



Osaühing DP Projektbüro
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10 Kuressaare
Saaremaa vald 93819

Huvitatud isik: Roman Humal

Planeerija: Osaühing DP Projektbüro
Rohu 5 Kuressaare Saare maakond 93819

SAAREMAA VALD, SOELA KÜLA, TURU KATASTRIÜKSUS

Kat.tunnus 40301:001:0112

Turu detailplaneering

koos lisadokumentidega

TÖÖ NR 03-25-DP

Algatatud 13.05.2025 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/444

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

Versiooni kuupäev: 29.08.2025

KURESSAARE 2025

SISUKORD

I Menetlusedokumentid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus (13.03.2025)
2. Saaremaa Vallavalitsuse 13.05.2025 korraldus nr 2-3/444 koos lisadega
(Lisa 1. Soela külas Turu detailplaneeringu planeeringuala ja Lisa 2. Detailplaneeringu lähteseisukohad)

II Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumentid	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2. Detailplaneeringu lähtematerjalid	3
1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
2. Planeeritava maa-ala asukoht ja olemasoleva ruumi kirjeldus	4
2.1. Maa-ala asukoht	4
2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus	5
2.3. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	5
2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid	5
2.5. Detailplaneeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+	6
2.6. Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule	7
2.7. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud	8
3. Planeeringuga kavandatu	8
3.1. Krundijaotus	9
3.2. Kruuntide ehitusõigus	9
3.3. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine	10
3.4. Tuleohutusnõuded	10
3.5. Piirded	11
3.6. Haljastus ja heakord	11
3.7. Vertikaalplaneerimine	13
3.8. Keskkonnakaitse tingimused	13
4. Tehnovõrkude lahendus	14
4.1. Elektrivarustus	14
4.2. Sidevarustus	14
4.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	14
4.4. Soojavarustus	15
5. Servituudid	16
6. Energiatõhusus	16
7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
8. Planeeringu elluviimine	17
9. Kruuntide ehitusõigus	18

III Joonised

- DP1 Asendiskeem M 1:10000
- DP2, DP3 Tugiplaan M 1:500
- DP4, DP5 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

IV Lisad Ruumiline illustratsioon

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
- Detailplaneeringu algatamise taotlus (13.03.2025)
- Saaremaa Vallavalitsuse korraldus „Soela külas Turu detailplaneeringu algatamine“ 13.05.2025 nr 2-3/444

1.2. Detailplaneeringu lähtematerjalid

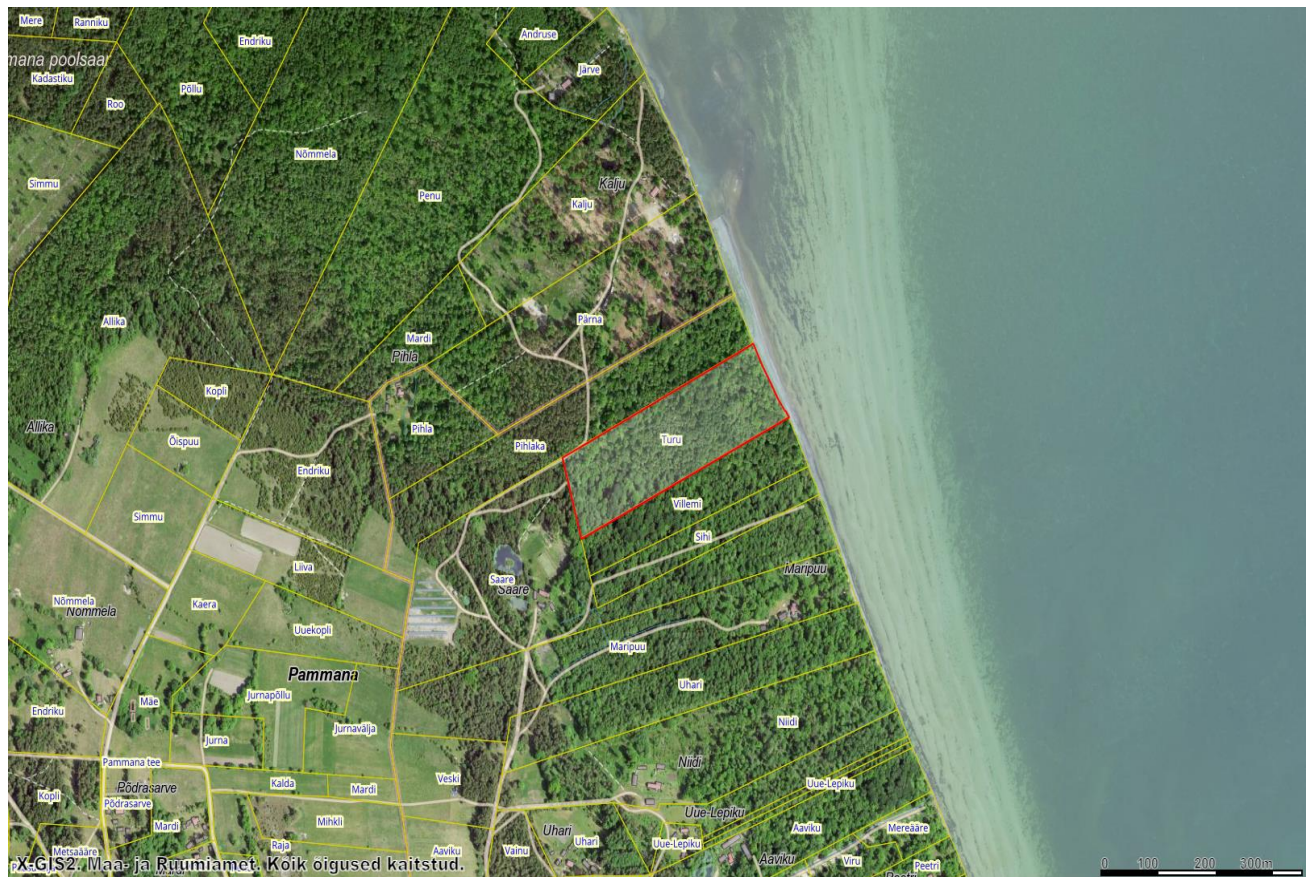
- Geodeetiline alusplaan: DP Projektbüroo OÜ töö nr 04-25-G;
- Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
- Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
- Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1);
- Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
- Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
- Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
- Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
- Soela ja Paaste puhkepiirkonna üldplaneering, kehtestatud Leisi Vallavolikogu 20.11.2001. a määrusega nr 21;
- Saare maakonnaplaneering 2030+;
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 “Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri”;
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Siseministri 01.03.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne.

