

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavalitsus
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Oktoober OÜ

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93812 Kuressaare

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

MTR majandustegevusteated:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

ÜÜDIBE JA LÄÄTSA KÜLA KÄÄRA DETAILPLANEERING

Töö nr 190525

Versioon 19.05.2026

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

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 42
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON.....	4
1.1.	Planeeritava asukoht ja suurus	4
1.2.	Planeeringu eesmärk ja koostaja	5
1.3.	Lähtematerjalid	5
1.4.	Olemasoleva ruumi kirjeldus.....	5
1.5.	Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	7
1.6.	Olemasolevate katastriüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.	11
2.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	12
3.	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	14
3.1	Krundijaotus.....	14
3.2	Kruntide ehitusõigus	15
3.2.1	Krunt 1	15
3.2.2	Krunt 2	16
3.2.3	Krunt 3	17
3.2.4	Krunt 4	17
3.2.5	Krunt 5	18
3.2.6	Krunt 6	18
3.2.7	Krunt 7	19
3.2.8	Krunt 8 (Mäeranna)	19
3.2.9	Krunt 9 (Metsaveere)	20
3.2.10	Krunt 10	20
3.2.11	Krunt 11 (Kala).....	21
3.2.12	Krunt 12 (Teeääre).....	21
3.2.13	Krunt 13 (Kala tee Läätsa küla).....	22
3.2.14	Krunt 14 (Kala tee Üüdibe küla)	22
3.3	Juurdepääs ja parkimine.....	22
3.4	Piirded	23
3.5	Haljastus.....	25
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	25
4.	TEHNOVÕRGUD	25
4.1	Veevarustus.....	25
4.2	Kanalisatsioon	26
4.3	Sademeveekanaliseerimine	26
4.4	Elekter	27
4.5	Soojavarustus.....	27
4.6	Side	27
5.	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	28
6.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	31
6.1	Ohuhinnang	31
6.2	Keskkonnakaitse tingimused	32
6.3	Sotsiaalsed, majanduslikud ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale ...	33
6.4	Tuleohutus.....	33

6.5	Kuritegevuse riskide ennetamine	34
7.	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA.....	34
8.	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA.....	35
8.1	Krunt 1	35
8.2	Krunt 2	36
8.3	Krunt 3	36
8.4	Krunt 4	37
8.5	Krunt 5	37
8.6	Krunt 6	38
8.7	Krunt 7	38
8.8	Krunt 8 (Mäeranna).....	39
8.9	Krunt 9 (Metsaveere)	40
8.10	Krunt 10	40
8.11	Krunt 11 (Kala).....	41
8.12	Krunt 12 (Teeääre)	41
8.13	Krunt 13 (Kala tee Läätsa küla).....	42
8.14	Krunt 14 (Kala tee Üüdibe küla)	42

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugijoonis M 1:500	leht 2
Põhijoonis M 1:500	leht 3
Ruumiline illustratsioon	
Lisa 1 Üüdibe ja Läätsa küla Käära detailplaneeringu ohuhinnang, Lemma OÜ	

