

TS-PROJEKTBÜROO OÜ  
Registrikood 11330449, Tallinn, Nõmme tee 2, tel. 566 76359  
Reg. nr.EEP000979.

---

**LAURI DETAILPLANEERING**  
Saare maakond, Saaremaa vald, Möldri küla.

Töö nr: 02-23DP  
Stadium: Detailplaneering

**Planeeringu koostaja korraldaja:** Saaremaa Vallavalitsus

**Huvitatud isik:** Wiigi OÜ (reg.nr 12090296)  
volitatud esindaja: Martin Tamm

**Projekteerija:** TS-Projektbüroo Osühing  
Reg. nr. 11330449  
MTR EEP 000979  
Aadress: Nõmme tee 2 Tallinn 13426  
telefon: 5667 6359  
e-mail: [tonis.sirp@mail.ee](mailto:tonis.sirp@mail.ee)

Diplomeeritud arhitekt, tase 7 Tõnis Sirp  
(kutsetunnistus 173574)  
tel. 5667 6359

---

Tallinn 2024

## PLANEERINGU KOOSSEIS

### I. MENETLUSDOKUMENDID

- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks (Lisa 2) – 4 lehte.
- Saaremaa Vallavalitsuse 26.04.2022.a. korraldus nr 2-3/668, Lauri kü detailplaneeringu algatamine, koos planeeringualaga (Lisa 1) – 4 lehte.
- Keskkonnaameti 22.04.2022 seisukoht Lauri detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta nr 6-2/22/5621-2 - 1 leht.
- Transpordiameti 22.03.2022 seisukohtade väljastamine Lauri detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/22/5014 – 2 lehte.

### II. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED lk.4
2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK. lk.4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS lk.6
  - 3.1. Asukoht ja iseloomustus.
  - 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus
  - 3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus
  - 3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud
  - 3.5 Olemasolev tehnovarustus.
  - 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond. Reljeef.
  - 3.7 Kehtivad piirangud.
4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS lk.8
5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV lk.9
  - 5.1 Üldosa
  - 5.2 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus
  - 5.3 Maakasutus ja territooriumi bilanss. Servituudid ja kaitsevööndid.
  - 5.4. Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded.
  - 5.5 Haljastu ja heakord
  - 5.6 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.
  - 5.7 Liikluskorraldus. Parkimine. Vertikaalplaneerimine
6. TEHNOVÕRGUD lk.16
  - 6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademeveed.
  - 6.2 Elektri- ja sidevarustus. Soojavarustus.

7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	lk.19
7.1 Keskkonna -ja tervisekaitse, jäätmekäitlus	
7.2 Tuleohutus	
7.3 Kuritegevuse ennetamine	
7.4 Planeeringu elluviimise tegevuskava	
8. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	lk 23
8.1 Krunt nr 1	
8.2 Krunt nr 2	

### **III. LISAD**

- Väljavõte Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringust 22.09.2003 (LISA 1).
- Fotoleht (LISA 2).

### **IV. JOONISED**

- Asukoha skeem (DP-01) M 1: 20 000 DP-01
- Kontaktvööndi analüüsi skeem (DP-02) M 1: 10 000 DP-02
- Tugiplaan (DP-03) M 1: 1000 DP-03
- Põhijoonis ja tehnoõrgud (DP-04) M 1: 1000 DP-04

### **V. KOOSKÕLASTUSED**

## SELETUSKIRI

### 1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

#### Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Käesoleva tööga on koostatud Saaremaa vallas, Möldri külas asuva Lauri katastriüksuse (72101:001:0473) detailplaneering.  
Planeeritava katastriüksuse pindala on 8.40 ha.

#### Planeeringu koostaja:

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus  
Planeeringu koostaja TS-Projektbüroo OÜ ning planeeringu koostamisest võttis osa:  
Tõnis Sirp Diplomeeritud arhitekt, tase 7 (kutsetunnistus 173574).  
Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

#### Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Planeerimisseadus.
- Saaremaa Vallavalitsuse 26.04.2022 korraldus nr 2-3 / 668 Möldri külas Lauri detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Möldri külas Lauri detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 26.04.2022 korraldusele nr 2-3/668 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Saare maakonnaplaneering 2030+
- Salme valla ranna-alade osaüldplaneering (2003.a.);
- Transpordiameti 22.03.2022 seisukohtade väljastamine Lauri detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/22/5014;
- Keskkonnaameti 22.04.2022 seisukoht Lauri detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta nr 6-2/22/5621-2;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

#### Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Võrgurist OÜ poolt koostatud maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1: 500, töö nr 1031-052022, koostatud 13.06.2022.a.  
Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, Kõrgused EH2000 süsteemis.

### 2. PLANEERIAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

#### Planeeringu eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kaheks krundiks ning neile elamute, kõrvalhoonete ning väikeste majutushoonete ehitusõiguse määramine. Määratakse juurdepääsu ja parkimise lahendus, heakorrastuse, haljastuse põhimõtted ning tehnovõrkude ja rajatiste asukohad. Määratakse tuleohutusnõuded ning kinnisomandi kitsendused.

#### Kõrgema taseme planeeringud:

Oktoober 2017.a. ühinesid kõik senised Saaremaa kohalikud omavalitsused.

Detailplaneeringuala jääb endise Salme valla territooriumile.

Vastavalt Salme Vallavolikogu 22.septembri 2003.a. määrusega nr 16 kehtestatud Salme valla ranna-alade osüldplaneeringule (üldplaneering) asub planeeringuala maatulundusmaa ja reserveeritud väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alal. Tööle on lisatud väljavõte üldplaneeringust (LISA 1).

Planeeringuala ala asub osaliselt ranna 200 m piiranguvööndis.

Kõikidele reserveeritavatele elamumaadele antakse kaitsehaljastuse maa kõrvalfunktsioon juhul, kui metsaalal asuv elamumaa piirneb ranna alale jääva riigimaanteega. Elamukruntide rajamisel metsaalale ranna ulatuses tuleb krundil olevast kõrghaljastuse (va. võsa) pindalast säilitada vähemalt 80 %.

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 8.1.1 tingimustes elamumaade arendamiseks on välja toodud, et ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune ning krundi merega või ranna-alale jääva maanteega külgnev piir ei tohi olla lühem kui 50 meetrit. Eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m. Kõikidele reserveeritavatele elamumaadele on üldplaneeringu kohaselt võimaldatud ärimaa kõrvalfunktsioon kuni 20 % ulatuses. Ranna ehituskeeluvööndi ulatust on üldplaneeringuga vähendatud Lõmala-Kaugatoma tee telgjooneni. Samas ei ole lubatud eluhooneid rajada riigitee 30 m teekaitsevööndisse. Üldplaneeringu järgi ulatub planeeringuala läänepoolsele kitsale servaalale, tee 30 m teekaitsevööndis, loodusväärtusega ala.

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu koondkaardi (2010) „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi on juurdepääsutee puhul tegemist „ilusa teega“, kust avanevad ilusad merevaated!

Saare maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) järgi piirneb planeeritav ala mere poolt väärtusliku alaga, paiknedes väljaspool planeeritavat hoonestusala.

