



Osaühing DP Projektbüro
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10, Kuressaare, Saaremaa vald, 93819

Finantseerija: Esta Alev
Kapa, Kipi küla, Saaremaa vald, 93313

Koostaja: Osaühing DP Projektbüro
Rohu tn 5, Kuressaare linn, Saare maakond, 93819

SAAAREMAA VALD, KOOVI KÜLA
KAPA-KOOVI kinnistu
DETAILPLANEERING
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 04-20-DP
Algatatud 29.06.2016.a korraldusega nr 1-3/16/54

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson
esitatud: august 2020

KURESSAARE 2020

SISUKORD

I Menetlusedokumentid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus;
2. Lääne-Saare Vallavolikogu 29.06.2016 otsus nr 1-3/16/54 koos lähteülesandega

II Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumentid ja teostatud uuringud	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumentid	3
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	3
1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	5
2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus	5
2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus	6
2.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	6
2.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud	7
3. Lümanda valla üldplaneeringu muutmise ettepanek	8
3.1. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku analüüs	8
4. Planeeringuga kavandatu	13
4.1. Planeeritava alal kruntide moodustamine:	13
4.2. Planeeringujärgsed krundid:	13
4.3. Kruntide ehitusõigus	13
4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	13
4.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine	14
4.6. Tuleohutusnõuded	15
4.7. Keskkonnakaitselised tingimused	15
5. Tehnovõrkude lahendus	17
5.1. Elektrivarustus	17
5.2. Sidevarustus	17
5.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	17
5.4. Soojavarustus	17
6. Servituudid	18
7. Energiatõhusus	18
8. Planeeringuala analüüs ja ruumilise arengu eesmärgid	18
9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	18
10. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	19
11. Kehtivad piirangud	21
12. Planeeringu elluviimine	23

III Joonised

Joonis 1: Asukoha plaan

Joonis 2: Tugiplaani

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Lääne-Saare Vallavolikogu 29.06.2016 detailplaneeringu algatamise otsus nr 1-3/16/54 koos lähteülesandega;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
- 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 1994, 40, 655);
- Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
- Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
- Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
- Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015, 4);
- Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232).

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Lümanda valla üldplaneering;
- Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrus nr 13 "Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri";
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- 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 piirväärtused¹“;
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“;
- Elektrilevi 22.06.2020 tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr 352091;
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne).

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilise alusplaani on koostanud Jüri Koppeli Maamõõdutööd märtsis 2019, töö nr G 3.5/2019.

1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Vastavalt Lääne-Saare Vallavolikogu 29.06.2016 detailplaneeringu algatamise otsusele nr 1-3/16/54, on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ehitusõiguse määramine üksikelamu, abihoonete ja kalatiigi ehitamiseks, ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, sihtotstarbe ja liikluskorralduse määramine, tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine.

Detailplaneeringu koostamise käigus loobus arendaja kalatiigi rajamise soovist.

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritavaks alaks on algamise otsuse kohaselt Saare maakonnas Saaremaa vallas Koovi külas asuv Kapa-Koovi (katastriüksuse tunnus: 43301:001:0414, registriosa nr 728734) katastriüksus koos planeeringu koostamise hetkeks avalikus kasutuses oleva Otsestenina juurdepääsuteega (kohalik tee nr 4400220), mis kulgeb osaliselt üle Laasi-Jaagu kinnisasja. Kapa-Koovi maaüksuse üldpindala on 15.07.2020 seisuga 2,35 ha, sihtotstarbeks 100% maatulundusmaa. Planeeringuala piirneb läänest munitsipaalomandis oleva Otsestenina (katastriüksuse tunnus: 71401:001:0409, registriosa nr 12126950) kinnisasjaga, loodest eraomandis oleva Laasi-Jaagu (katastriüksuse tunnus: 44001:004:0285, registriosa nr 262934) katastriüksusega, kirde suunal eraomandisse kuuluva Otsaste (katastriüksuse tunnus: 43301:001:0415, registriosa nr 6195850) kinnisasjaga ning kagu suunal eraomandis oleva Hansu (katastriüksuse tunnus: 44001:004:0396, registriosa nr 1384634) katastriüksusega. Lõuna suunal ulatub Kapa-Koovi kinnisasja piir põhikaardijärgse kaldajooneni ning piirneb Läänemerega.