SAAREMAA VALLAS LÄÄTSA JA ÜÜDIBE KÜLAS KÄÄRA DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

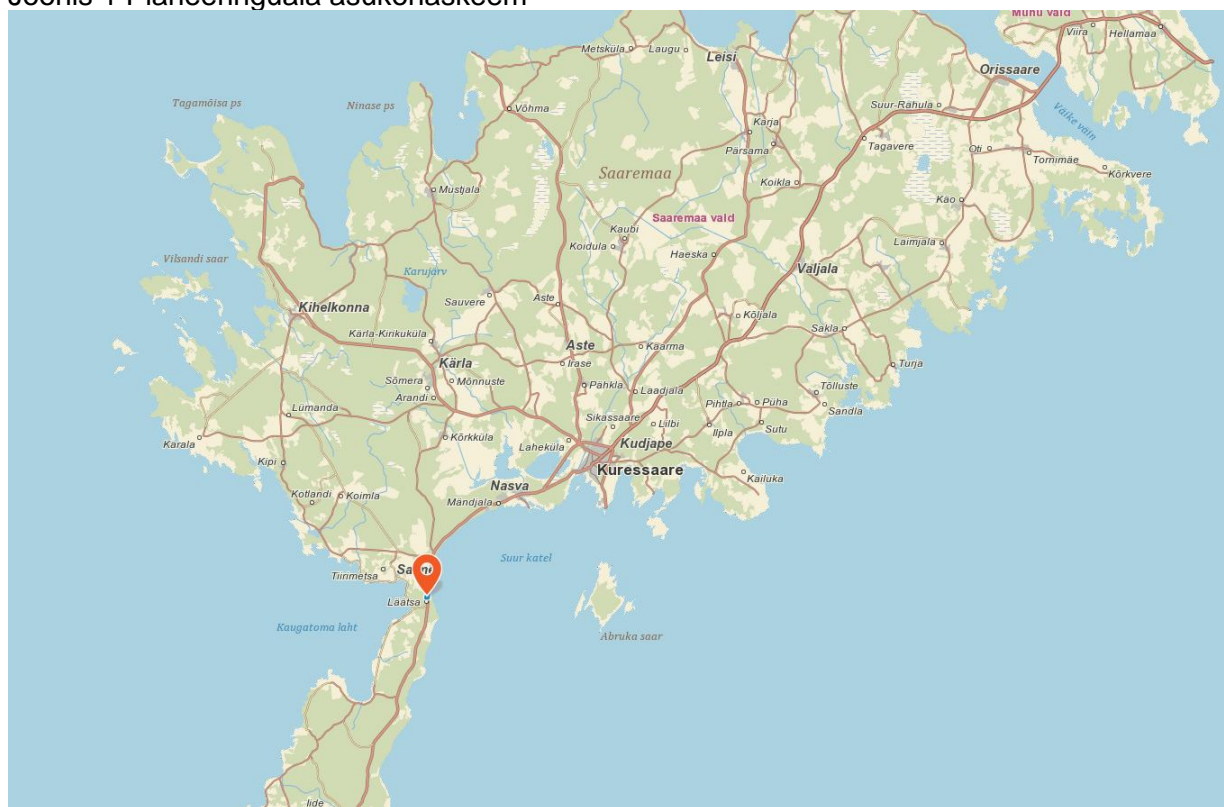
1. LÄHTESITUATSIOON

1.1. Planeeritava ala asukoht ja suurus

Planeeringuala asub Sõrve poolsaare alguses Üüdibe ja Läätsa külas. Planeeritavateks katastriüksusteks on Üüdibe külas Käära mü (72101:001:1279) ja Kala tee (72101:001:1421) ning Läätsa külas Mäeranna (72101:002:0856), Metsaveere (72101:002:0857), Kala (72101:002:0854), Teeääre (72101:002:0080), Kala tee (72101:002:0855).

Planeeringuala suurus on ca 7,1 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



1.2. Planeeringu eesmärk ja koostaja

Käära detailplaneering algatati 14.01.2025 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/29. Algamise korralduse järgi on detailplaneeringu eesmärgiks planeeringuala kruntideks jaotamine, kruntidele ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ning ärihoonete ehitamiseks.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 126306);
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3. Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse 14.01.2025 korraldus nr 2-3/29 detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Üüdibe ja Läätsa külas Käära detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 14.01.2025 korraldusele nr 2-3/29 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering kehtestatud 20. detsembri 2010.a Salme Vallavolikogu otsusega nr 28;
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan, koostas DP Projektbüroo OÜ aprill 2025, töö nr 53-20-G;
- Päästeamet 11.01.2024 Päästeameti Lääne päästkeskuse seisukohad Üüdibe ja Läätsa külas Käära detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise eelnõule nr 7.2-3.4/127-2;
- Transpordiamet 22.01.2025 Seisukohtade väljastamine Üüdibe ja Läätsa külas Käära detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-3/24/329-2;
- Enefit AS 13.05.2025 kiire interneti võrgu tehnilised tingimused nr TT-E-20250513-094
- Elektrilevi OÜ 19.04.2025 tehnilised tingimused nr 495775;
- AS Kuressaare Veevärk 06.05.2025 tehnilised tingimused nr 3182;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Sõrve poolsaare alguses Üüdibe ja Läätsa külas. Planeeringuala piirneb ida poolt Kuressaare-Sääre teega ja lõunast elamumaa sihtotstarbega Liivamäe tee 8 (72101:002:0434), tootmismaa sihtotstarbega Küla alajaam

(72101:002:0314), sihtotstarbeta maa sihtotstarbega Himma (72101:001:1414) ning maatulundusmaa sihtotstarbega Suigu (72101:002:0189) ja Tamme (72101:002:0301) katastriüksustega, läänest maatulundusmaa sihtotstarbega Massi (72101:002:0577) katastriüksusega ning põhjast maatulundusmaa sihtotstarbega Kaasiku (72101:002:0664) katastriüksusega.

