadiumis.

10.3 Veevarustus

Vastavalt AS Kuressaare Veevõrk 19.03.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3073 ei ole seoses Ruhnu valla ühisveevõrgi ja –kanalisatsiooni arengukavas toodud tarbimismahu täitumisega ning Ruhnu puurkaevu vaba tootmismahu puudumisega võimalik planeeritava ala liitumine ühisveevõrgiga.

Planeeritud kruntide veevarustus on planeeritud lokaalsete lahendustega.

Mõlemale krundile on lubatud rajada puurkaevu, mille arvestuslik veevõtt jääb alla 10 m³ ööpäevas. Puurkaevul on hooldusala raadiusega 10 m. Kruntidele on vajadusel kavandatud ka tuletõrjevõimevahutite rajamine. Mahuti võib rajada ühiselt.

Veeseaduse kohaselt on puurkaevu hooldusalal põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas:

- 1) väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;
- 2) karjatamine;
- 3) ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;
- 4) maaparandussüsteemide rajamine;
- 5) sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht;
- 6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;

- 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;
- 8) kalmistu rajamine;
- 9) jäätmete käitlemine;
- 10) maavara kaevandamine. Hooldusalal on keelatud ka sademevee pinnasesse juhtimine.

Puurkaevu rajamisel tuleb järgida keskkonnaministri 09.07.2015 määruses nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ sätestatud nõudeid.

Ehitusseadustiku § 126 lõike 1 kohaselt tuleb rajatava puurkaevu ehitusloa taotlus kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Planeeritud puurkaevude asukohad tehnoorkude joonisel on illustreerivad. Puurkaevude asukohtasid või planeeringu elluviimisel projekteerimise käigus täpsustada.

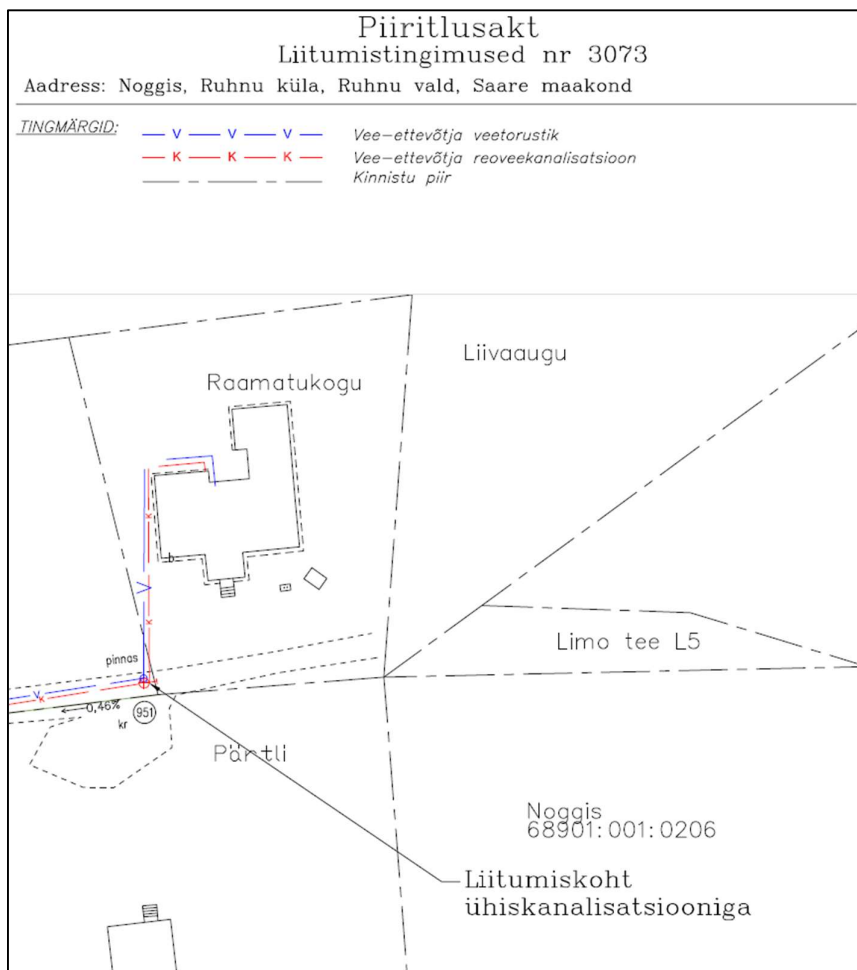
Kruntidele POS 1 ja POS 2 on lubatud rajada ka ühine puurkaev ja tuletõrjevee mahuti. Sellisel juhul tuleb nende kasutamiseks seada isiklik kasutusõigus.