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Kapa-Koovi katastriüksuse üldpindala on 15.07.2020 seisuga 2,35 ha, millest 0,16 ha kuulub Maa-ameti kaardirakenduses toodud andmete kohaselt loodusliku rohumaa koosseisu, 0,08 ha metsamaa koosseisu ning 2,11 ha muu maa kõlvikulisse koosseisu. Katastriüksus on valdavalt kaetud põõsastikuga (kadakad), mille seas kasvavad männid ning vähesed lehtpuud (peamiselt paakspuu ja tärnpuu). Suures osas puudub katastriüksusel kõrghaljastus. Kinnisasja kirde nurk on kevadisel ajal madal ja soine, kuid tänu piirnevale Hansu kinnisasjale rajatud kraavitusele, suunatakse tekkiv liigvesi merre. Suvisel ajal on kogu ala kuiv. Kinnisasja keskosas on lage ning kaetud valdavalt loodusliku rohumaaga. Kapa-Koovi maismaa on mere poolt järsult tõusev (kruusaseljak mererannal). Kõrguste vahe ligikaudu 2 meetrit. Järsaku serval kulgeb ajalooline kiviaed, mis rajati kunagise õuekarjaia piiramiseks. Katastriüksuse keskosas on maapinna reljeef tasane ning suuremad tõusud ja langused puuduvad. Katastriüksuse kirdeosas on maapinna reljeef järsult taas kirde suunas langev. Järsak on suure tõenäosusega tekkinud katastriüksuse kirdeosas kruusa kaevandamise tagajärjel nõukogude perioodil. Katastriüksuse keskosa paikneb valdavas osas kruusapinnasel, seega on maapind tugev ning ehituseks sobilik. Käesoleva planeeringuga kavandatakse üksikelamu ja abihoonete püstitamist Kapa-Koovi kinnisasja kaguserva tasasele ja tugevale kruusapinnasele. Juurdepääs planeeritavale kinnisasjale toimub mahasõiduga Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi riigimaanteelt nr 21102 olemasoleva kruuskattega juurdepääsutee (Otsestenina tee, kohalik tee nr 4400220) kaudu üle piirneva eraomandis oleva Laasi-Jaagu katastriüksuse. Kirjeldatud juurdepääsutee on avalikus kasutuses. Kapa-Koovi kinnisasjal kulgeb kavandatava elamu hoonestusala juurde olemasolev pinnaste. Lisaks kulgeb pinnasteelt läbi kiviaias oleva värava jalgte mereranda. Ehitisregistri andmetel ei ole Kapa-Koovi katastriüksus hoonestatud. Küll aga paiknevad alal kaks postvundamentidel alla 20 m² suurust ning alla 5 meetri kõrgust kämpingmaja (joonisel DP2 „Tugiplaani“ nimetusega „Kiosk“), mille ehitisregistrisse kandmine ei ole vastavalt kehtivale ehitusseadustikule nõutav. Lisaks paikneb kinnisasja keskosas pinnaste vahetus läheduses kuivkäimla ja kuivkäimlast ning kämpingmajadest teisel pool pinnasteed lõkkeplats. Kapa-Koovi

kinnisasja idaserva on rajatud 10-meetrise hooldusalaga puurkaev (keskkonnaregister nr PRK0053132). Võrreldes joonisel nr 1 kujutatud ortofoto väljavõttega, on planeeringu koostamise hetkeks alal teostatud Keskkonnaametiga kooskõlastatult sanitaarraie, millega puhastati kinnisasja keskosa kuivanud kadakatest.



Joonis 1. Planeeritav kinnisasi [Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver]

2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus

Planeeritav Kapa-Koovi katastriüksus paikneb täielikult 200 meetri laiuses ranna piiranguvööndis ning sama laias ranna ehituskeeluvööndis. Lisaks kitsendab Kapa-Koovi kinnistu ranna-ala ranna 20 meetri laiune veekaitsevöönd koos veekogu 10 meetri laiuse kallasrajaga. Kinnisasja idaserva on rajatud 10-meetrise hooldusalaga puurkaev. Alal puuduvad keskkonnakaitselised objektid ja piiranguvööndid.

2.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Käesoleva detailplaneeringu koostamise hetkel kehtib planeeritaval alal Lümada valla üldplaneering, millega ei ole määratud maakasutuse juhtotstarvet planeeringuga haaratud piirkonda. Üldplaneeringu kohaselt soositakse elamute püstitamist eelkõige endistele talukohtadele algses asukohas, säilitamaks Lümada valla külade ajaloolist struktuuri. Ehitusõiguse andmise eelduseks on katastriüksus suurusega minimaalselt 1 ha. Samuti seab kehtiv üldplaneering tingimuseks, et metsa-aladele ehitamisel ei tohi krundi hoonestusala ületada 10% katastriüksuse üldpindalast. Lümada valla üldplaneeringus toonitatakse, et uushoonestus ei tohi häirida vaateid merelt või merele. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala Kipi-Kotlandi piirkonnas, mida

iseloomustab mere lähedus, suur kõrghaljastuse osakaal ning sumbja keskusega hajakülad (nt Kipi, Koovi, Kotlandi). Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi riigimaantee ning mere vahelisel alal tuleb säilitada vähemalt 80% metsast. Metsa raadamine on lubatud üksnes otseselt ehitiste alla mineval alal. Planeeritaval alal ei asu väärtuslikke põllumajandusmaid. Lümada valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala täielikult 200 m laiuses ranna ehituskeeluvööndis. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks kavandatud hoonestusalade ja juurdepääsutee ulatuses ligikaudu 65 meetrini põhikaardijärgsest kaldajoonest. Lümada valla üldplaneeringus nähakse Koovi küla piirkonda eelkõige puhkepiirkonnana, kus soodustatakse atraktiivse ja kõrge rekreatiivse väärtusega elu- ja puhkekeskkonna arendamist, tagades samal ajal ranna kaitse.

Eelnevast tulenevalt, **on käesolev detailplaneering kehtivat Lümada valla üldplaneeringut muutev.**

2.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

3. Lümada valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringu üheks eesmärgiks on teha ettepanek vähendada kehtivas Lümada valla üldplaneeringus ranna ehituskeeluvööndi ulatust huvitatud isiku taotluse alusel osaliselt kuni ligikaudu 65 meetrini põhikaardijärgsest rannajoonest planeeritavate hoonestusalade ja juurdepääsutee ulatuses. Tegemist on kehtestatud Lümada valla üldplaneeringu muutmisega looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2 tähenduses.

3.1. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku analüüs

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva pinnastee rekonstrueerimist, kattes juurdepääsutee kruuskattega ning kuni kolme hoone püstitamist planeeritavatele hoonestusaladele. Kapa-Koovi kinnisasi paikneb täieulatuslikult ranna ehituskeeluvööndis, mistõttu puuduvad maaüksusel alternatiivsed ehitusalad. Seetõttu on valitud ehitamiseks kõige sobilikumad alad, mille osas taotletakse käesoleva detailplaneeringuga ranna ehituskeeluvööndi vähendamist planeeritud hoonestusalade ning juurdepääsutee ulatuses, ligikaudu 65 meetri kaugusel põhikaardijärgsest kaldajoonest.