Maa-ameti kaardi järgi on Käära katastriüksusel 4395 m² looduslikku rohumaad, 51839 m² metsamaad, 300 m² õuemaad ja 4725 m² muud maad. Mäeranna, Metsaveere, Kala ja Teeääre koosnevad kõlvikuliselt põhiosas õuemaast.

Ehitisregistri andmetel asub:

- Käära kinnistul puhke- ja toitlustushoone ehitisealune pind 350 m², püstitamisel elamu abihoone ehitisealune pind 59,8 m². Tegelikuses on elamu abihoone kasutusel pesumajana;
- Mäeranna kinnistul puhkemaja ehitisealuse pinnaga 107,4 m² ja saun ehitisealuse pinnaga 48.5 m² ning püstitamisel on abihoone ehitisealuse pinnaga 19,5 m²;
- Metsaveere kinnistul puhkemaja ehitisealuse pinnaga 107,4 m² ja saun ehitisealuse pinnaga 48.5 m²;
- Kala kinnistul puhkemaja ehitisealuse pinnaga 403,3 m² ja spaa ehitisealuse pinnaga 227,2 m²;
- Teeääre kinnistul puhke- ja seminarikeskus ehitisealuse pinnaga 195,3 m², paargu ehitisealuse pinnaga 82,6 m².

Juurdepääs on Kuressaare-Sääre riigiteelt olemasoleva eratee Kala tee kaudu.

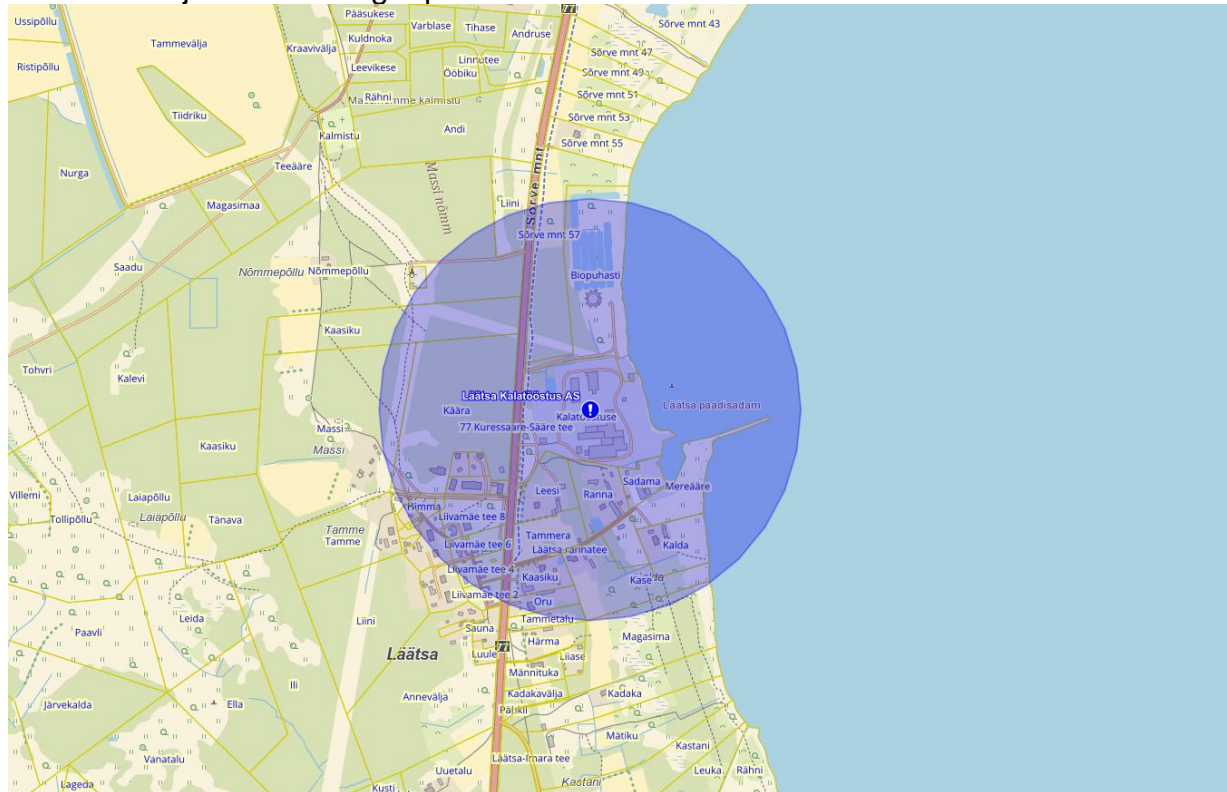
Planeeringualale jääb Natura elupaik „Metsastunud luited“ ja kaitsealuse liigi leiukoht.