#### Maakonna peamised ruumilise arengu eesmärgid:

- 1) tänaste toimepiirkondade funktsionaalsuse säilimine;
- 2) ruumi mõistlik ettevalmistamine elukvaliteedi säilimiseks ja tõusuks rahvastiku kahanemise tingimustes;
- 3) olemasolevale asustusstruktuurile toetuva mitmekesise ja valikuvõimalusi pakkuva elu- ja majanduskeskkonna kujundamine;
- 4) töökohtade, haridusasutuste ja mitmesuguste teenuste kättesaadavuse tagamine toimepiirkondadesisese ja omavahelise sidustamise kaudu;
- 5) minimaalse avaliku teenuse tagamine toimepiirkondades ja äärealadel;
- 6) asustuse säilimine ääremaadel ja eritingimustega piirkondades.

Saare maakonnaplaneering 2030+ toetab hajutatumat piirkondlikku energia tootmist ja tarbimist, mis tugineb valdavalt taastuvatele energiaallikatele.

Kahaneva ja vananeva elanikkonna tingimustes keskendutakse teenuskeskuste võrgustiku kujundamisele arvestades vähenevaid majanduslikke võimalusi ja elanikkonna paiknemist, kuid nii, et teenused oleks „valdavale“ osale maakonna elanikele piisavalt hästi kättesaadavad.

Asustuse arengu suunamine on vajalik eelkõige piirkondades, kus asustus on märkimisväärselt vähenenud viimase 20 aasta jooksul. Rahvastikuprognoozi järgi rahvastiku vananemine ja kahanemine jätkub Saaremaal väga kiirelt, mis viib maakonna servaalade ääremaastumisele (va. valglinnastumine Kuressaare linnas). Prognoositakse kaugemate piirkondade rahvastik kahanemist kuni aastani 2030 üle 30 % võrra. Selle trendi jätkudes maapiirkonnas ja kogu Saare maakonnas tööjõu arvukus kahaneb, ettevõtlusvõimalused seetõttu halvenevad, teenuseid kontsentreeritakse ning sotsiaalhoolekanne vajadused kasvavad. Väljapääsuks nähakse mujalt maailmast tööjõu värbamist, mis looks ühtlasi aluse maakonna demograafilise jätkusuutlikkuse paranemiseks. Lähtudes sellest tuleks hajaasustuses olemasolevat tihedust hoida, leida uus rakendus kasutusest välja langenud maadele ning säilitada võimalusel asustustustreid.

Eelpoolnimetatud arengudokumendi puhul on tegemist kiretu kavaga, kus on fikseeritud Eesti kokkutõmbumine ning vastavalt uuele olukorrale kohandatud ruumilise arengu eesmärgid. Käesoleva detailplaneeringu lahendused ja tingimused on kooskõlas eelpoolnimetatud arengudokumentide eesmärkidega.

### **3. OLEMASOLEVA RUUMI KIRJELDUS**

#### **3.1. Asukoht ja iseloomustus.**

Planeeringuala asub piki mereranda kulgeva riigitee 21108 Lõmala-Kaugatoma tee maapoolses servas. Lauri katastriüksus piirneb ülejäänud külgedest maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega.

Riigiteest Möldri lahe poole jääb maariba, kus paikneb Riksu ranniku hoiuala, mis ühtlasi kuulub ka Natura 2000 võrgustikku Riksu ranniku linnu- ja loodusala. Piirkonnas on kaitstavale alale inventeeritud kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüübid – rannaniit ja loopealne. Planeeringuala ei ulatu kaitstavale alale.

Laiemalt on antud piirkonna puhul tegemist piirkonnaga, kus piki rannikuteed paiknesid nüüdseks hävinud ajaloolised rannikukülad, kuid mis kuuluvad võimalusel uuesti taaselustamisele.

#### **3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.**

Detailplaneeringu ala hõlmab Möldri külas Lauri katastriüksust. Katastriüksuse tunnus 72101:001:0473, pindala 84 044 m<sup>2</sup>, 100 % maatulundusmaa (M) sihtotstarbega.

Kinnistu on hoonestamata.

#### **3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus.**

Lauri katastriüksus piirneb läänest transpordimaa sihtotstarbega 21108 Lõmala-Kaugatoma tee katastriüksusega ning 1.3 ha suuruse Ranna maatulundusmaaga. Lõuna poolt piirneb ala suvilaga hoonestatud 4.4 ha suuruse Koduneeme

maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega ning 1.5 ha suuruse Jõpi maatulundusmaaga.

Põhja poolt piirneb ala Õnneranna 2.5 ha suuruse ning idast Koskla 3.1 ha suuruse maatulundusmaa katastriüksustega. Olemasolev situatsioon on kajastatud „Kontaktvööndi analüüsi skeemil“, leht DP-02 (M 1: 10 000).

### **3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.**

Katastriüksusel teed puuduvad. Planeeringuala piirneb mere poolt 21108 Lõmala-Kaugatoma riigiteega.

### **3.5. Olemasolev tehnovarustus**

Maa-alal tehnovarustus puudub. Paralleelselt riigiteega kulgeb maanteekraav. Teekraavist juhitakse sademeveed katastriüksuse edelanurgas paikneva maanteeluse truubi D 315 mm kaudu teisele poole maanteed ja sealt edasi Möldri lahte. Vastavalt „Kontaktvööndi analüüsi skeem“, leht DP-02 (M 1: 10 000) paikneb lähim elektrivarustuse alajaam „Tuuleranna AJ“ antud alast 1.6 km kaugusel kagusuunas, Kangro II ja III detailplaneeringualal. Antud alast põhjas asuv „Möldri“ AJ paikneb 2.0 km kaugusel.

### **3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond. Reljeef.**

Planeeringuga kavandatud hoonestusala jääb Lõmala-Kaugatoma teest eraldama kitsas loodusväärtustega ala riba, mis paikneb riigitee 30 m kaitsevööndis ning kuulub säilitamisele. Ülejäänud katastriüksus ise kujutab endast kohati liigniisket metsast ala, kus esineb valdavalt kidurat kaske ning on kohati kaetud tiheda võsaga.

Maa-ameti andmetel on Lauri katastriüksusel:

- Looduslikku rohumaad 0.46 ha;
- metsamaad 6.28 ha;
- haritav maa 0.52 ha;
- muu maa 1.14 ha.

Planeeringuala on tasane. Maapind tõuseb maantee poolt sisemaa suunas (ida-lõuna), absoluutse kõrgusmärgid vaadeldaval alal vahemikus 1.8 – 5.3 m.

### **3.7 Kehtivad piirangud.**

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Möldri lahe ranna 200 m piiranguvöönd;
- 21108 Lõmala-Kaugatoma tee 30 m teekaitsevöönd;

Möldri lahe ranna ehituskeeluvöönd on üldplaneeringuga vähendatud Lõmala – Kaugatoma tee telgjooneni;

## **4. KONTAKTVÖÖNDI JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS**

Vastavalt „Kontaktvööndi analüüsi skeemile“, leht DP-02, on lähiümbruses kehtestatud 2 detailplaneeringut:

- Kangro II ja III kü detailplaneering, kehtestatud 26.06.2006. Detailplaneeringus

nähti ette maatulundusmaa kinnistu jagamine 8 elamukrundiks.  
- Vareniidi kü detailplaneering, kehtestatud 20.04.2009. Detailplaneeringus nähti ette maatulundusmaa kinnistu jagamine 8 elamukrundiks.  
Eelpoolnimetatud alad paiknevad Lauri kü-sest vastavalt 1.2 ja 1.5 km kaugusel kagusuunas. Varemplaneeritud detailplaneeringualadel on elamumaa kruntide suurus vahemikus 0.7 – 1.3 ha.