1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamute, abihoonete ja puhkemajade ehitamiseks, katastriüksuse jagamine kaheks ning nendele maaüksustele sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine.

2. Planeeritava maa-ala asukoht ja olemasoleva ruumi kirjeldus

2.1. Maa-ala asukoht



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa- ja Ruumiameti X-Gis kaardiserver, mai 2025)

Planeeringuala suurusega ca 4,8 ha asub Saaremaa valla Soela küla põhjapoolses osas ja piirneb Soela väinaga.

Turu (40301:001:0112) katastriüksus sihtotstarbega 100% maatulundusmaa piirneb põhja poolt Pihlaka (40301:001:0008) katastriüksusega, lõuna poolt Villemi (40301:001:0002) katastriüksusega, ida poolt avaliku veekoguga Soela väin ja lääne poolt Saare (71401:001:0199) katastriüksusega.

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Turu katastriüksus vastavalt Maa- ja Ruumiameti registreeringule 47392 m² metsamaast ja 109 m² muust maast. Planeeringualasse jääb valdavalt lehtpuumetsaga kaetud ala. Rannaastangust allapoole jääb kruusane rannariba. Juurdepääs planeeringualale on tagatud Metsküla-Meiuste teelt nr 21128 läbi avalikuks kasutuseks seatud Saare tee nr 4030405. Saare (71401:001:0199) katastriüksust läbiva eratee osas on seatud teeservituudileping Turu (40301:001:0112) katastriüksuse kasuks. Turu (40301:001:0112) katastriüksusele on seatud teeservituudileping Pärna (40301:001:0260), Kalju (40301:001:0282) ja Järve (40301:001:0315) katastriüksustele juurdepääsu tagamiseks.

2.3. Olemasoleva katastriüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Omandivorm	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Turu	Eraomand	47501 m ²	Maatulundusmaa 100%	40301:001:0112	1262734

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

Ehitisregistri andmetel Turu katastriüksusel hooned ja rajatised puuduvad. Planeeringuala läbivad elektri- ja sidekaablid ning juurdepääsutee. Planeeringuala paikneb osaliselt ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis. Lisaks kitsendab seda veekogu kallasrada, veekaitsevöönd, korduv üleujutusala, elektri- ja sidekaabli kaitsevöönd ning juurdepääsuteele seatud reaalservituut. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringuala piirneb ida poolt Väinemere hoiualaga ja III kategooria kaitsealuse liigi, harilik hink, levikualaga.

2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala on piiratud maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega ja piirkonda iseloomustab metsaga kaetud hajaasustus. Ajalooliste kaartide alusel planeeringual ja lähipiirkonnas hoonestus puudub. Soela puhkepiirkonna üldplaneering määratleb hoonestamiseks ja looduskoosluste säilitamiseks kavandatud maa-alad. Hoonestusalad on reserveeritud põhiliselt ranniku lähedale rannaastangule 50 kuni 100 m kaugusele tavaveepiirist. Tänapäevaks on Soela puhkepiirkonna rannikulähedane ala osaliselt hoonestatud arvestades üldplaneeringuga vähendatud ehituskeeluvööndit 50 m tavaveepiirist. Planeeringualast põhja pool on hoonestatud Järve ja Kalju katastriüksused. Pärna ja Kalju katastriüksustel on kehtestatud detailplaneeringud ja on toimunud/toimub ehitustegevus. Planeeringualast lõuna pool on hoonestatud Maripuu, Peetri ja Johanna katastriüksused.

Turu detailplaneeringualale määratakse krundi kasutamise sihtotstarbeks osaliselt majutushoonete maa. Majutusteenus seisneb hooajalises eluruumide väljarentimises ja kodumajutuse pakkumises. Lähtuvalt sellest ei teki majutushoonete kasutusotstarbe määramisel olulist mõju kohalikule kogukonnale ja liikluskoormusele rohkem kui ühe elamukrundi kasutuselevõtt seda eeldab.