Kui planeeringu elluviimisel selgub, et Ruhnu küla ühisveevärgiga liitumine on võimalik, tuleb taotleda vee-ettevõtjalt liitumistingimused ja lahendada veevarustus projekteerimise käigus.

10.4 Kanalisatsioon

Planeeritava ala kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Kuressaare Veevärk 19.03.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3073.

Planeeritud kruntide reoveed on planeeritud juhtida ühiskanalisatsiooni, mille ühenduspunktiks on Raamatukogu kinnistul asuv kanalisatsioonikaev 951 (märgitud tehnoorkude joonisel).



Kaevu 951 andmed:

Kaevu Nr.	Abs. kõrgused (m)			Kaevu ø (mm)	Kaevu materjal		Torud					Märkused
	Maa-pind	Kaevu kaas	Kaevu põhi		sein	kaas	Nr.	Põhja abs. kõrgus	ø (mm)	Materjal	Suubumine	
951	10.89	10.89	9.55	160/200	PP	malm	1	9.55	160	PVC	95	
							2	9.55	160	PVC	tupik	

Väljavõtte AS Kuressaare Veevärk 19.03.2024 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 3073.

Uue-Bissa kinnistu detailplaneeringuga on kavandatud Uue-Bissa kinnistu kanalisatsioonivarustus samast liitumispunktist. Võimalusel teha koostööd kanalisatsioonivarustuse väljaehitamisel.

Torustik hoonest kuni liitumispunktini rajada väliskanalisatsioonitorudest. Kanalisatsioonitorustiku puhastamiskulude vähendamiseks ja võrgu häireteta toime tagamiseks

tuleb torustik projekteerida ja ehitada nii, et sellesse ei settiks tahkeid osakesi. Selleks tuleb anda torustikule sõltuvalt toru läbimõõdust sobiv lang. Isevoolse kanalisatsioonitorustiku rajamise minimaalseks languks on 1/DN. Projekteerimise käigus selgitada välja pumpla rajamise vajadus.

Torustik, mille lagi on rajatud kõrgemale kui 1m allpool maapinda, tuleb soojustada maa sisse paigaldamiseks ette nähtud soojustumaterjalidega. Täpne soojustamine ja/või koormusjaotusplaadi paiknemine lahendatakse projektis.

Torustike hoolduseks vajalikud kontrollkaevud paigaldada teleskoopilised, sõidetaval alal malmist luugiga. Isevoolsele torule tuleb paigaldada kontrollkaevud või vaatlustorud iga toru läbimõõdu, kalde, suunamuutuse või kõrvalühenduse korral, kinnistu piirile või kuni 1m kaugusele kinnistu piirist avaliku maa poole, sirgetel torulõikudel vähemalt 35 m vahedega.

Kinnistul peab olema tagatud reovee paisutuskõrgusest (maapinnast) allpool paiknevate ruumide kaitse üleujutuste eest.

Projekteeritavate torustike läbimõõdud, kaevude asukohad ja kõrgusmärgid täpsustatakse projekteerimise käigus. Projekteerimisel arvestada naaberkinnistutel asuva kõrghaljastusega. Ehitusprojektiga tuleb täpsustada hoone sisendite ja väljundite ning krundisiseste torustike asukohad.

Ühisveevärgiga ja -kanalisatsiooniga liitumiste rajamiseks tuleb koostada liitumisprojekt-tööjoonis, mille järgi on võimalik ehitada ja ehitamist kontrollida.