Laiemalt on tegemist piirkonnaga, kus piki rannikuteed paiknesid, nüüdseks hävinud ajaloolised rannikukülad, kuid mida on hakatud võimalusel uuesti taaselustama:

- Antud alast lõunapoole liikudes paiknevad tee ääres järgmised eluhoonetega hoonestatud katastriüksused: Koduneeme (M) 4.44 ha; Poolsaare (M) 4.8 ha; Kaarli (EE) 0.8 ha; Loodekaare (M) 1.7 ha; Rannakivi (M) 0.9 ha;
- Antud alast põhjapoole liikudes paiknevad tee ääres järgmised eluhoonetega hoonestatud katastriüksused: Öieranna (EE) 1.27 ha; Niilo (EE) 1.26 ha; Putkendi (EE) 0.96 ha; Kaasiku (M) 1.18 ha.

Kontaktvööndi skeemilt on näha teed-liiklusskeem, asustuse struktuur ning ehituslik situatsioon.

Kahaneva ja vananeva elanikkonna tingimustes keskendutakse teenuskeskuste võrgustiku kujundamisele arvestades vähenevaid majanduslikke võimalusi ja elanikkonna paiknemist, kuid nii, et teenused oleks „valdavale“ osale maakonna elanikele piisavalt hästi kättesaadavad. Saare maakonnas on üks toimepiirkond keskusega Kuressaare, kaugusega 30 km. Vastavalt kaardile „Asustusstruktuur ja asustuse suunamine“ paikneb lähim kohalik keskus Lümända-Kihelkonna piirkonnas (kaugusega 18-28 km) ning lähikeskus aga Salmel kaugusega 9 km.

Üldplaneeringu kohaselt on piirkonna arengueelduseks hooajalise sisserände suurenemine suviste puhkajate näol, mis elavdab pikemas perspektiivis teenustesektorit. Üldplaneeringu kohaselt on kõikidele reserveeritavatele elamumaadele võimaldatud ärimaa kõrvalfunktsioon. Planeeringualale on kavandatud kahe turismitalu kavandamine. Kruntide suurus vahemikus 3-5 ha.

Piirkonnas paiknevate elamute puhul on valdavalt tegemist traditsiooniliste viilkatustega elamutega, katusekalded vahemikus 35 - 45 kraadi, katusekatte materjal on enamjaolt plekk. Välisviimistluse osas on kasutatud traditsioonilisi naturaalseid ehitusmaterjale: puitu, vähesel määral krohvi ning looduslikku kivi. Planeeringuala lähinaabruse katastriüksused on hoonestatud elamute ja abihoonetega.

Käesoleva planeerimislahenduse eesmärgiks on läbi inimtegevuse taastada ja jätkuvalt hooldada olemasolevat kooslust. Elamumaid arendatakse hajaasustuse põhimõttel. Hoonestusalad planeeritavatel kruntidel paiknevad vastavalt looduslikele võimalustele ning tingimustele.

Üldplaneeringus on välja toodud, et ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune ning krundi merega või ranna-alale jääva maanteega külgnev piir ei tohi olla lühem kui 50 meetrit ning eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m.

Planeeringuala teepoolse osa pikkuseks on orienteeruvalt 160 m, mis võimaldaks piki teed rajada 3 üksikelamut. Käesoleva lahendusega kuulub aga teeäärsele alale rajamisele üks üksikelamu.

Planeeringuala planeeritavate hoonestusalade vahe on 120 m. Planeeringulahendus on kooskõlas üldplaneeringu mõttega – piirkonna hajaasustuslik ilme.



Juurdepääsu kavandamisel kruntidele on lähtutud ühisest mahasõidust, kuna see annab võimaluse ühise tuletõrje veevõtukohta rajamiseks ning võimaldab efektiivsemalt ning omanike ühistöös rajada teid hoonestusalade hajutamiseks. Käesoleva tööga ette nähtud hoonestus sobitub siin väljakujunenud asustusstruktuuriga ning jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi. Asustuse areng maa-alal ei lõhu keskkonda, kuna arvestab looduslikke ja keskkondlikke tingimusi.

## **5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV**

### **5.1 Üldosa**

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest. Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks. Planeerimislahendus lähtub olemasolevast olukorrast, looduslikest tingimustest ning täiendavatest tingimustest projekteerimiseks. Käesolevaga kavandatud tegevuse puhul ei ole kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine.

### **5.2 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus**

Käesoleva planeeringuga kuulub Lauri katastriüksus poolitamisele. Kruntidele kavandatakse eluhoone ja kõrvalhooned ning lisaks on kavandatud mõlemale krundile ärimaa kõrvalfunktsioon. Atraktiivne ajaloo- ja kultuuripärandil tuginev traditsiooniline elulaad seotakse ökoturismiga – turismitalus nähakse ette võimalus väikeste majutushoonete rajamine.

Turismitalu kujutab endast piiratud mahus teenuseid pakkuv ettevõtte, kus võivad olla majutushooned ning platsid telkide jaoks. Territoorium tähistada piirdega.

Töös on välja toodud krundile planeeritava üksikelamu ja tema juurde kuuluvate abihoonete arv (1+3) ning lisaks veel majutusega seonduv hoonete max. arv. Krundil pos. nr 1 võib olla kuni 6 majutushoonet (2-4 kohalised) ning üks ühiskasutusega nn. teenindav hoone (pesemisruum, kuivkäimla ning söögivalmistamise võimalus). Kõik need hooned on ehitisealuse pinnaga a` kuni 30 m<sup>2</sup> (sh. kuni 10 m<sup>2</sup> suuruse varjualusega) ning ehitisealune pind kokku kuni 210 m<sup>2</sup>. Krundil pos. nr 2 võib vajadusel paikneda kuni 4 majutusfunktsiooniga (2-4 kohalised) hoonet ning lisaks üks ühiskasutusega nn. teenindav hoone.

Kruntide moodustamisel on arvestatud planeeritava krundi kasutamise sihtotstarbe, oleva katastriüksuse ebakorrapärase kuju, 30 m teekaitsevööndi, planeeritava mahasõidu ainulubatavast asukohast, looduskeskkonna ning maapinna kõrgusmärkidega. Hoonestusala asukoha valikul on arvestatud lisaks üldplaneeringujärgsete piirangute, vajalike tuleohutuskujade, kavandatavate tehnovõrkude ning liikluskorraldusega kruntidel. Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve ja moodustatavate kruntide suurused vastavalt moodustatavate kruntide tabelile DP põhijoonisel, leht DP-04 (joonis A1, M1: 1000). Vastavalt tabelile ja infole samal joonisel on välja toodud detailplaneeringuga määratud hoonestusalad, planeeritavate kruntide ehitusõigused, hoonete üldised arhitektuurinõuded, piirangud ja servituudi vajadusega alad.

Hoonestusalad kinnistutel on võimalikult suured, et tekiks võimalus vajadusel säilitada väärtuslikumat haljastust. Hoonestusaladel on näidatud üks võimalikest hoonete,

tehnorajatiste ning sisetee paiknemise variantidest. Täpne asukoht selgub projekteerimise järgmistel etappidel.

Hoonestuse paiknemisel lähtuda eesmärgist, et säiluks elamise privaatsus ning säiluks olemasoleva looduskooluse dominantne roll kompleksis, seetõttu on eraldi välja toodud elamumaa kui ka ärimaa funktsiooniga hoonestuse alad.