Planeeritavad hoonestusalad asuvad hajutatult kõrghaljastatud piirkonnas ja võimalikud häiringud majutusteenuse pakkumisel on minimaalsed.

Planeeringuala asub Kuressaare linnast ca 55 km kaugusel ja Leisi alevikust ca 15 km kaugusel. Juurdepääs planeeringualale on tagatud Metsküla-Meiuste riigiteelt. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (elamuala ehitus) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Detailplaneeringu elluviimisel võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud on minimaalsed, kuna planeeritav hoonestus on hajutatud ja vastab Soela puhkepiirkonna üldplaneeringus määratud tingimustele.

Arvestades planeeringuala kontaktvööndi olemasoleva hoonestusega, jääb piirkond peale detailplaneeringu realiseerumist hõredalt asustatud hajaasustusalaks. Lähipiirkonna väljakujunenud struktuur ning olemasolev ja planeeritav hoonestustihedus säilitavad Soela puhkepiirkonnale omase asustumustri.

2.5 Detailplaneeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud „Saare maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub planeeringuala nn valgel alal, kus piirangud puuduvad. Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute. Saare maakonnaplaneering 2030+ seletuskirjas on välja toodud, et Saare maakonnas moodustab roheline võrgustiku ka mere rand piiranguvööndi ulatuses.

Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Tingimused maakasutuse kavandamisel:

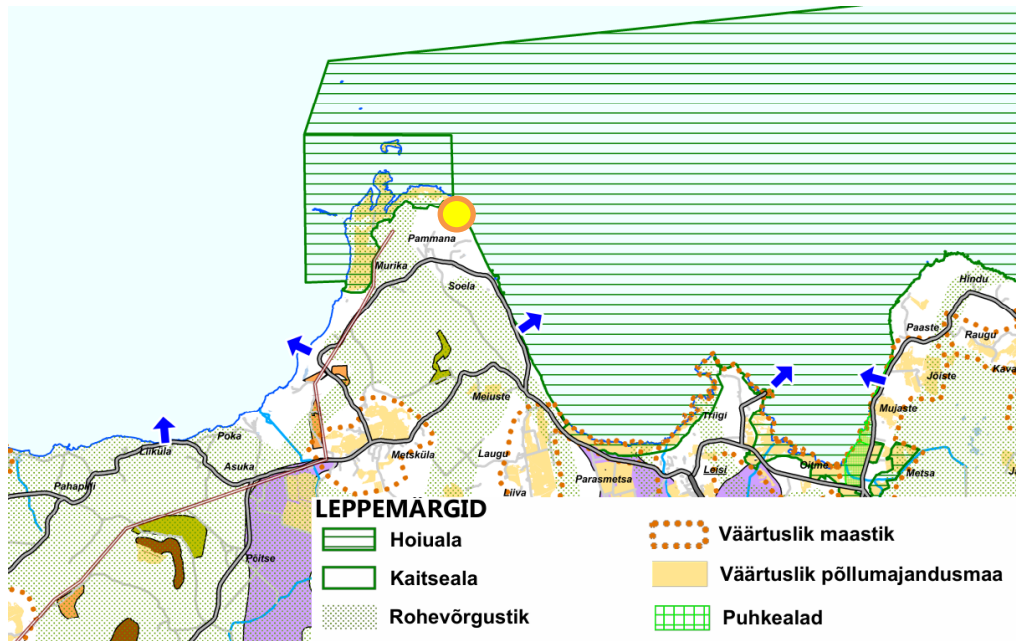
- vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist;
- planeeringutega maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed;
- teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/ koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.

Natura 2000 võrgustiku terviklikkus tagatakse võrgustiku aladel elupaikade soodsa seisundi hoidmise, kaitse-eesmärkide saavutamise ja terviklikkuse säilitamisega.


Kõige esinduslikumatele, potentsiaalse riikliku tähtsusega maastikele, annavad üldjuhul väärtuse riiklikul tasandil väärtustatud objektid – kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised, mis enamasti on ka olulised turismi sihtkohad või esindavad need maastikud „saarelisust“ traditsioonilises mõttes (meri, kadakad, arhailisus jmt). Väärtuse püsimiseks vajalikud tegevused:

- püeiasustuse säilimine ja kasv arvestades samas küla ajaloolist struktuuri;

- pärandkoosluste (loo- ja rannaniitude) järjepidev hooldus - niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde harvendamine ning kujundamine.



Joonis 2. Väljavõte Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardist.