Kapa-Koovi kinnisasjal on käesoleval hetkel kaks olemasolevat kämpingmaja (ehitisealuse pinnaga alla 20 m² ning kõrgusega alla 5 meetri), millest üks (lõunapoolne) likvideeritakse ning mille asemele püstitatakse üksikelamu ja teine (põhjapoolne), mis võetakse kasutusele abihoonena peamiselt tööriistade jms hoiustamise eesmärgil. Lisaks kavandatakse lõunapoolsele hoonestusalale püstitada garaaž-abihoone.

Mõlemad hoonestusalad (vt asukoht joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega) asuvad tasase reljeefiga jämedateralise liiva seguga kruusaseljandikul, mis oma koostise, tugevuse ning reljeefi poolest on sobilikud ehitustegevuseks. Seega ei ole maapinda vaja olulisel määral täita, st maapinna olemasolevat looduslikku reljeefi muuta.

Mereranna läheduses on kallak kõrguste vahega ca 2 m ning ligikaudu 120 meetri kaugusel põhikaardijärgsest kaldajoonest langeb maapind uuesti järsult umbes 1 meetri võrra, tekitades madalamas osas kevadist liigniiskust – pinnaseks madalamal alal on 20 cm paksune settekiht kruusaaluspinnaal. Veel enam sisemaa poole muutub aluspind saviseks ning seeläbi kevadist liigvett hoidvaks. Lõunapoolsest hoonestusalast ida suunal on samuti ligikaudu 1 meetri kõrgune järsak ja madalam ala, mis on suure tõenäosusega tekkinud nõukogude ajal kruusapinnase koorimise ja ära vedamise tagajärjel. Kogu planeeritav hoonestusala paikneb aga kõrgemal kruusaseljandikul, mistõttu on ala aastaringsest kuiv, liigvett alale ei kogune ning samuti puudub üleujutuse oht ja selle mõju. Seega ei muudeta elamu ja selle teenindamiseks vajaliku taristu kavandamisega pinnamoodi ega looda tingimusi, mis võiksid põhjustada tuule- või veepoolset erosiooni. Kavandatava tegevusega ei planeerita ka maaparandust (kuivendamist, niisutamist) ega veekogude veerežiimi muutusi.

On oluline, et merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merele või merelt. Seega tuleb hoonestuse kavandamisel jälgida, et kasutatavad materjalid ning nende värvitoonid sulanduksid ümbritsevasse keskkonda. Käesolevale planeeringule on lisatud kolm erinevat visualisatsiooni, millel on kujutatud näidised kavandatava hoonestuse sulandumisest keskkonda. Ühel näidisel kujutatakse punase, teisel pruuni kivikatusega palkhooneid ning kolmandal roheline plekk-katusega karkasshoonet, mille seinad

on heledates värvitoonides. Nii hooneid ümbritsevas keskkonnas kui ka ranna-alal kasvavad valdavalt igihaljad põõsad ning puittaimestik, mis muudab hoonestuse taimestikku sulanduvaks ning hooned ei paista silma ei riigimaanteelt mere poole vaadates ega ka merelt maismaa poole vaadates. Lisaks ümbritseb kavandatavaid hooneid ligikaudu 4 meetri kõrgused kadakad, mis vähendavad nii visuaalset reostust kui ka varjavad hoonestatavat õueala meretuulte eest.

Kavandatava tegevuse ellu viimisel ei muudeta olulisel määral vaba liikumise tingimusi, vaba juurdepääsu kallasrajale ei takistata. Juurdepääs kallasrajale on tagatud mööda avalikus kasutuses oleva Otsestenina kohaliku teed. Kapa-Koovi katastriüksusel olevale kallasraja kasutamist käesoleva detailplaneeringuga ei takistata.

Sissesõidutee korrastamisel ei planeerita töödega suurel määral maapinna täitmist ja selle süvendamist. Juurdepääsutee rajamisel tuleb silmas pidada, et lubatud on pinnase koorimine ning selle täitmine killustikuga/kruusaga sõidutee ulatuses nii, et maapinna kõrgus tööde käigus suurel määral ei muutuks. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 5 ja pidades silmas käesolevat planeeringulahendust, on ehituskeeluvööndis ilma selle vähendamiseta kehtestatud detailplaneeringuga lubatud rajada tehnovõrke ja –rajatisi (sh perspektiivne maakütteväljak, reoveekanalisatsiooni rajatised ning elektrienergia maakaabelliin). Hoonestuse ja juurdepääsutee rajamisel on vajalik ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Planeeringuala ja selle lähiümbruse territooriumil tugevneb kontroll inimtegevuse üle maaomaniku kohaloleku kaudu ning väheneb avalikult alalt (maaüksus piirneb suure külastatavusega ujumis- ning kalastuskohaga) tulijate kontrollimatute lõkete tegemisega seonduv oht rannäärsele väärtuslikule kadastikule. Planeeringulahenduse elluviimisel ei teki olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist – jäätmete käitlemiseks paigaldatakse hoonestusalale konteinerid, mille tühjendamiseks sõlmitakse vastav leping. Reovesi kogutakse lekkekindlasse minimaalselt 5 m³ suurusesse sertifitseeritud mahutisse, mis tühjendatakse vastavat tegevuslitsentsi omava ettevõtte poolt. Veevarustus lahendatakse olemasoleva puurkaevu baasil. Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena. Ehitustegevusega on koormatud ligikaudu 1,3% maaüksuse kogupindalast – seega on kavandatava tegevusega tagatud ranna eripära säilimine (sh rannaniiduliste koosluste säilimine ning nende eest hoolt kandmine hoonestusaladest väljaspool). Üleujutuse ohtu maaüksusel ei ole, seega puudub üleujutusest tulenev oht inimese tervisele, varale ja keskkonnale. Kapa-Koovi detailplaneeringuga ei kavandata kallasrajale vaba juurdepääsu piiramist – ranna-alale on tagatud juurdepääs piirneva avalikus kasutuses oleva Otsestenina kohaliku tee kaudu. Seega on tagatud mererannal vaba liikumine, samas tugevneb maaomaniku kohalviibimisega kontroll tegevuste üle, mis võiksid kallasrada kahjustada. Planeeringuala on valdavalt tasane ja maa-alal ei asu siseveekogusid. Planeeringualale ei ole kavandatud pinnase juurdevedu ega ka selle äravedu, v.a teede ning hoonestuse rajamisega seenduvalt. Ehitamiseks tuleb valida sobivad alad. Eeldatavalt planeeringuala väärtus paraneb, kuna inimese kohaloleku kaudu on olemas kohapealne kontroll toimuva üle, mets ja rannäär korrastatakse ja veekaitsevööndi ning kallasraja kasutamine on kontrolli all. Lisaks eelnevale intensiivset maakasutust ei toimu, ehitustegevuseks mittemõeldud ala jääb kasutamiseks metsamaana ja muu loodusliku alana. Olulist mõju vee-, pinnase- või õhu saastatusele, jäätmetekkele, mürale, vibratsioonile, valgusele, soojustele, kiirgusele ja lõhnale planeeritud tegevusega ei kaasne.