Planeeritavale alale on seatud järgmine ehitusõigus:

Planeeritavate hoonestusõigusega kruntide kasutusotstarve: üksikelamu koos abihoonetega (elamisfunktsioon) , majutushoonete rajamine (äriefunktsioon) ning metsamaa.

**Pos 1**

Krundi kasutamise sihtotstarve	üksikelamumaa EP, metsamaa MM, majutushoonete maa ÄM
Krundi katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa M90% / ärimaa Ä10%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	11 (elamu + abihooned + majutushoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	510 m <sup>2</sup>
Elamisega seonduvad hooned	1+3 (elamu + abihoone)
sh. ehitisealune pind	300 m <sup>2</sup>
Majutusega seonduvad hooned	7
sh. ehitisealune pind (a` 30 m <sup>2</sup> )	210 m <sup>2</sup>
Elamu suurim lubatud kõrgus	8.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	7.0 m
Majutushoone suurim lubatud kõrgus	4.5 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 k. (katusekorrus)

Planeeritavale kr. pos. nr 1 planeeritavale siseteele nähakse ette 6 m laiune servituudi vajadusega ala, et kindlustada juurdepääsud kõigile planeeritavatele kruntidele.

Alale nähakse ette ühine V=30 m<sup>3</sup> tuletõrje veevõtukoht koos ümberkeeramisplatsiga

**Pos 2**

Krundi kasutamise sihtotstarve	üksikelamumaa EP, metsamaa MM, majutushoonete maa ÄM
Krundi katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa M95% / ärimaa Ä5%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	9 (elamu + abihooned + majutushoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	450 m <sup>2</sup>
Elamisega seonduvad hooned	1+3 (elamu + abihoone)
sh. ehitisealune pind	300 m <sup>2</sup>
Majutusega seonduvad hooned	5
sh. ehitisealune pind (a` 30 m <sup>2</sup> )	150 m <sup>2</sup>
Elamu suurim lubatud kõrgus	8.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	7.0 m
Majutushoone suurim lubatud kõrgus	4.5 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 k (katusekorrus)

### 5.3 Maakasutus ja territooriumi bilanss. Planeeringujärgsed servituudid ja kaitsevööndid.

Planeeritavate ehitusõigusega kruntide katastriüksuse sihtotstarve lähtub krundi kasutamise sihtotstarbest ning on ette nähtud üksikelamu koos teda teenindavate abihoonete ning majutushoonete rajamiseks (äriefunktsioon). Maatulundusmaa (M100%) sihtotstarbega katastriüksuse baasil moodustatakse kaks kahe katastriüksuse sihtotstarbega krunti:

- krunt pos. nr 1 – suurusega 53 927 m<sup>2</sup> (M90 % Ä10%)  
/ ärimaa funktsiooniga hoonestusala suurus: 5270 m<sup>2</sup> /
- krunt pos. nr 2 – suurusega 30 117 m<sup>2</sup> (M95 % Ä5%)  
/ ärimaa funktsiooniga hoonestusala suurus: 2160 m<sup>2</sup> /

---

Kokku: 84 044 m<sup>2</sup>

#### Planeeritavad servituudid:

Servituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadusega alad tähistatakse vajadusel detailplaneeringu joonisel ning täpsustatakse tööprojekti staadiumis. Servituutide või isikliku kasutusõiguse seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida alles pärast detailplaneeringu kehtestamist ning enne juurdepääsude (tehnovõrkude) ehitamist või vahetult pärast juurdepääsude (tehnovõrkude) rajamist ja teostusjooniste koostamist.

- Planeeritavale krundile pos. nr 1 nähakse ette teeservituudi vajadusega ala, et kindlustada juurdepääsud mõlemale planeeritavale krundile. Ala laius 6.0 m, mahasõidu osas 7.0 m ning ümberkeeramisplatsi osas 20x20 m. Kogupikkus 130 m, pindala 1130m<sup>2</sup>.

#### Planeeritavad kaitsevööndid:

- Planeeritud puurkaevu hooldusala R= 10 m;
- Planeeritud pealt kinnise omapuhasti kuja R= 5 m;
- Planeeritud kogumismahuti kuja R= 5 m;
- Planeeritud immutusväljaku kuja R= 10 m;
- Planeeritud immutusväljaku ja puurkaevu hooldusala vaheline kuja R=50 m;

### 5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded.

Planeeritav hoonestus jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi ja sobitub väljakujunenud asustusstruktuuriga. Planeeritavale maa-alale rajatava hoone arhitektuur peaks olema lihtne ning arvestama planeeringu taotlusega sulanduda hoonestus ümbritsevasse keskkonda. Elamutest ja abihoonetest on soovitatav kruntide kaupa luua stiililisi tervikuid.

#### Arhitektuursed tingimused:

Hoonestusviis – lahtine. Hoonestuse võib rajada krundile lähtuvalt omaniku soovist ning vajadustest hoonestusala piires.

Katuseharja suund: krunt pos. nr 1 vaba. Teega piirnev krunt pos nr 2 risti või paralleelne teepoolse piiriga. Abihoone katusehari peaks olema risti elamu katuseharja suunaga, et moodustuks traditsioonilisele maa-arhitektuurile omane siseõuega hoonetegrupp. Madalate (H=4.5 m) majutushoonete katuseharja suund vaba – hoonete paiknemine vastavalt looduslikule situatsioonile, vaadetele ning privaatsusnõudele. Ühel krundil asuvad hooned peavad olema ühtse arhitektuurse lahendusega, mis moodustaks ühtse terviku. Katus: katusekalded kõigil hoonetel 35-45 kraadi. Väikeste majutushoonete katusekalle vahemikus 0 – 30 kraadi.

Projekteeritava hoone sokli kõrgus tasasel krundiosal vahemikus 30-50 cm.

Välisviimistluses kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale: puit, krohv, looduskivi. Hoonete katusekattematerjalina on soovituslik kasutada: katusekivi, bituumensindel, puit, roog, valtsplekk. Värvilahendustes eelistada looduslähedasi pastelseid värvitoone. Tulenevalt piirkonna hoonestuslaadist, mitte kasutada plastist laua või kiviimitatsioone. Hoone välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

### Piirdeaiad

Kruntidele piirdeiaia kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevat keskkonda ja ehitustraditsioone. Piirdeaiad rajada vajadusel ainult ümber hoonestusala või õue-ala. Piirdeaiad tuleb projekteerida kooskõlas hoonete arhitektuurse lahendusega ning ehitada võimalikult õhulised,  $H_{max} = 1.4$  m. Piirdeaiad rajada looduslikest materjalidest: puit (eelistada lattaed, hirsaed), kiviaed. Säilinud kiviaiad ja aiapõhjad taastatakse või kuuluvad ümberlappimisele uude asukohta, lisaks rajada uusi.

Piirdeaiad kavandatakse ja lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga. Tähelepanu pöörata värvate lahendusele, need peavad moodustama ühtse terviku piirdeaiaga. Autovärvad ei tohi avaneda tee poole.

Vajadusel krundipiirid markeerida hekiga või looduslikest materjalidest väikevormidega.