- Liitumisprojekt-tööjoonis esitada kooskõlastamiseks Kuressaare Veevärk AS-le.
- Peale kooskõlastuse saamist on õigus alustada ehitustöödega.
- Ehitustööd tuleb teostada vastavuses Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja muude õigusaktidega, samuti projektlahendusest tulenevate teiste normide ja standarditega.
- Vastutus töö tulemuslikkuse ja kvaliteedi eest kannab kinnistu omanik.

Peale liitumist ÜVK-torustikega ja enne kaeviste tagasitaitmist pinnasega kutsuda kohale Kuressaare Veevärk AS esindaja, kes vormistab tööde üleandmise-vastuvõtmise akti. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse kasutamiseks tuleb sõlmida vee-ettevõtjaga teenusleping. Teenuslepingu sõlmimise aluseks on tööde üleandmise-vastuvõtmise akt ja vee-ettevõttele esitatud teostusjoonised.

Kanalisatsioonivarustuse rajamiseks tuleb seada isiklik kasutusõigus Pärtli, Liivaaugu, Isaks ja Limo tee L5 katastriüksustele ning krundile POS 1 kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndi ulatuses. Torustiku kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit torustiku teljest mõlemale poole.

Sademe- ja drenaaživete juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud!

10.5 Sademetevee kanalisatsioon

Sademetevee kanalisatsiooni rajamist pole detailplaneeringuga ette nähtud. Moodustavad krundid jäävad valdavalt metsaalaks ning sademeteveed tuleb immutada haljasalal. Kavandatavate platside ja teede sademetevee äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle.

Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ega naaberkruntidele ei ole lubatud.

10.6 Soojavarustustus

Planeeringualale kavandatavate hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete küttesüsteemidega (soojuspump, katel, ahjuküte, maaküte jms). Täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA ELLUVIIMINE

11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud

Antud juhul on tegu võrdlemisi väiksemahulist eluhoonestust kavandatava planeeringuga ning olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse puudub.

Planeeringulahendus on kooskõlas Ruhnu valla arengukavas seatud põhimõteteliste eesmärkidega. Uute elamute asustamise järel saaks Ruhnu saar omale uusi püsielanikke, mis on valla üks prioriteetidest. Klientide lisandumine võimaldab ka optimeerida nõuetele vastavat ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemi ning tagada kõikidele klientidele soodsama teenuse.

Olulist negatiivset sotsiaal-majanduslikku mõju Noggis katastriüksuse jagamisel kaheks krundiks ja hoonestamisega üksikelamutega ei ole ette näha. Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha ulatuslikku mõju varale.

Detailplaneeringu elluviimine muudab visuaalset maastikupilti. Tegemist on hoonestama metsaalaga ning planeeringu elluviimisel on oluline, et uus hoonestus sobituks ümbritsevasse keskkonda ja väärtuslikku metsa säilitatakse maksimaalses mahus. Planeeringuala asukohta võib pidada visuaalselt sobivaks elamute rajamiseks.

Planeeringuala kontaktvööndis teadaolevad suuremad sarnased arendused puuduvad, millega seoses võiksid avalduda koosmõjud või mõjude kumuleerumine. Põhja pool asuval Uue-Bissa kinnistul on kavandatud ühe elamu rajamine.

11.2 Planeeringu elluviimise kava ja võimalused

Hoonete ehituslubade väljastamise eeltingimuseks on kohustus rajada planeeringuga ettenähtud juurdepääsutee ja tehnovõrgud. Planeeritava maa-ala juurdepääsutee ja kommunikatsioonid ehitab välja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse sõlmitavate lepingute alusel.

Planeeringu elluviimine koosneb järgnevatest etappidest:

1. Maakorraldustoimingud - Noggis katastriüksuse jagamine ja maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks;
2. Planeeringuala taristu projekteerimine (tehnovõrgud ja juurdepääs);
3. Taristu väljaehitamine;
4. Hoonete projekteerimine (ehituslubade taotlemine/ehitusteatiste esitamine);
5. Hoone ehitamine;
6. Kasutusõiguste seadmine avalikult kasutatava tee osas (planeeringuala ulatuses);

7. Hoonetele kasutuslubade taotlemine/kasutusteatiste esitamine.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.