 planeeringuala asukoht

2.6 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

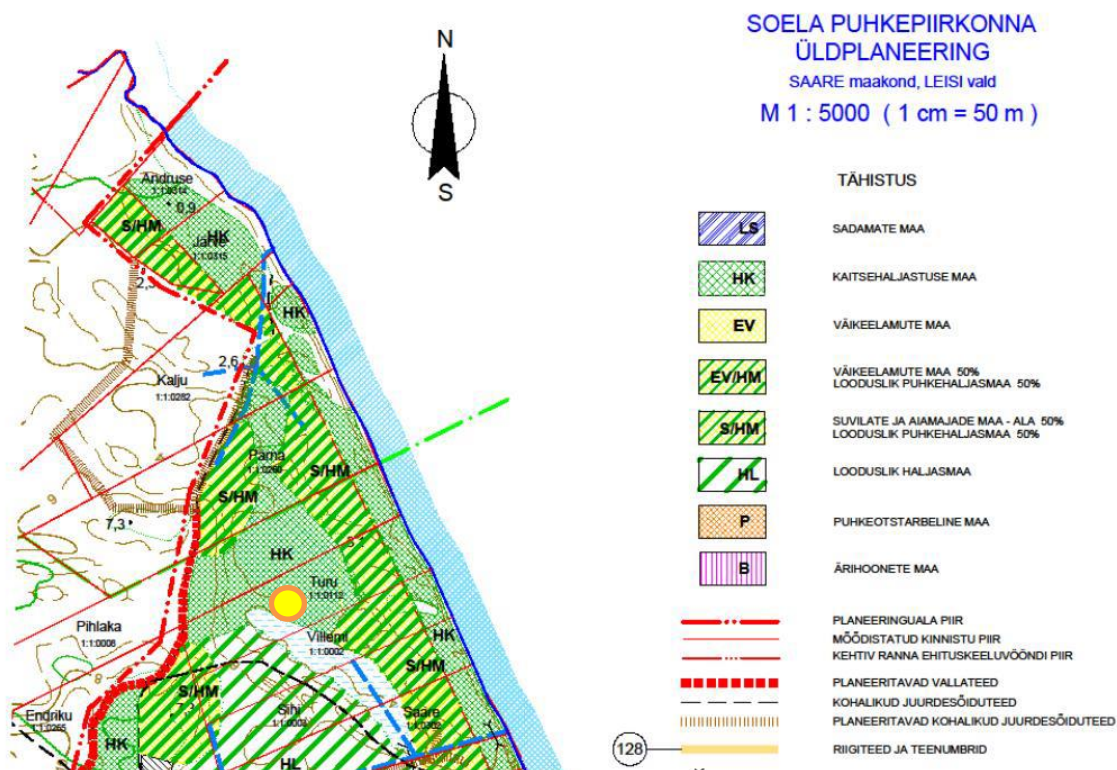
Planeeringualal kehtib Leisi Vallavolikogu 20.11.2001 määrusega nr 21 kehtestanud Soela puhkepiirkonna üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala suvilate ja aiamajade maa-ala 50% ja loodusliku puhkehaljasmaa 50% juhtotstarbega alal S/HM ning kaitsehaljastuse maa juhtotstarbega alal HK. Ranna ehituskeeluvööndi piiri on üldplaneeringuga vähendatud 50 meetrile tavaveepiirist. Ehitustegevus on lubatud ainult üldplaneeringuga määratud hoonestusaladel, mis on mõeldud väikeelamute ja suvemajade rajamiseks. Ehitusõigust taotleval krundil peab olema vähemalt 0,5 ha. Suvemajade ja väikeelamute hoonestusalad koos loodusliku puhkehaljasmaaga tuleb kujundada raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusel elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. 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 muu väärtuslik looduskooslus. Rannal ja hoonestuse vahel peavad säilima kaitsemetsa alad, kus on lubatud ainult hooldusraie.

Üldplaneering ei käsitle ärimaa määramist, kuid käsitleb puhkemaad. Peatükk 2.1 toob välja, et Soela puhkepiirkond asub Soela sadamast põhja poole kuni Pammana nina tipuni ranna ja maantee

vahelisel alal. Üldplaneeringu koostamisel on analüüsitud ja fikseeritud olemasolev olukord ning välja töötatud võimalused puhkemajanduse arendamiseks ja suvilate ehitamiseks.

Merega piirneva kinnistu jagamisel peab üldplaneeringu peatüki 3.2 kohaselt olema ehitusõiguse taotlemiseks vähemalt 75 m krundi laiust piki kalda piiri ja ehitusõigust taotleval krundil peab olema vähemalt (s.t. mitte alla) 0,5 ha.

Lähtudes eelnevast on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.



Joonis 2 Väljavõte Soela puhkepiirkonna üldplaneeringu funktsionaalse tsoneerimise joonisest.

Planeeringuala asukoht.

2.7 Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

3. Planeeringuga kavandatu

Planeerimislahendusega nähakse ette Turu katastriüksuse jagamine kaheks katastriüksuseks. Krundi kasutamise sihtotstarveteks määratakse üksikelumumaa, majutushoone maa, looduslik maa ja metsamaa. Hoonestusalade planeerimisel on lähtutud Soela puhkepiirkonna üldplaneeringuga määratud suvilate ja aiamaade maa-alast. Krundile pos 1 on planeeritud hoonestusala suurusega 2147 m². Krundile pos 2 on planeeritud hoonestusala suurusega 6956 m². Hoonete ja rajatiste välisilme kavandamisel tuleb arvestada nende sobivust piirkonnas iseloomuliku hoonestusega ja kohaliku omapära ning materjalidega. Kuna lähipiirkonnas naaberkatastriüksustel hoonestus puudub, siis hoonete välisilme kavandamisel tuleb lähtuda traditsioonilisest maa-arhitektuurist. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Abihoonete arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobituma eluhoonetega.