## **5.5 Haljastus ja heakord.**

Käesoleva planeerimislahenduse eesmärgiks on läbi inimtegevuse taastada ja jätkuvalt hooldada olemasolevat kooslust. Planeeringualal ei ole kaitsealasid ning puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid. Planeeringuala ala asub osaliselt ranna 200 m piiranguvööndis. Kõikidele reserveeritavatele elamumaadele antakse ranna ulatuses kaitsehaljastuse maa kõrvalfunktsioon juhul, kui metsaalal asuv elamumaa piirneb ranna alale jääva riigimaanteega. Seal tuleb olemasolevast kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80 %. See saavutatakse sellega, et hoonestusalad kruntidel on võimalikult suured, et tekiks võimalus vajadusel säilitada väärtuslikumat haljastust. Suurem hoonestusala loob võimaluse hoonete ja taristu paigutamiseks nii, et ehitustegevuse käigus säiluks väärtuslikum haljastus.

Hoonestusalal on näidatud üks võimalikest hoonete paiknemise variantidest.

Planeeritavad hooned ja rajatised sobitada looduskeskkonda. Hooned planeerida hõredama puistuga alale.

Planeeringuga kavandatud hoonestusala jääb Lõmala-Kaugatoma teest eraldama kitsas loodusväärtustega ala riba, mis paikneb riigitee 30 m kaitsevööndis ning kuulub säilitamisele. Katastriüksus kujutab endast paiguti liigniisket metsast ala, kus esineb valdavalt kidurat kaske ning on kohati kaetud tiheda võsaga.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse uued hooned metsaalale, mis toob kaasa osalise metsapuistu hävimise. Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.

### Leevendavad meetmed ehitustegevuse läbiviimiseks

- Ehitustegevus planeeritaval kü-stel toimub ainult ettenähtud hoonestusaladel, mujal säilib looduslik olukord, kus võib teha vaid hooldusraiet. Tuleb jälgida, et metsaalale ehitamine ei tooks kaasa asjatut puude mahavõtmist. Raiete plaan täpsustada iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone ja rajataiste paigutusest krundil. Keelatud on lageraie kogu õueala ulatuses ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku hävitamine. Võtta maha ainult niipalju puid, et tagada hoonetes ja õuealal piisav päikesevalgus. Täpne puude likvideerimine ja säilitamine anda hoone ehitusprojektiga. Väljaspool õueala säilitada olemasolev puistu va. juurdepääsutee ning tehnovõrkude kohal.
- Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismidega liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine. Ehitisel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Välistada ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.
- Ehituse ajal tuleb säilivate puude ümber kaitsta puude juuri, paigaldades võra projektsiooni ulatuses kaitseaiad. Kui kaitseaidu ei saa paigaldada, tuleb kaevetööde ajal tüvede vigastamise vältimiseks tüved katta 2 m kõrguste kaitselaudadega. Kaitselaudade ülaosa ja tüve vahele panna pehme materjal. Ehitustöödel tuleb arvestada sellega, et puude juurestik ulatub vähemalt võra välispiirini, selles alas tuleb võimalusel kaevetöid vältida.
- Kui on hädavajalik sõidukitega sõita säilivate puude võrade alal, tuleb juurestiku kaitsmiseks kasutada kaitsekilpe võra-aluse pinna ulatuses või rajada ajutised killustikteed;
- Kaevetööd säilivate puude juurte piirkonnas tuleb teostada käsitsi labidaga, et säilitada puude jämedamad kui 4 cm läbimõõduga juuri. Jämedamate juurde läbikaevamisel tekib oht puude tormidele ebapüsivaks muutumiseks. Tuleb arvestada, et kõige tihedamalt on puude juuri 30 cm paksuses maapinnalähedases mullakihis, kus on juurte kõige paremad toitumis- ja õhustamistingimused.
- Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Vältimaks okste rebenemist, tuleks eelnevalt puudelt ära lõigata alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks. Vajadusel tellida puude hoolduslõikus ja raie arboristi tunnistust omavalt firmalt/isikult.

Vajadusel korrastada ning puhastada maa-alad võsast, taastades pool-looduslikke kooslusi- säilitades ilusamaid puude grupe ning põõsaid. Haljastuse rajamisel kruntidele peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistades kodumaiseid puu- ja põõsasliike. Mitte istutada elupuid, kuna elupuu ei ole piirkonna looduskeskkonnale omane liik.

Krundisene haljastus ja heakord lahendatakse hoonete projekteerimise käigus, mis arvestab konkreetse tellija soove kui ka maa-ala tervikilmet.

Haljastuse planeerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Hoonete ja tehovõrkude planeerimisel tagada istutavate puude ning ehitiste vahelised kujud. Puutüve min. nõutav kaugus tehovõrkudest – 2 m. Kasvumuld ehitusplatsilt koorida ning kasutada omal krundil edaspidisteks haljastustöödeks. Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

## 5.6 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul kui tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

## 5.7 Liikluskorraldus. Parkimine. Vertikaalplaneerimine

Planeeritav maa-ala külgneb 21108 Lõmala-Kaugatoma riigiteega, 3.03-3.19 km. Kõrvalmaantee keskmine liikluskorraldus on 31 autot /ö-p.

„Kontaktvööndi analüüsi“ skeemilt DP-02 on näha teed-liiklusskeem, asustuse struktuur ning ehituslik situatsioon. Planeeringu eesmärgiks on Lauri maaüksuse jagamine kaheks krundiks üksikelamute ja kõrvalhoonete rajamiseks. Ärimaa kõrvalfunktsioon kuni 20 % ulatuses võimaldab vajadusel rajada hoonestusalal 2-4 kohalisi majutushooneid.

Tööle on lisatud Transpordiameti kiri 22.03.2022 nr 7.2-2/22/5014-2 seisukohtade väljastamine Lauri detailplaneeringu koostamiseks.

Juurdesõit planeeritavatele kruntidele hakkab toimuma vahetult kruusakattega maanteelt ühe planeeritava mahasõidu kaudu. Mahasõit riigiteelt algab alalt kuhu ei ulatu ranna 20 m veekaitsevöönd. Vastavalt põhijoonisele (joonis DP-04) on planeeritava sisetee laius min.3.5 m. Kruusakattega tupiktee otsa nähakse ette ümberkeeramisplats, kuhu nähakse ette ka ühine tuletõrje veevõtukoht. Sõidutee sobitada maastikku. Teede ja platside kavandamisel tagada juurdepääs päästeteenistuse tööks, prügiveoks ning ehitusmaterjalide transpordiks. Täpsem teede lahendus antakse konkreetse tänava tööprojekti käigus.

Rajatava tee puhul on tegemist erateega, kuhu nähakse ette juurdepääsu servituudi vajadusega ala, et kindlustada juurdepääsud mõlemale planeeritavale krundile.

Riigitee alusele maale ulatuv ristumiskoht kuulub riigitee koosseisu ning riigitee omaniku omandisse. Ristumiskoha projekti koostamiseks tuleb EhS §99 lg 3 alusel taotleda Transpordiametilt nõuded ning projekt Transpordiametiga kooskõlastada. Põhijoonisele on kantud ristumiskoha nähtavuskolmnurk. Nähtavuskolmnurkade määramisel on lähtutud Transpordiameti 2021 juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“. Nähtavuskolmnurgad on kiirusel 50 km/h 5x105 m mõlemale poole (variant B). Nähtavuskolmnurgaga tagatakse lõikuvate teede vaheline nähtav kolmnurkne ala samatasandilisel ristmikul. Selle normiga on tagatud vähimad peateele avanevad nähtavuskaugused ristmikul (105 m) ning vähimad kõrvalteele avanevad nähtavuskaugused ristmikul (5 m). Haljastust nähtavuskolmnurga sisse ei jää. Planeeritud tegevusega ei kavandata külgnähtavuse (10 m) ja vaba ruumi alasse nähtavust takistavaid ehitisi. Joonisele on kantud tee 30 m laiune teekaitsevöönd. Uusi tehovõrke ega trasse riigimaa transpordimaale ei kavandata.