Planeeritav ala paikneb hajaasustusega alal. Planeeritavast alast kirde suunal on lähim hoonestus ligikaudu 270 meetri kaugusel Koovi (katastriüksuse tunnus 44001:004:0170 registriosa nr 7834) katastriüksusel (üksiklamu ligikaudu 50 meetri kaugusel arvates põhikaardijärgsest kaldajoonest) ning loode suunal ligikaudu 470 meetri kaugusel Laasi-Jaagu (katastriüksuse tunnus 44001:004:0285, registriosa nr 262934) katastriüksusel (suvemaja ligikaudu 240 m kaugusel arvates põhikaardijärgsest kaldajoonest). Seega paiknevad olemasolevad hoonestatud alad piisavalt hajali, mistõttu ei killusta uue hoonestusala kavandamine rohevõrgustikku liiga suurel määral. Ajalooliselt on piirneva Laasi-Jaagu katastriüksuse Kapa-Koovi poolne serv olnud samuti asustatud – maastikul on tuntav ligikaudu 150 meetri kaugusel mererannast kunagise talu õueala (piiratud suurte poopuudega ning kohati on säilinud talumajade vundamendid).

Ajalooliselt on planeeringuga haaratud ning sellega piirnev ala olnud asustatud. Tänapäevase Kapa-Koovi kinnisvõtte kuuluv ajalooliselt Viigipõllu talu koosseisu, mida tõendab joonisel 2 kujutatud aluskaart perioodist 1894-1922. Kaardilt nähtub, et käesoleva detailplaneeringuga kavandatud hoonestus on kavandatud ajaloolisele õue-karjamaale. Maastikul on Kapa-Koovi kinnisvõtte ulatuses täielikult säilinud õue-karjamaa piirav kiviaed mererannal kallaku serval ning osaliselt on õue-aiamaa piirdeaiana kasutatud kiviaed säilinud ka maismaapool. Suur osa maismaapoolsest kiviaiest on hävinenud suure tõenäosusega seoses kruusa kaevandamisega nõukogude ajal või varasemal perioodil, kasutades kive nt mõne hoone vundamendi ehitusel.



Joonis 2. Viigipõllu talukoht 1894-1922 ajaloolisel kaardil [Alus: Maa-ameti ajaloolised kaardid]

Lisaks õue-karjaia piiramisele kasutati merepoolset kiviaeda maismaa kaitseks mere pealetungi eest (erosioon, veetõus, tormiga rannale lainetega toodav pinnas jmt). Paralleelselt kiviaiaa kulges õue-karjaiaas vana talu õuetee, mis on tänaseni säilinud pinnasteena ning mis ajalooliselt kulges Koovi ja Viigipuu talude juurde. Ajalooliselt asusid piirkonnas talud mere lähedal. Suure tõenäosusega paiknesid talud ja nendeni viivad juurdepääsuteed pinnase tugevuse ja koostise tõttu ajalooliselt pigem mere kui maismaa pool. Nii nagu käesoleva peatüki alguses selgitatud, on kõrgemal paiknev pinnas kuiv ja kruusane ning sisemaa poolne pinnas pigem savine ja kevadeti liigvett hoidev.

1955. aastaks oli Viigipõllu talu hävinenud / lammutatud (vt joonisel nr 3 kujutatud ortofoto), kuid säilinud oli taluaegne kiviaedadega piiratud õue-karjaaed (põllumajanduslikus kasutuses olev lageala, mida kasutati loomade karjatamiseks või heinamaana). Planeeritav lõunapoolne hoonestusala paikneb ajaloolisel ortofotol aedadega piiratud lageala lõunaservas. Merepoolne metsatukk on tänaseni säilinud ning sellega koos kulgeb Viigipõllu talu õue-karjaaeda piiranud kiviaed. Seega ei olnud planeeritava ala puhul ajalooliselt tegemist loodusliku rohumaaga / loodusliku märgalaga, vaid Viigipõllu talu koosseisu kuuluva õuemaaga. Ajaloolist asustuse kadumist Koovi ja sellega piirnevate külade ranna-aladel, soodustas nõukogude pealetung ning sellest tulenev piirikontroll kõnealuses piirkonnas.



Joonis 3. 1955. aasta ortofoto [Alus: Maa-ameti fotoladu – fotoladu.maaamet.ee]

Detailplaneeringu koostamise ajal puuduvad planeeritaval alal keskkonnakaitse objektid ning kaitse- ja hoiualad.

Seega on planeeritav ala olnud ajalooliselt hoonestatud ning käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse asustust ajaloolise Viigipõllu talu õuealale.