3.1. Krundijaotus

Planeeringu-järgse krundi nimetus	Pindala, m ²	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarve
Kaldapealse	22470	Maatulundusmaa, ärimaa (kuni 20%)	Üksikelamu maa Majutushoone maa (kuni 20%) Looduslik maa Metsamaa
Kaldaaluse	25031	Maatulundusmaa, ärimaa (kuni 20%)	Üksikelamu maa Majutushoone maa (kuni 20%) Looduslik maa Metsamaa

Tabel 2. Planeeringujärgsed krundid

3.2. Kruntide ehitusõigus

Ehitisregistri andmetel Turu katastriüksustel hooned ja rajatised puuduvad. Planeeringuala läbivad elektri- ja sidekaablid ning juurdepääsutee.

Kruntidele planeeritakse üksikelamu koos abihoonetega ja puhkemajad. Suurim lubatud ehitisealune pind ühel krundil on 600 m² ja hoonete arv ühel krundil kuni 6 (1 elamu, 2 abihoonet, 3 puhkemaja). Planeeritud ehitisealuse pinna suurus ja hoonete arv tuleneb kavandatavast majutusteenuse pakkumisest. Elamu rajatakse kuni kahekorruseline, maksimaalse harja kõrgusega 8,0 m ja katusekaldega 30-45 kraadi. Abihooned ja puhkemajad rajatakse elamust madalamad. Hoonete tulepüsisivusklass on TP3.

Ehitusõigus on määratud 20-60 m² ehitisealuse pinnaga hoonete ehitusteatise registreerimiseks ja üle 60 m² ehitisealuse pinnaga ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Lisaks lubatakse planeeringualal kuni 4 alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrguse hoonestuse rajamine, tingimusel et ehitisealune pind kokku ei ületaks 600 m² ühel krundil.

Pos 1 (Kaldapealse), pindala 22470 m²

- Krundi kasutamise sihtotstarve – looduslik maa HL, üksikelamu maa EP, majutushoone maa ÄM (kuni 20%), metsamaa MM;
- Hoonete suurim lubatud arv krundil– 6 (1 elamu, 2 abihoonet, 3 puhkemaja), alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgused hooned kuni 4;
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 600 m² (sh kuni 120 m² majutushoonestusega seotud);
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – eluhoone 8,0 m (2-korruseline), abihoone 6,0 m (1-korruselised);
- Lubatud katusekalle ehitusloakohustuslikel hoonetel 30-45 kraadi, alla 60 m² pinnaga ja alla 5 m kõrgusega hoonetel vaba;
- Välisviimistlus
katus – roog, sindel (puit või ruberoid), katusekivi;

välisseinad – puit (palk ja voodrilaud), looduslik kivi;
nähtav sokliosa – looduslik kivi, betoon (mitte üle 1 m kõrguselt);
aknaraamid – puit, puitaalumiinium, plast;
uksed – puit

Pos 2 (Kaldaaluse), pindala 25031 m²

- Krundi kasutamise sihtotstarve – looduslik maa HL, üksikelamu maa EP, majutushoone maa ÄM (kuni 20%), metsamaa MM;
- Hoonete suurim lubatud arv krundil– 6 (1 elamu, 2 abihoonet, 3 puhkemaja), alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgused hooned kuni 4;
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 600 m² (sh kuni 120 m² majutushoonestusega seotud);
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – eluhoone 8,0 m (2-korruselise), abihoone 6,0 m (1-korruselised);
- Lubatud katusekalle ehitusloakohustuslikel hoonetel 30-45 kraadi, alla 60 m² pinnaga ja alla 5 m kõrgusega hoonetel vaba;
- Välisviimistlus
katus – roog, sindel (puit või ruberoid), katusekivi;
välisseinad – puit (palk ja voodrilaud), looduslik kivi;
nähtav sokliosa – looduslik kivi, betoon (mitte üle 1 m kõrguselt);
aknaraamid – puit, puitaalumiinium, plast;
uksed – puit

3.3. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Metsküla-Meiuste teelt nr 21128 läbi avalikuks kasutuseks seatud Saare tee nr 4030405. Saare (71401:001:0199) katastriüksust läbiva eratee osas on seatud teeservituudileping Turu (40301:001:0112) katastriüksuse kasuks. Turu (40301:001:0112) katastriüksusele on seatud teeservituudileping Pärna (40301:001:0260), Kalju (40301:001:0282) ja Järve (40301:001:0315) katastriüksustele juurdepääsu tagamiseks.

Juurdepääsutee planeeritavate hoonestusaladeni peab vastama Päästeameti ja Saaremaa Vallavalitsuse õigusaktidele. Teekatte laius peab olema minimaalselt 3,5 m, õuelalal peab olema võimalus päästetehnika ja hoonestust teenindava transpordi manööverdamiseks. EVS 843:2016 Tabel 9.2 järgi on parkimiskohtade arv eramul väikeelamute alal 3 sõiduauto kohta. Parkimine lahendatakse krundisisest ehitusprojekti koosseisus.

Planeeringualal asub avaliku kasutusega kallasrada. Lähim juurdepääs kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil on munitsipaalomandis oleva Supluse (40301:001:0337) katastriüksuse kaudu. Planeeringualal ei tohi takistada kallasrajal liikumist piirete või muul sarnasel viisil.

3.4. Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri 01.03.2021 määrusest nr 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele peab hoonetevaheline kaugus

olema minimaalselt 8 meetrit. Vastavalt ehitisele esitatavatele tuleohutusnõuetele võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Hooned kuuluvad TP-3 (tuldkartev) tuleohutusklassi.