Vastavalt põhijoonisele (DP-04) juhitakse vajadusel maa-ala lõunaserva liigniiske ala sademeveed planeeritava madala kraavi abil olemasolevasse tealusesse truupi (D315 mm) ning sealt piki olemasolevat kraavi edasi mere poole.

Piki riigitee teetammi kulgevasse teekraavi sademevett ei juhtida.

Planeeritav sisetee rajatakse enne uute hoonete ehitamise alustamise teatise esitamist.

### Müra

Transpordiamet ei võta PlanS paragrahv 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016.a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutulusotsusel kavandada vajadusel leevendavaid meetmeid häiringute mõju vähendamiseks.

- Keskkonnaministri 16.12.2016.a. määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid“ Lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Uutel planeeritavatel aladel (II kategooria maa-ala) on liiklusemüra sihtväärtuse päeval 55 dB ning öösel 50 dB. Hoonestusala ja riigitee vahele jääb müra summutav haljasriba ning moodustatud hoonestusala minimaalne kaugus riigitee kätte servast jääb 30 m kaugusele. Elamu min kaugus teest jääb 50 m kaugusele. Maanteelt õue-alale pääsemiseks ei tohiks seda teha otsesihis teelt. Arvestades aga väga väikese liikluskooormusega ei ole moodustatud hoonestusaladel müra normtasemeid ületatud.

Hoonete projekteerimisel arvestada keskkonnahäiringutega (müra, vibratsioon). Ehitise heliisolatsiooninõuded sise- ja välispiiretele peavad vastama standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

- Müra normtaseme aluseks ruumis on sotsiaalministri 4.märtsi 2003.a.määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõuded (selles määruses siseruumide normid).

Hoone välispiirded peavad vastama heliisolatsiooni nõuetele, et liiklusemüra (LpA,eq,T) põhjustatud müra normtase ruumis (päeval 40 dB, öösel 30 dB) ei oleks ületatud.

- Projekteeritava elamu välispiirde õhumüra isolatsiooniindeks näha ette  $R_w = 55$  dB (näitab kui palju helitugevust tarind tõkestab). Kasutada müraleevendavaid materjale. Projekteeritavate elamute puhul valida 3x klaaspakett, klaasikihtide vahel gaas – argoon, 2 selektiivklaasi,  $R_w$  (min.)= 36 dB. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamiseks tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud. Teedeäärsete hoonete vaikust nõudvad ruumid ning rõduksed on soovitatav asetada hoone tagaküljele.

### Parkimine

Parkimine lahendada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud tabelile 9.2. Parkimisnormatiivi kohaselt nähakse igale planeeritavale elamumaa krundile ette 3 parkimiskohta, lisaks nähakse ette 1 parklakoht iga majutushoone kohta.

Turismitalu külaliste parkimine korraldada sissepääsu piirkonnas ning määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

Krundisised teed ja parkimisplatsid kaetakse killustiku, õue-alal kasutada betoon- või murukivi.

### Vertikaalplaneerimine

Krundiseste teede ja hoonete planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega ning olemasoleva juurdesõidutee kõrgusmärkidega.

Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul, va. hoonete ümber, kus maapinda võiks normaalolukorras tõsta 20-30 cm võrra. Projekteeritavate hoonete sokli kõrgus maapinnast võiks olla 30-50 cm. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkruntidele. Eluhoonete projekteerimisel arvestada võimalikust merevee tõusust tingitud üleujutuse võimalusega rannaäärsel alal. Põhijoonisele on kantud elamute 1.- korruse puhta põranda kõrgus ehk sokli kõrgus 0.00 (absoluutne kõrgus).

Maapinna vertikaalplaneerimisel tagada krundi lauge reljeef, vältida künka kuhjumist hoone alla. Teede katte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Teede põiklalle 0.03. Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavale alale.

Sadeveed teedelt ja platsidelt immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale. Teedealune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks.

## **6. TEHNOVÕRGUD**

### **6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademeveed.**

Planeeringualal ega vahetus läheduses ei ole ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikke. Käesolevaga lahendatakse veevarustus ja kanalisatsioon lokaalselt.

### Veevarustus

Planeeritud kahe suure krundi veevarustus lahendatakse autonoomsete puurkaevude baasil kummalgi planeeritaval krundil, põhjusel, et vesi ei jääks torustiku pikkuse tõttu liig pikalt seisma. Täpsem puurkaevu asukoht krundil määratakse projekteerimise käigus.

Puurkaevu soovituslik tootlikkus on kuni 2 m<sup>3</sup> ööpäevas, arvestades ühe elaniku veevajaduseks 150 liitrit ööpäevas (kokku 4 elanikku) ning 60-80 liitrit turismitalu külalise kohta. Vastavalt Veeseaduse §148 lg 2 alusel tulenevalt veetarbe hulgast ja kasutajate arvust ei moodustata sanitaarkaitseala. Puurkaevule sanitaarkaitseala ei moodustata kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m<sup>3</sup>/ d ühe kinnisasja vajaduseks. Sanitaarkaitseala asemel moodustatakse Veeseaduse §154 kohane hooldusala ulatusega 10 m. Vastavalt 30.01.2019 Veeseadusele §154 (5) ei tohi puurkaevu hooldusalas paikneda võimalikke põhjavee saasteallikad (kompost, kogumismahuti jne.) ning on keelatud väetiste ja taimekaitsevahendi hoidmine ning kasutamine, karjatamine, ohtlike ainete juhtimine pinnasesse või põhjavette ning jäätmete käitlemine

### Kanalisatsioon

Arvestada Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019.a. määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“.

Maa-ameti geoloogiliste kaartide järgi asub planeeringuala keskmiselt ja suhteliselt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeritava krundi max. ööpäevane reovee kogus jääb alla 2 m<sup>3</sup>.



Vastavalt Keskkonnaministri 15.112019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 järgi on lubatud heitvett pinnasesse juhtida kuni  $50 \text{ m}^3/\text{ööp}$  keskmiselt ja suhteliselt kaitstud põhjaveega alal pärast reovee bioloogilist puhastamist ning kuni  $5 \text{ m}^3/\text{ööp}$  pärast reovee mehhaaniliselt puhastamist.

Planeeritaval alal reovee juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused:

1. Paigaldada biopuhasti ja immutada bioloogiliselt puhastatud reovesi pinnasesse.
2. Paigaldada hoonete juurde reovee kogumismahutid  $V=10 \text{ m}^3$ . Kogumisautodele tuleb tagada pargimisauto aastaringne juurdepääs.
3. Paigaldada septik – immutada mehhaaniliselt puhastatud reovesi pinnasesse.

Immutamisel pinnasesse lähtuda Keskkonnaministri 15.112019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Majanduslikult kui ka keskkonnakaitseliselt on otstarbekas loobuda vesiklosetist. Kui vesikäimla asemel rajada kuivkäimla (biokäimla), väheneb puhastamist vajava reovee hulk kolmandiku, reostuskoormus aga kuni poole võrra.