Detailplaneeringuga tehakse Saaremaa Vallavolikogule ettepanek vähendada Lümada valla üldplaneeringus Koovi külas Kapa-Koovi katastriüksusel ehituskeeluvööndit planeeritavate hoonestusalade ja juurdepääsutee ulatuses ligikaudu 65 meetrini veepiirist.

4. Planeeringuga kavandatu

4.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine:

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Kapa-Koovi maaüksust (katastritunnus: 43301:001:0414). Maakorraldustoiminguid maa-alale käesoleva detailplaneeringu mahus ei kavandata.

4.2. Planeeringujärgsed krundid:

Planeeringu-järgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala ha	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa
Kapa-Koovi	2,35	100% maatulundusmaa	Muu looduslik maa (95% ML); üksikelamu maa (5% EP)

Tabel 1. Planeeritav kinnisasi

4.3. Kruntide ehitusõigus

Kapa-Koovi maaüksus on olemasolevalt hoonestatud. Katastriüksusel asuvad kaks kämpingmaja (joonisel DP2 „Tugiplaan“ märgitud kui „Kiosk“) koos kuivkäimlaga. Käesolev detailplaneering näeb ette lõunapoolsema kämpingmaja likvideerimise ja selle asendamise üksikelamuga ning põhjapoolse kämpingmaja kasutuselevõtu abihoonena. Lisaks kavandatakse lõunapoolsemale planeeringualale garaaž-abihoone püstitamist. Maapealsete ehitiste püstitamine on lubatud detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladel. Ülejäänud alale on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ning korrastada olemasolev pinnastee 3,5 m laiuseks kruuskattega juurdepääsuteeks Kapa-Koovi katastriüksusel. Kinnisasjal paiknev kuivkäimla on ajutine ega ole maaga ühendatud ning kuulub likvideerimisele pärast üksikelamus tualeti kasutuselevõttu. Hoonestusalad on määratud lähtuvalt arendaja soovist ja olemasolevatest tingimustest, arvestades maaüksusel olevaid kitsendusi.

Katastriüksus (Kapa-Koovi), pindala 2,35 ha

- Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve – 100% maatulundusmaa (M)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil (mh 0-60 m² ehitusaluse pinnaga hooned) – 1 üksikelamu, 2 kõrvalhoonet
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – kokku 300 m² (üksikelamu 140 m², garaaž-abihoone 120 m² ja eraldi hoonestusalaga abihoone 40 m²)
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – üksikelamu 8 m (2-korruseline), kõrvalhooned 6 m (1-korruselised)

4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete ja rajatiste välisilme kavandamisel tuleb arvestada selle sobivust piirkonnas iseloomuliku hoonestusega ja kohaliku omapära ning materjalidega. Hoonestuse täpne lahendus anda

ehitusprojekti arhitektuurse osaga. Maa-alal eksisteeriv haljastus tuleb võimalikult säilitada. Hoonestusaladele pinnase tõstmist täitmise teel ei planeerita, kuna maapind on hoonestusalade ulatuses ühtlase reljeefiga ning kruusane, seega ehitamiseks sobilik ning piisava tugevusega. Sademeveed suunata kalletega hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Sealjuures tuleb jälgida, et sademevett ei suunataks kalletega naabermaaüksustele ega teedele. Kapa-Koovi maaüksusele on kavandatud kaks hoonestusala kogu planeeritava kinnisasja ulatuses. Esimene hoonestusala moodustatakse lõunapoolsema kämpingmaja asemele püstitatava üksikelamu ja kõrvalhoone (garaaž-abihoone) rajamiseks ja teisel hoonestusalal paikneb olemasolev põhjapoolne kämpingmaja, mis muudetakse abihooneks. Esimesele hoonestusalale on lubatud püstitada üks maksimaalselt 2-korruseline ning maksimaalselt 140 m² suuruse ehitusaluse pinnaga üksikelamu (kõrgusega kuni 8 meetrit maapinnast) ja 1-korruseline maksimaalselt maapinnast 6 meetri kõrgune kõrvalhoone, mille ehitusalune pind on kuni 120 m². Teisel hoonestusalal on lubatud maksimaalselt 1-korruseline kõrvalhoone, ehitusaluse pinnaga kuni 40 m² ning maapinnast kuni 6 meetri kõrgune. Kokku on planeeritavale alale lubatud seega püstitada 3 hoonet, kokku ehitusaluse pinnaga kuni 300 m², seega planeeritavast katastriüksusest hoonestatakse ligikaudu 1,3 %.

Nii üksikelamu kui ka kõrvalhooned tuleb projekteerida kahepoolse viilkatusega ehitistena, mille katuse materjaliks võib olla puit, roog, puitsindel, plekk või katusekivi ning hoone välisseinte viimistlusmaterjalina kasutada puitu ja/või looduslikku kivi. Hoone sokliosa viimistleda betooni või loodusliku kiviga. Planeeritavate hoonete aknaraamid ning ukSED tehakse puidust ning värvilahendused nii hoonetel kui ka rajatistel peavad olema naturaalsed, loodusesse sulanduvad ja vähe silmatorkavad.

Arhitektuursed piirangud:

- Katuse kaldenurk 25-45 kraadi;
- Hoonete värvilahendus peab olema tagasihoidlik ja ümbritsevasse keskkonda sobiv;
- Piirdeid on lubatud püstitada üksnes üksikelamu hoonestusalale. Soovitav piirde kõrgus on 1-1,5 meetrit, sealjuures tuleb eelistada kivi-, latt- ja lippaedu. Keelatud on kasutada massiivseid metallaedu ning muid aedlinlikke aiatüüpe. Lisaks on lubatud taastada ajalooline kiviaed kinnisasja merepoolses servas.