Planeeritava ala puhul on tegemist hajaasustusalaga ja hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist kustutusvee veevõtukohta. EVS 812-6:2012 kohaselt loetakse tuletõrje veevarustuse mõistes hajaasustuseks ala, kus naaberkatastriüksuste hoonete vaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit. Välise kustutusvee tagamisel on arvestatud Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatud leevendusega veevõtukoha kauguse osas. § 6. *Veevõtukoha kaugus ehitisest ja asukoht. Lg(5¹) Ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest: 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.* Lähim naaberkatastriüksuse hoone, Saare (71401:001:0199) katastriüksuse elamu, asub planeeritavast hoonestusalast ca 100 m kaugusel. Tulekustutusvee tagamise võimalus lahendada hoonete ehitusprojektide koosseisus. Lähim avalik tuletõrje veevõtukoht (looduslik veevõtukoht nr 3335) paikneb Saare katastriüksusel (katastriüksuse tunnus 71401:001:0199), planeeringualast ca 250 m kaugusel. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 h jooksul.

3.5. Piirded

Piirded on lubatud rajada ainult ümber hoonestusalade. Karjatamise eesmärgil võib piirdeid rajada kogu planeeringuala ulatuses. Lubatud on rajada piirkonnale omaseid kiviaedu ning latt-, roigas-, lipp- ja hirsiaedu. Keelatud on kasutada massiivseid metalliaedu, vundamendil piirdeid ning muid aedlinlikke aiatüüpe. Piirete rajamisel tuleb eelistada looduslikke materjale ja arvestada kohalikke ehitusviise ja –tavasid. Kiviaedade kõrgus võib olla kuni 90 cm, teiste piirete rajamisel kuni 1,2 m. Piirete täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti koosseisus.

3.6. Haljastus ja heakord

Planeeringualasse jääb valdavalt lehtpuumetsaga kaetud kõrghaljastatud ala. Rannaastangust allapoole jääb kruusane rannariba. Puuliikidest on levinud haab, tamm ja sanglepp. Elamute ja puhkemajade hoonestusalad koos loodusliku puhkehaljasmaaga tuleb kujundada raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusel elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Raided ei tohi ületada krundi piires 30% kasvava metsa mahust. Ülejäänud aladel tuleb säilitada rannaäärne rohumaa, karjamaa, metsamaad või lookooslused, kus saavad pesitseda linnud ja säilib muu väärtuslik looduskooslus. Rannal ja hoonestuse vahel peavad säiluma kaitsemetsa alad, kus on lubatud ainult hooldusraie. Rannaga vahetult piirnev kaitsemets ja ehituspiirkondi eraldavad kasvujõus puudesalud või metsatukad, mis pakuvad kaitset meretuulte eest, peavad üldplaneeringu seletuskirja peatüki 3.5 kohaselt säiluma vaatamata tekkivale ehitustegevusele. Rannaäärset kõrgemat haljastust võib osaliselt piirata raietega, mis kaitsemetsade osas ei tohiks ületada 20-30% kasvava metsa mahust või planeeringu ala põhjatipus asendada madalamaga (kadakad) üksikute

merevaadete taastamiseks. Rannal asuvad metsasalud on minimaalsed, kuid vajalikud kaitsvaks haljasvööndiks rajatavale hoonestusele.

Planeeritud hoonestusalad moodustavad ca 19% Turu katastriüksusel asuvast metsakõlvikust, seega ei ületa planeeritud tegevusega kaasnevad raided üldplaneeringuga määratud 30% kasvava metsa mahust. Hoonestusaladel tuleb vältida lageraiet ja hoonete ehitusprojektide koosseisus märkida säilitamisele kuuluvad puud või puudegrupid. Pos 2 hoonestusala paigutus võimaldab kõrghaljastuse (tammed, haavad) säilitamise ja hoonete planeerimise hajutatult. Alustaimestiku kahjustuste minimaliseerimiseks, tuleks esmalt rajada juurdepääsuteed ja tehnoõrgud. Planeeritavate rajatiste ja hoonete lähiümbruses määratleda ehitusala suurus, millest väljaspoole mitte kavandada mehhanismide liikumist ning ehitusmaterjalide ladustamine. Ehitusetapis on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Vältida tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele. Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks tuleks asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Ehitustegevuse lähialasse jäävad puutüved tuleb kaitsta ajutise piirdega (plankudega). Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt maha alumised, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks. Hoonete projekteerimisel vältida vahetult rannavalli taga esinevaid üksikuid liigniiskeid piirkondi.

Väljapool hoonestusala tuleb raie planeerimisel arvestada metsaseaduse ja muude õigusaktide nõuetega. Valikraie, harvendusraie ja sanitaarraie on lubatud metsamaadel üksnes kaitsemetsadest väljaspool. Looduskaitseadusest tulenevalt on ranna piiranguvööndis keelatud lageraie. Veeseaduse § 119 lg 2 kohaselt on veekaitsevööndis keelatud puu- ja põõsariinde raie käesoleva seaduse § 118 lg 2 p-des 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal ilma Keskkonnaameti nõusolekuta.

Kui kavandatakse haljastuse rajamist planeeringualal, tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, sh eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike (harilik kadakas, harilik mänd, harilik kuusk, tamm jne). Haljastuse täpne lahendus esitatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.