Biopuhasti paigaldamisel peab krundi kasutusintensiivsus ja reoveetekke iseloom võimaldama biopuhasti tõrgeteta tööd. Kui krundi kasutus on hooajaline / ebahütlane ning reoveetekke iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist või septik-imbsüsteem rajamist:

- Puhastile tuleb valida krundil selline asukoht, mida ei ohusta üleujutus ega reoveepuhasti avarii korral põhjavee saastumine. Puhasti peab jääma hoonetest valdavate tuulte suhtes allatuult (va. kinnised süsteemid). Puhasti asukoht peab jääma puukaevu ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.
- Veeseaduse § 129 tähenduses peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1.2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1.2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Omapuhasti rajamisel määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavalitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik kui reovee immutussügavuse ja põhjavee kõrgeima taseme vahele jääb aastaringselt üle 1.2 m. Vajalikuks võib osutada imbsüsteemi peenraste tõstmise.
- Eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteemi (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse immutamise, kui imbkaev või imbtunnel). Üldine põhimõte on, et omapuhasti kavandamisel tuleb sellega liita kõik kinnistule rajatavad hooned, va. hooned, kus reovee teke on väike ning jääb kavandatud omapuhastist liiga kaugemale, siis võib seal kasutada reovee kogumismahuti.
- Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud kogumismahuti, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhiste selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida.

Reovee ärajuhtimise lahenduse üle otsustab iga krundi omanik ja see täpsustatakse projekteerimise staadiumis. Projekti koostamise ajal tuleb arvestada ka naaber kü paiknevate veekaevude asukohaga. Reoveekohtkäitluse asukoha valikul peab arvestama naaberkinnistutega nõnda, et rajatava tehnorajatise või paigaldatava seadme või toote kuja peab jääma krundi piiridesse, et naaberkrundile ei tekiks lisanduvaid kitsendusi. Omapuhasti imbväljaku min. kaugus hoonetest 10 m. Septiku, annuspuhasti või muu pealt kinnise mahuti kaugus elamust vähemalt 5 m. Kogumismahuti kuja on 5 m ja see peab samuti krundi piiridesse jääma, et naaberkruntidele ei tekiks lisanduvaid kitsendusi.

Omapuhasti rajamise puhul tuleb silmas pida, et reovee immutamine ei tohi toimuda puurkaevu sanitaar- või hooldusalale (10 m) lähemal kui 50 m. Heitvett ei tohi suunata kuivenduskraavi. Põhijoonis & tehnovõrgud on näidatud imbsüsteemi R=50 m kuja. Kui eelpoolnimetatud seadmete, rajatiste kujad ning reovee immutusväljaku 50 m kuja seab kitsendusi naaberkinnistule, on vajalik rajatise projekteerimisfaasis naabrite kooskõlastus.

Planeeringus näidatud reoveerajatiste asukohad on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda. Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

### Sademeveed

Vastavalt põhijoonisele (DP-04) juhitakse vajadusel maa-ala lõunaosa liigniiske ala sademeveed planeeritava madala kraavi abil olemasolevasse teelusesse truupi (D315 mm) ning sealt piki olemasolevat kraavi edasi mere poole. Piki riigitee teetammi kulgevasse maanteekraavi sademevett ei juhtida.

Ülejäänud aladel sademevete eelvool puudub. Sadeveed teedelt ja platsidelt hajutada krundi piires haljasalal. Sadeveed immutatakse omal krundil, naabrite niiskusrežiimi rikkumata.

## **6.2 Elektri – ja sidevarustus. Soojavarustus.**

### Elektrivarustus

Vastavalt „Kontaktvõõndianalüüsi“ skeemile M 1: 10 000 paiknevad lähimad alajaamad:

- antud alast 1.6 km kaugusel kagusuunas – Tuuleranna AJ (alajaam);
- antud alast 2.0 km kaugusel põhjasuunas – Möldri AJ.

Kuna olemasolev elektrivõrk asub kaugel, siis elektrivarustuse tagamine uue rajatava elektrivõrgu baasil oleks ebaefektiivne. Planeering 2030+ toetab hajutatumat piirkondlikku energia tootmist ja tarbimist, mis tugineb valdavalt taastuvatele energiaallikatele.

Kruntide energiavajadus tagatakse lokaalselt: kasutades päikeseenergia võimalusi, varutoiteks sise põlemismootoriga generaator.

Kruntidele nähakse ette võimalus elektrienergia tootmiseks katusele paigaldatavate päikesepaneelide või eraldiseisvate nn. päikesepaneeli süsteemide abil.

Kasutada päikeseenergia salvestusseadmeid.

Sidevarustus – lahendatakse raadio- ja mobiilsidevõrgu kaudu.

Soojavarustus – Hoonete küte lahendatakse individuaalselt projektstaadiumistus, kasutades kombineeritud küttesüsteeme (näiteks: soojuspumbad, õhkküttega küttekolded, päikesekollektorid – sooja tarbevee tootmiseks jne).

## 7 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 7.1 Keskkonna- ja tervisekaitse, jäätmekäitlus

Vastavalt Keskkonnaameti 22.04.2022 seisukohale Lauri detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta nr 6-2/22/5621-2 ei ole Keskkonnaametil vastuväiteid detailplaneeringu algatamisele ning ettepanekuid detailplaneeringu algatamise materjalide täiendamiseks.

Detailplaneeringus ei kavandata olulisi keskkonnamõjuga tegevust, sh tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi, sh. vee, pinnase, õhusaastatust ning olulist jäätmeteket ja mürataseme suurenemist. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest ning reovee puhastusseadmete hilisemast eksploatatsioonist.

- Planeeritud elamumaa kruntide veevarustus lahendatakse autonoomsete puurkaevude baasil. Puurkaevu asukohta valikul võtta arvesse Veeseaduse § 86 nõudeid. Täpsem puurkaevu asukoht krundil määratakse projekteerimise käigus.
- Vastavalt 30.01.2019 Veeseadusele § 154 (5) ei tohi planeeritava puurkaevu R=10 m hooldusalas paikneda võimalikke põhjavee saasteallikad (kompost, kogumismahuti) ning on keelatud väetiste ja taimekaitsevahendi hoidmine ning kasutamine, karjatamine, ohtlike ainete juhtimine pinnasesse või põhjavette ning jäätmete käitlemine.
- Reovee rajatise rajamisel lähtuda Veeseadusest ja Keskkonnaministri 15.11.2019.a. määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.
- Omapuhasti (septik või biopuhasti) rajamise puhul tuleb silmas pidada, et reovee immutamine ei tohi toimuda puurkaevu sanitaar- või hooldusalale (R=10 m) lähemal kui 50 m. Omapuhasti immutusväljaku asukohta valikul peab arvestama naaberkinnistutega, et eelpoolnimetatud 50 m kuja ei kitsendaks naabrite maakasutust (n. puurkaevu rajamist). Kuja ulatamisel naaberkinnistule tuleb selleks võtta naaberkinnistu omaniku kooskõlastus.
- Heitvett ei tohi suunata kuivenduskraavi.

Detailplaneeringu ellurakendamine eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

#### Tervisekaitse

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus ja Infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele.

Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida õiseid ehitustöid (va. hoonesisesed ehitustööd). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piires, seega tuleb vajadusel rakendada müra vähendamise meetmeid, nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata. Kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutitiga.

Tuleb minimaliseerida ehitusaegse tolmu teket. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjali katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete ja tehnika perioodilise puhastamisega ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega.