4.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

Juurdepääs planeeritavale Kapa-Koovi kinnisasjale on olemasoleva mahasõidu kaudu riigiomandisse kuuluvalt Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi riigimaanteelt nr 21102 (katastriüksuse tunnus: 44001:004:0587, registriosa nr 13898450) üle Laasi-Jaagu katastriüksusel kulgeva kruuskattega Otsestenina tee (teeregistris kohalik tee nr 4400220). Kapa-Koovi kinnisasjale kavandatud üksikelamu hoonestusala juurde kulgeb olemasolev kruusapinnasel olev ajalooline Viigipõllu talutee, mis rekonstrueeritakse ning kaetakse kruuskattega. Hädaabi teenuste osutamiseks peab juurdepääsutee laius olema 3,5 meetrit. Sõidutee ning parkimiseks ette nähtud alad planeeritakse kruusakattega. Vajadusel rajatakse korrastatava tee servadesse kraavid. Sissesõidutee peab olema kruusakattega ning aastaringselt läbitav. Korrastatava juurdepääsutee asukoht on näidatud joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsuteed tuleb rajada / korrastada (mh nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised tuleb kõrvaldada) enne

planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamise kohustus on arendajal. Juurdepääsuna planeeringualale tuleb kasutada olemasolevat mahasõitu Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi riigimaanteelt. Täiendavate mahasõitude kavandamine riigimaanteelt ei ole lubatud.

Parkimiseks on ette nähtud kaks kruuskattega parkimiskohta lõunapoolsema hoonestusala edelaservas, kavandatava garaaž-abihoone kõrval. Põhjapoolsema kõrvalhoone juurde ei kavandata rajada sõidukite juurdepääsu, vaid juurdepääs kõrvalhoonele on kaht hoonestusala ühendava kadakatevahelise jalgte kaudu.

4.6. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Planeeritavate hoonete vaheline kuja peab olema minimaalselt 8 m, vastasel juhul peab hoonete projekteerimisel arvesse võtma abinõusid tule leviku takistamiseks. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3.

Planeeritava ala puhul on tegemist hajaasustusalaga ja hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelaanidele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist kustutusvee veevõtukohta. EVS 812-6:2012 kohaselt loetakse tuletõrje veevarustuse mõistes hajaasustuseks ala, kus naaberkinnistute hoonete vaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit. Lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb Kapa (katastriüksuse tunnus: 44001:003:0163, registriosa nr 653334) katastriüksusel, planeeringualast ligikaudu 2,5 km kaugusel põhja suunal. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3h jooksul.

Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on tulenevalt tuletõrje nõuetest 8 m. Elamute vahelist kaugust on suurendatud kehtivas üldplaneeringus 100 meetrini (üldplaneering lubab seda vähendada maaomanike omavahelisel kokkuleppel), mis on käesoleva planeeringuga samuti tagatud. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, sealjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

4.7. Keskkonnakaitselised tingimused

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt asub Kapa-Koovi maaüksus rohelise võrgustiku koridori alal, mis eeldab, et planeeringu elluviimisel tuleb maa-alal olev kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Kapa-Koovi katastriüksusel paikneb kõrghaljastus üksnes kinnisasja kirdenurgas, kuhu käesolev planeering ehitustegevust ette ei näe. Seega kuulub kõrghaljastus kinnisasjal täieulatuslikult säilitamisele. Katastriüksuse keskosas paiknevad kadakad on osaliselt kuivanud ning vajavad suure tõenäosusega tulevikus eemaldamist. Sanitaarraie kadakasel alal kooskõlastada eelnevalt Keskkonnaametiga.

Planeeritav tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ega oma vahetut ja kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad muinsuskaitse all olevad objektid.

Rajatavate hoonete ümbrus planeeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus. Täpsemad kõrgusmärgid antakse nende projektide vertikaalplaneerimise joonistega. Ehitusprojektides näha ette

teedelt ja platsidelt sademevete valgumine haljasaladele, kuid jälgida tuleb, et sademevett ei juhitaks teadlikult naaberkinnistutele. Sademevete kanalisatsiooni käesoleva planeeringuga ei planeerita. Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Prügiveo korraldamiseks tuleb maaomanikul sõlmida leping jäätmeveoga tegeleva ettevõttega. Maaüksusele tuleb paigutada prügi kogumiseks ettenähtud konteinerid. Alal puuduvad keskkonnakaitselised objektid ja piiranguvööndid.

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendusel on arvestatud Elektrilevi OÜ Saarte regiooni 22.06.2020 väljastatud tehniliste tingimustega detailplaneeringu koostamiseks nr 352091. Kapa-Koovi katastriüksusele planeeritava elamuala varustamine elektrienergiaga näha ette Koovi alajaamast maakaabelliiniga. Planeeringu põhijoonisel on näidatud kavandatava liitumiskilbi asukoht koos planeeritava elektrienergia maakaabelliini asukohaga.

Liitumiskilbi lõplik asukoht valida selliselt, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1 m). Liitumiskilbi asukoht ei tohi segada jalakäijate ega transpordi liiklust. Elektrivarustus on kavandatud lahendada madalpinge maakaabelliini abil. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x16A. Pärast planeeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunktid projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ. Liitumispunktist edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

5.2. Sidevarustus

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

5.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritava üksikelamu veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevu baasil, mille hooldusala on olemasolevalt 10 meetrit, kuna vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ / ööpäevas. Olemasolev puurkaev on näidatud joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Planeeringualal on tegemist kaitsmata põhjavee alaga. Sademevett võib juhtida otse maapinda, sealjuures pöörates tähelepanu, et sademevett ei tohi teadlikult juhtida naaberkinnistutele.