Planeeritavatel kruntidel tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele jäätmehoolduse nõuetele (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Hoonestusaladele paigaldada jäätmemahutid olmejäätmete kogumiseks. Juurdepääsutee jäätmemahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane, võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja seega kavandatav tegevus ei oma jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale. Kui kruntide kasutuselevõtt toimub olukorras, kus nõuetekohane juurdepääsutee koos ümberpööramisvõimalusega on välja ehitamata, tuleb jäätmemahutid tühendamiseks olemasoleva juurdepääsutee äärde välja tuua. Jäätmekäitus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

3.7 Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala hoonestuse ja maapinna kalde projekteerimisel jälgida reljeefi muutust. Teede ja platside kallete määramisel arvestada sademevee pinnasesse immutamise võimalusega. Juurdepääsuteede planeeritavad ligikaudsed kõrgusmärgid on esitatud joonistel DP4 ja DP5. Hoonestusalade pindade minimaalne tõstmine on lubatud maapinnale kallete andmisega. Vertikaalplaneerimise täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

3.8 Keskkonnakaitselised tingimused

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, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringuala piirneb ida poolt Väinemere hoiualaga ja III kategooria kaitsealuse liigi harilik hink levikualaga. Planeeritud hoonestusala ja hoiuala vahele jääb kaitsemets. Seega ei kahjusta planeeritud tegevus hoiuala ega kaitsealuseid liike.

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda ehitustöödel tekkiva õnnetuse käigus kemikaalide/kütuste lekkimisel põhjavette. Oluline keskkonnamõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda maapinnale ladestatud või maetud keskkonnoohtlike jäätmete tõttu. Mõju põhjaveele võib avaldada rajatavate reoveekäitlussüsteemide nõuetele mittevastava ehituse või nende hooldusjuhiste eiramise tõttu.

Eesti looduse infosüsteemi andmetel ei leidu planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärsed maavarasid. Planeeringuga kavandavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsest arvestatavat kaevandamist. Tegevusi, mis otseselt mõjutaksid maavarade kasutamist, käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada krundi piires, väljaspool katastriüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamise etapis. Otseselt ehitiste ja rajatiste alla jääv taimestik hävib. Kaitsealuseid taimeliike katastriüksusel registreeritud ei ole.

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust suure tõenäosusega ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepõlemismootorite tööst. Tegemist on elamu ja abihoonetega, kus õhusaaste on tavapärane keskmisele majapidamisele ning ei oma seega olulist mõju.

Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekkivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas jms). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatud tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata. Kavandatud tegevus ei oma seega eeldatavat jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale. Jäätmekäitus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisest ja mehhanismide tööst. Seda tüüpi mürateke kaasneb pea iga ehitustegevusega. Planeeringualal ei ole ette näha vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist.

4. Tehnovõrkude lahendus

4.1. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 27.05.2025 tehnilised tingimused nr 497692. Olemasoleva alajaama Terje:(Orissaare) maakaabelliini fiidri F2 baasil näha ette planeeringualale toide 0,4 kV maakaabelliinina. Planeeritud võrguühendus mõlemale krundile on 3x16A. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud katastriüksuse piiri lähedale jaotuskilp ja liitumiskilp kahele tarbijale. Liitumiskilbile peab olema tagatud vaba juurdepääs. Elektritoide liitumiskilbist objektideni näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuvenergiat, võttes kasutusele näiteks keskkonnasõbralikud päikeseenergia lahendused. Päikesepaneelide paigaldus on lubatud hoonete katustele. Päikesepeakide rajamist planeeringualale mitte kavandada, kuna see eeldaks kõrghaljastuse likvideerimist.

4.2. Sidevarustus

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

4.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Veevarustus

Planeeritavate kruntide veevarustus lahendatakse lokaalsete puurkaevude baasil. Puurkaevu rajamisel tuleb järgida veeseadusest ja ehitusseadustikust tulenevaid nõudeid. Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse esitamine Saaremaa Vallavalitsusele.

Veeseaduse §148 lõike 2 kohaselt ei moodustata põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse Veeseaduse § 154 kohane

hooldusala ulatusega 10 m. Olemasolevate ja planeeritavate kanalisatsiooni imbväljakute asukoha piirang 50 m veehaardest on täidetud.

Kanalisatsioon

Planeeritavate kruntide kanalisatsioon lahendatakse lokaalsete biopuhastite ja imbväljakute baasil. Planeeringualal esineb nõrgalt kaitstud põhjavesi. Nõrgalt kaitstud põhjaveega aladeks loetakse alasid, mille pinnakate on 2–10 m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01–0,5 m ööp, alasid, mille pinnakate on alla 2 m paksune savi- või liivsavi kiht filtratsioonimooduliga 0,0001–0,005 m ööp ja alasid, mille pinnakate on 20–40 m paksune liiva- või kruusakiht filtratsiooni-mooduliga 1–5 meetrit ööpäevas.

Kohtades, kus on pinnakatteks alla 2 m paksune savi- või liivsavi kiht või on alla 10 m paksune moreenikiht või on alla 40 m paksune liiva- või kruusakiht võib kohapeal pinnasesse immutada vaid vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitveti.

Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning vähemalt 1,2 m aluspõhjakiht.

Imbsüsteemi rajamine on lubatud, kui järgitakse esitatud nõudeid.