### Olme- ja ehitusjätmed

Olmejätmete kogumise ja sorteerimise koht on planeeritud krundisiseselt. Tahked jätmed kogutakse prügikonteineritesse. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega. Kui õue-alani viib tee, mis ei taga vaba juurdepääsu ca 26 tonni kaaluva jäätmeevokile ning ümberpööramisvõimalust tupiktee lõpus, tuleb jäätmemahutid krundiomanikul tühjenduspäevaks viia eelpoolnimetatud tingimusi täitvasse asukohta. Prügikonteineri asukoht krundil määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Konteiner peab paiknema kõval alusel. Kruntide valdajatel lasub kohustus tagada krundil tekkivate jätmete sorteeritud kogumine prügikastidesse ning organiseerida nende äravedu. Jätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeevokile.

Ehitustöödel tekkivad jätmed kuuluvad kas taaskasutamisele, äravedamisele vastavat jäätmeevokile omava ettevõtja poolt, kõrvaldamisele spetsiaalses ehitusjätmete ladustamispaigas või antakse töötlemiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Kavandatava ehitustegevuse käigus on lubatud kõrvaldada ainult selliseid jätmeid, mille taaskasutamine pole võimalik. Ehitusjätmete tekkimisel on valdaja kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjätmete liikide kaupa kogumiseks või taaskasutamiseks. Jätmete käitlemine korraldada vastavalt Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022.a. määrusele nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirja“ tingimustele.

## **7.2 Tuleohutus**

Planeeringualale nähakse Lauri katastriüksuse baasil kahe krundi moodustamine üksikelamute ning kõrvalhoonete ehitamiseks. Lisaks nähakse ette võimalus väikeste (2-4 inimest) majutushoonete rajamiseks. Seetõttu on plan. kruntide katastriüksustele määratud kaks sihtotstarvet, sh. ärimaa.

Turismitalude hoonestusalad on määratud lähtuvalt tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevöönditest ja kujadest. Tuleohutusnõuete lahendamisel juhinduti siseministri 30.03.2017.a. määrusest nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning 18.02.2021.a. määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Hoonete tulepüsivusklass min. TP3. Tuleohutuskujad hoonete vahel on tagatud. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks juurdepääs hooneteni tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Teede min. laiused (3.5 m) on tagatud.

Vastavalt EVS 812-7:2018 jaotis 14.1.4 peab umbtee puhul arvestama päästesõidukite pöörderaadiusi, mis jaotise 14.1.9 on põhiautol 18.5 m. Planeeritava 130 m pikkuse tupiktee otsa on planeeritud pöörderaadiusega  $R=18.5$  m suurune ümberkeeramiskoht. Sinna on ette nähtud ka ühine tuletõrje veevõtukoht

Tuletõrje veevõtukoht on planeeritud maa-ala keskkoha, et oleks tagatud 200 m vahemaa piki teid kuni planeeritavate hooneteni.

Tuletõrje veevõtukoht lahendatakse vastavalt siseministri 18.02.2021 (jõustamine 01.01.2023) määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Hoone väliskustutusvee normvooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tuletõrje veevõtukohta kogumaht  $V=30 \text{ m}^3$ . Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012 + A1:2013 + AC:2016 + A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

### 7.3 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetunud „EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuriteohtu vähendab heakorrastatus, rajatavad piirded, välisvalgustus ning valvesignalisatsioon. Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid ning tugevad seinakattematerjalid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdumiste ohtu. Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

### 7.4 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehniliste projektide koostamisele.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

1. kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
2. vajalike servituutide seadmine (sisetee puhul peale tee rajamist ning teostusjooniste koostamist, et tee mahuks servituudialasse).
3. detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine (või rekonstrueerimine) detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel.
4. Sisetee koos mahasõiduga riigiteelt (sh. ümberkeeramiskoht) ja tuletõrjeveevõtukoht koos kuivhüdrandiga peavad olema rajatud enne kruntide võõrandamist või ehitusloa taotlemist.
5. Planeeritavate tehnorajatiste, juurdepääsuteede projekteerimine ning ehituslubade taotlemine / ehitusteatises esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
6. enne rajatise kasutuselevõttu kasutusloa taotlemine või kasutusteatises esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist konkreetsel katastriüksusel, kusjuures eluhoone tuleb püstitada enne majutushoonete rajamist:

7. ehitusprojekti koostamine
8. ehitusloa taotlemine / ehitusteatises esitamine
9. hoone ehitamine
10. enne ehitise (hoone, rajatise) kasutuselevõttu kasutusloa taotlemine või kasutusteatises esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Ühendused tehnovõrkudega (side) rajatakse kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Kruntide ehitusõigused ning lokaalne tehnovarustus realiseeritakse kruntide valdaja(te) poolt. Katastriüksusel rajatava hoone, lokaalse tehnorajatiste projekteerimine, ehitusloa taotlemine või ehitusteatise esitamine vastavalt ehitusseadustikule. Hoone projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.

## 8. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

### 8.1. Krunt 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	üksikelumumaa EP, metsamaa MM, majutushoonete maa ÄM
Krundi katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa M90% / ärimaa Ä10%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	11 (elamu + abihooned + majutushoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	510 m <sup>2</sup>
Elamisega seonduvad hooned	1+3 (elamu + abihoone)
sh. ehitisealune pind	300 m <sup>2</sup>
Majutusega seonduvad hooned	7
sh. ehitisealune pind (a` 30 m <sup>2</sup> )	210 m <sup>2</sup>
Elamu suurim lubatud kõrgus	8.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	7.0 m
Majutushoone suurim lubatud kõrgus	4.5 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 k. (katusekorrus)
<u>Olulise arhitektuurinõuded:</u>	
Eluhoonete maks. korruselisus	2
majutushoonete maks. korruselisus	1
Elu- ja abihoonete katusekalle	35 – 45 kraadi
Väikeste majutushoonete katusekalle	0-30 kraadi
Harjajoon:	
- eluhooned	vaba
- majutushooned	vaba

Välisviimistlusmaterjalid - keelatud on kasutada tehiskive imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, krohv, looduslik kivi). Katusekate: katusekivi, bituumensindel, puit, roog, valtsplekk. Värvitoonides eelistada looduslähedasi pastelsed värvitoone.

## 8.2. Krunt 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	üksikelumumaa EP, metsamaa MM, majutushoonete maa ÄM
Krundi katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa M95% / ärimaa Ä5%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	9 (elamu + abihooned + majutushoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	450 m <sup>2</sup>
Elamisega seonduvad hooned	1+3 (elamu + abihoone)
sh. ehitisealune pind	300 m <sup>2</sup>
Majutusega seonduvad hooned	5
sh. ehitisealune pind (a` 30 m <sup>2</sup> )	150 m <sup>2</sup>
Elamu suurim lubatud kõrgus	8.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	7.0 m
Majutushoone suurim lubatud kõrgus	4.5 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 k (katusekorrus)
<u>Olulise arhitektuurinõuded:</u>	
Eluhoonete maks. korruselisus	2
majutushoonete maks. korruselisus	1
Elu- ja abihoonete katusekalle	35 – 45 kraadi
Väikeste majutushoonete katusekalle	0-30 kraadi
Harjajoon:	
- eluhooned	risti või paralleelne esipiiriga
- väikesed majutushooned	vaba

Välisviimistlusmaterjalid - keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, krohv, looduslik kivi). Katusekate: katusekivi, bituumensindel, puit, roog, valtsplekk. Värvitoonides eelistada looduslähedasi pastelsed värvitoone.

Koostas:

Arhitekt: Tõnis Sirp