Detailplaneeringu joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on näidatud üksikelamu tarbeks minimaalselt 5 m³ suuruse mahuga lekkekindla reoveemahuti soovituslik asukoht. Mahuti paigaldamisel tuleb arvestada, et paigaldada võib ainult nõuetele vastavat sertifitseeritud reovee kogumismahutit. Reoveemahuti on kavandatud lõunapoolsema hoonetusala lõunapoolse serva lähiste juurdepääsutee kõrvale. Mahuti lõplik asukoht täpsustub tehnilise eriprojektiga. Reoveemahuti tühjendamiseks on vajalik lepingu sõlmimine teenust osutava litsenseeritud ettevõtjaga.

5.4. Soojavarustus

Planeeritud üksikelamu kütte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus. Küttena kasutada looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid (puu, õhksoojuspump, maasoojuspump jne). Juhul, kui hoonete projekteerimisel otsustatakse maakütte kasuks, on joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ näidatud perspektiivne maakütteväljak. Hoonetele kütte kavandamisel on keelatud kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

6. Servituudid

Seada isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks Kapa-Koovi maaüksusele planeeritava elektrimaakaabelliini kaitsevööndi ulatuses.

7. Energiatõhusus

Kruntidele täiendava ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda „Hoone energiatõhususe miinimumnõudetest“.

8. Planeeringuala analüüs ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringu elluviimisel kaasnevate tegevuste mõju planeeringualal ja selle mõjualal võib tinglikult jagada kahte ossa: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitamisaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti ehitise valmimisega. Käesoleva planeeringu ehitamisaegsed tegevused, mis mõjutavad lühiajaliselt ümbitsevat keskkonda on juurdepääsutee ja tehnovõrkude rajamisega ning hoonete ehitusega seotud ehitustegevus. Nimetatud tegevustega kaasneb ehitismüra, suurkanaliidiliste veoste liikumine, liiklussageduse ajutine kasv. Ehitusjärgsed mõjud planeeringualal on inimtegevusega (elutegevusega) seotud. Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala valdavalt maatulundusmaaks (metsa majandamine, muu looduslik ala, ligikaudu 95% katastriüksusest) ja osaliselt väikeelamumaaks (hoonestusalad, ligikaudu 5 % katastriüksusest).

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

- Planeeringuala, mis asub hoonestusaladest väljapool, jääb looduslikuks rohumaa ja arendustegevusi ei planeerita;
- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (elamuala ehitus) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

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.

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

10. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt paikneb planeeringuala roheline võrgustiku rohekoridori alal ning esteetilise väärtusega maastikul.

Roheline võrgustik on planeerimisalane mõiste, mis funktsionaalselt täiendab kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks terviklikuks süsteemiks. Võrgustiku moodustavad ümbritsevatest aladest kõrgema loodusliku väärtusega ja/või intensiivse majandustegevuse suhtes tundlikud alad.

Planeeringuala asub tugialasid ühendava nn mikrovõrgustiku piirkonnas, mis valdavalt koosneb metsa-aladest ning pool-looduslikest kooslustest. Arvestades Saaremaale iseloomulikku maastikustruktuuri, kus maastikuüksused on väikesed, ei eristata piirkonna mikrovõrgustikus koridore, ribastruktuure, ribastruktuuride sõlmesid ja astmelaudu. Mikrovõrgustiku ülesanne on tagada roheline võrgustiku tugialade vaheline sidusus ja kogu võrgustiku terviklikkus.

Rohelise võrgustiku kui terviku ülesandeks on inimtekkeliste mõjude pehmenemine ja korvamine. Ökovoorgustikus toimub koosluste areng looduslikkuse suunas, see toodab bioloogilist mitmekesisust. Kogu roheline võrgustiku toimimine hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnaveeteke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed). Siin seotakse, töötatakse ümber või ladustatakse inimtegevusega kaasnevad aine ja energia. Inimestele võimaldab roheline võrgustik koha puhkamiseks, aga ka looduslähedase elulaadi viljelemiseks.

Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Selleks on roheline võrgustiku aladel Saare maakonnas järgmised üldised tingimused:

1. Maakasutuse kavandamisel:

- 1.1. Vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist;
- 1.2. Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik toimub ainult üldplaneeringu alusel. Et vältida roheline võrgustiku „hiilivat“ killustamist, on ebasoovitav katastriüksuste jagamine elamuehituse eesmärgil;
- 1.3. Planeeringutega maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed;
- 1.4. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore, -teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.

Esteetilise väärtusega on maastikud, mis on mitmekesised, vaheldusrikkad, omapärased või lihtsalt väga ilusad. Väärtust tõstavad teedelt avanevad ilusad vaated ja maastiku hooldatud ilme. Väärtust kahandavad maastikku halvasti sobitatud suuremad hooned või rajatised, kõrgepingeliinid, prügimäed jt häirivad tegurid. Väärtuslik puhkemaastik võib olla nii põlismets kui kohalikku ajalugu ja traditsioone väljendav ilus kultuurimaastik. Ala väärtust tõstab läheduses asuv meri, järv või muu veekogu, samuti kõikvõimalikud vaatamisväärsused. Puhkemaastik peab olema kergesti ligipääsetav. Saare maakonnas on kõrge esteetilise ja puhkeväärtusega eelkõige ranna-alad.