Omapuhasti parima asukoha leidmisel tuleks jälgida, et:

- kuja (kaitsetsoon) oleks vähemalt 10 m (va pealt kinnine puhasti, millel on 5 m);
- tagatud oleks puurkaevu hooldusala või sanitaarkaitseala piirist 50 meetrine kuja (heitvee pinnasesse immutamise keeluala).

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust. Imbsüsteemist tulenev joogiveekaevu rajamise piiranguga ala naaberkatastriüksustele ei ulatu.

Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning puurkaevule esitatavatest nõuetest. Paigaldada on lubatud vaid sertifitseeritud/CE märgisega biopuhastit või mahutit. Biopuhasti imbsüsteem on toimiv alalise eluhoone puhul, kuna biopuhasti efektiivse töö tagab üldjuhul ühtlane/pidev kasutus.

Täpsemad reoveekäitluse lahendused esitatakse edasise projekteerimise käigus.

Sademevesi

Õueala, juurdepääsutee, parkimisala ja hoonete katuste sademeveed juhtida haljasalale ja immutada pinnasesse. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademete juhtimine naaberkatastriüksustele.

4.4. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid on maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivkütena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja soojussalvesteid, mille energiaallikaks on hoonete katustele paigaldatud päikesepaneelid. Maaküttesüsteemide kasutamisel võib rajada ainult vertikaalseid soojuspuurauke. Seega on kütena lubatud kasutada üksnes looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid ning keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

Käesolevad detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Tehnovõrkude omavahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

5. Servituudid

Juurdepääsu tagamiseks planeeringualale on Saare (71401:001:0199) katastriüksust läbiva eratee osas seatud teeservituudileping Turu (40301:001:0112) katastriüksuse kasuks. Turu (40301:001:0112) katastriüksusele on seatud teeservituudileping Pärna (40301:001:0260), Kalju (40301:001:0282) ja Järve (40301:001:0315) katastriüksustele juurdepääsu tagamiseks.

Tabel 3. Servituutide määramise vajadus

teeniv kinnisasi/ krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	servituut	märkus
Kaldapealse	Kaldaaluse	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Kaldapealse	Kaldaaluse	Isiklik kasutusõigus	Madalpingekaabli teenindamiseks
Kaldapealse	Penu	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Kaldapealse	Andruse	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks

6. Energiatõhusus

Kruntidele täiendava ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda „Hoone energiatõhususe miinimumnõuetest“, Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrus 11.12.2018 nr 63.

7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Kuritegude riskide ennetamisel juhendada standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

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

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

Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

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

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

8. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Maakorraldustööde teostamine Turu katastriüksuse jagamiseks vastavalt detailplaneeringus esitatud kruntidele, mille käigus tõsta uued moodustavad katastriüksused kinnistusraamatus eraldi registriosadesse. Peale eelnimetatud toiminguid seada teeservituut, notariaalne leping vms.
2. Hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule, juurdepääsutee ja kruntide parkimisalade rajamine, hoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine. Piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, reaalservituudid) seadmine.
3. Hoonetele ja rajatistele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

9. Kruntide ehitusõigus

Pos 1 (Kaldapealse), pindala 22470 m²

- Krundi kasutamise sihtotstarve – looduslik maa HL, üksikelamu maa EP, majutushoone maa ÄM (kuni 20%), metsamaa MM;
- Hoonete suurim lubatud arv krundil– 6 (1 elamu, 2 abihoonet, 3 puhkemaja), alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgused hooned kuni 4;
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 600 m² (sh kuni 120 m² majutushoonestusega seotud);
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – eluhoone 8,0 m (2-korruseline), abihoone 6,0 m (1-korruselised);
- Lubatud katusekalle ehitusloakohustuslikel hoonetel 30-45 kraadi, alla 60 m² pinnaga ja alla 5 m kõrgusega hoonetel vaba;
- Välisviimistlus
 - katus – roog, sindel (puit või ruberoid), katusekivi;
 - välisseinad – puit (palk ja voodrilaud), looduslik kivi;
 - nähtav sokliosa – looduslik kivi, betoon (mitte üle 1 m kõrguselt);
 - aknaraamid – puit, puitaalumiinium, plast;
 - uksed – puit

Pos 2 (Kaldaaluse), pindala 25031 m²

- Krundi kasutamise sihtotstarve – looduslik maa HL, üksikelamu maa EP, majutushoone maa ÄM (kuni 20%), metsamaa MM;
- Hoonete suurim lubatud arv krundil– 6 (1 elamu, 2 abihoonet, 3 puhkemaja), alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgused hooned kuni 4;
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 600 m² (sh kuni 120 m² majutushoonestusega seotud);
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – eluhoone 8,0 m (2-korruseline), abihoone 6,0 m (1-korruselised);
- Lubatud katusekalle ehitusloakohustuslikel hoonetel 30-45 kraadi, alla 60 m² pinnaga ja alla 5 m kõrgusega hoonetel vaba;
- Välisviimistlus
 - katus – roog, sindel (puit või ruberoid), katusekivi;
 - välisseinad – puit (palk ja voodrilaud), looduslik kivi;
 - nähtav sokliosa – looduslik kivi, betoon (mitte üle 1 m kõrguselt);
 - aknaraamid – puit, puitaalumiinium, plast;
 - uksed – puit