2. Maakasutustingimused

- 2.1. Säilitada põllumajanduslike alade avatust ja vaateid maastikuelementidele, eriti avalikult kasutatavate teede ääres.
- 2.2. Säilitada looduslikke ja pool-looduslikke alasid ning vaateid neile.
- 2.3. Turismi- ja puhkemajanduse arendamisel tuleb arvestada kohaliku keskkonna (nii loodusliku, kultuurilise kui ka sotsiaalse) koormustaluvusega.
- 2.4. Puhke- ja virgestusmaade määratlemine ja kasutuselevõtt toimub reeglina üld- või detailplaneeringu alusel, millega seatakse ka kasutustingimused nende puhkeotstarbelise toimimise ja hea seisundi tagamiseks.
- 2.5. Puhkeala kokkulangemisel kaitsealaga tuleb arvestada mõlemast kasutusviisist lähtuvate piirangutega ning leida nii sotsiaalseid vajadusi kui kaitseala kaitse-eesmärke rahuldav lahendus. Kui ala on intensiivselt kasutatav ning seetõttu on ohustatud ala väärtuse säilimine, tuleb planeeringuga seada vajalikku külastust suunava infrastruktuuri väljaehitamise nõue ning vajadusel kohandada ala kaitse-eeskirja.
- 2.6. Maastiku esteetilist ja puhkeväärtust potentsiaalselt kahjustavaid olulise ruumilise mõjuga objekte ja kõrgehitisi nagu mastid, tuulegeneraatorid jms üldjuhul ei kavandata.
- 2.7. Merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus üldjuhul ei tohi kõrghaljastuse olemasolul seda ületada.

Asustuse planeerimisel rohevõrgustiku alal on peamiselt kolm erinevat võimalust:

1. Elamuehitus üksnes endistel talukohtadel (taluõuedes);
2. Asustuse suunamine olemasolevatele ja endistele asustusaladele, tihendades ja laiendades neid;
3. Elamumaade kavandamine uutele, ajalooliselt asustamata aladele.

Rohelise võrgustiku aladel, kus eesmärgiks on koosluste ja bioloogilise mitmekesisuse säilitamine, tuleb eelistada ajalooliste asustusalade taaskasutust või mõningast laiendamist. Ajaloolised talukohad ja külad on enamasti ka mööda teid ligipääsetavad ning looduslikelt tingimustelt (nt reljeef, päikesele ja tuulele avatus, vee kättesaadavus jms) elamiseks sobilikumad. Ajaloolise asustuse range järgimine on olulisim laududel ja väikesaartel, sest sealsed kooslused on negatiivsetele mõjudele vastuvõtlikumad. Rohealade hõivamise leevendavate meetmetena tuleb elamualade kavandamisel võimalikult säilitada kõiki looduslikke ja poollooduslikke kooslusi nagu ka puuderivisid, hekke, kiviaedu- ja kuhilaid, kraave jt, olenemata konkreetsest liigilisest kooslusest, maakasutusest või maaomandist. Leevendavaks meetmeks võib olla ka rajatav haljastus. Lisaks ökoloogilisele funktsioonile täidab mitmesugust liiki haljastus ka muid funktsioone – avalikud puhkealad (pargid ja kallasrada), piiratud kasutusega puhkealad (eramute aiad), esteetilised ja kujunduslikud elemendid (koduaiad) ning muudki.

11. Kehtivad piirangud

Tehnovõrgud ja -rajatised

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi.

Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Alus: Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* (RT I, 28.06.2015, 4).

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Ranna piiranguvöönd

Alus: Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258)

Ranna piiranguvööndi laius on Läänemere rannal 200 meetrit. Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie.

Ranna piiranguvööndis on keelatud:

1. Reoveesette laotamine;
2. Matmispaiga rajamine;

3. Jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, v.a sadamas;
4. Maavara kaevandamine;
5. Mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Ranna ehituskeeluvöönd

Alus: Looduskaitseseadus (RT I 2004, 38, 258)

Ehituskeeluvööndi laiuseks meresaartel on 200 meetrit (võrdne piiranguvööndi laiusega). Ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse, kalda kindlustusrajatisele, supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele, maaparandussüsteemile (v.a poldrile), olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui 1/3 olemasoleva ehitise kubatuurist, piirdeaedadele, piirivalve rajatistele, maakaabelliinile ning olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule või -rajatisele. Lisaks ei laiene ehituskeeld muu hulgas kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele ning avalikult kasutatavale teele.

Veekaitsevöönd

Alus: Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1)

Veekogu ranna erosiooni ja hajuheite vältimiseks on veekogu rannal veekaitsevöönd. Veekaitsevööndi ulatuseks veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonest on Läänemere rannal 20 meetrit. Veekaitsevööndi ulatuse arvestamise lähtejoon on ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir.

Veekaitsevööndis on keelatud:

1. maavara ja maa-ainese kaevandamine ning maavara ja maa-ainese kaevandamist ette valmistava geoloogilise uuringu tegemine käesoleva seaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal, välja arvatud §-s 120 sätestatud juhtudel;
2. puu- ja põõsarinde raie käesoleva seaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks;
3. maaharimine, väetise ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla ja -auna paigaldamine;
4. keemilise taimekaitsevahendi kasutamine käesoleva seaduse § 196 lõikes 1 nimetatud registreeringuta;
5. ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas käesoleva seaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega;
6. pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet.

Kallasrada**Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1)**

Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel kümme meetrit. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest (edaspidi ajutine kallasrada). Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada. Kalda omanik või valdaja võib kallasrada tõkestada kohaliku omavalitsuse üksuse või Põllumajandusameti kirjalikul nõusolekul ja põhjendatud vajaduse korral, nagu seda on loomade karjatamine või maa kuivendamine, kuid ta peab tagama tõkkest üle- või läbipääsu kallasrada mööda liikumiseks. Kui ajutisel kallasrajal liikumine on takistatud, peab kaldaomanik tagama läbipääsu mujalt oma kinnisasjal, kui see ei ole talle ülemäära koormav. Kohaliku omavalitsuse üksus peab planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale. Kalda omanik või valdaja peab tagama kallasrajale juurdepääsu planeeringuga kehtestatud tingimustel.

12.Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Piiratud asjaõiguse – isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks – seadmine.
2. Juurdepääsutee korrastamine.
3. Elamutele ja/või abihoonetele ning tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine.
4. Elamute ja abihoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine.
5. Elamutele ja abihoonetele ning tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine/kasutusteatiste esitamine.