Enamuses osas asub Käära katastriüksusel pärandkultuuri objekt "Istutatud männik" ning ala maanteepoolsesse osas paikneb pärandkultuuriobjekt „Muinasaegne maantee“. Viimane ei ole maastikul tuvastatav.

Planeeringuala läänepiiril paiknevad kõrgepinge õhuliinid. Alal paiknevad mitmed, elektri kaablid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud, soojatorustik ning maaküttekontuur. Alal asub olemasolev tuletõrje veemahuti ja veevõtukoht.

Planeeringuala jääb Kalatööstuse katastriüksusel paikneva C kategooria ohtliku ettevõtte (külmhoone) ohualasse.

Joonis 2 Väljavõte MaRu geoportaalist Läätsa kalatööstuse ohuala

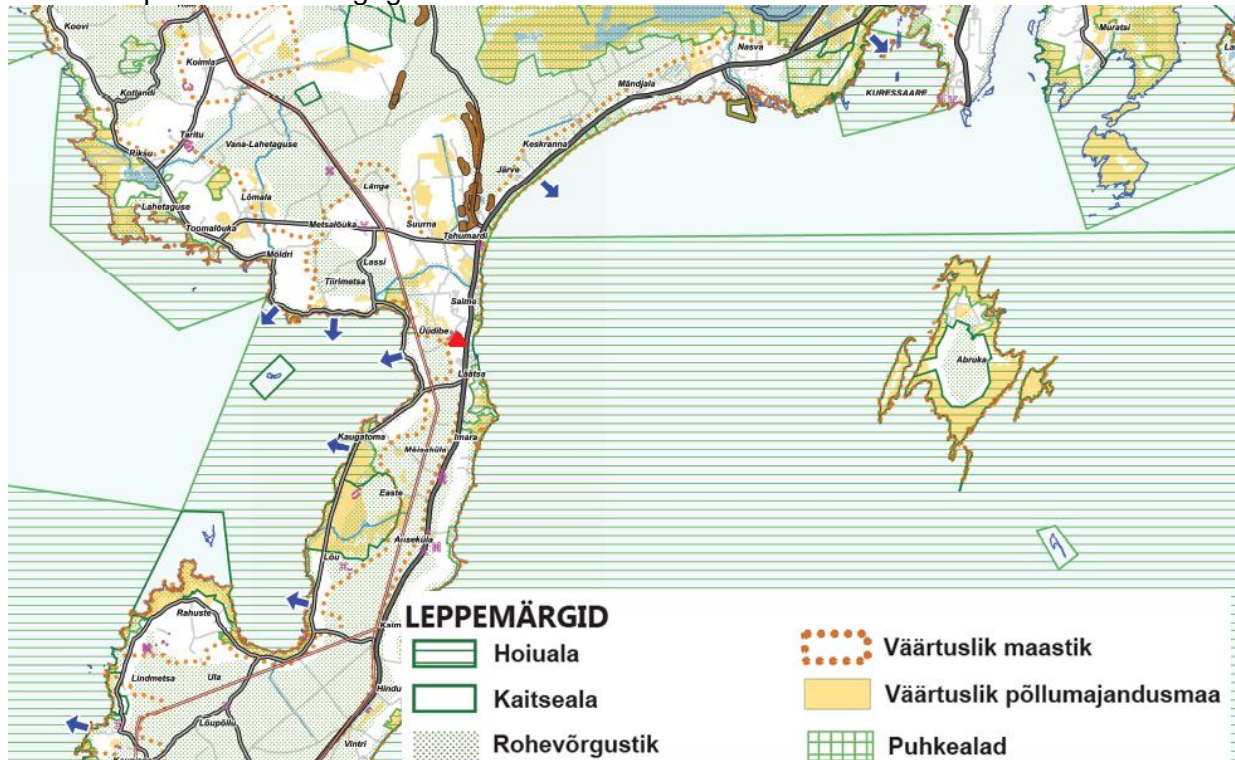


1.5. Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Saare maakonnaplaneering 2030+

Vastavalt Saare maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga 1.1-4/94) „Ruumilised väärtused“ kaardile ei asu planeeringuala väärtuslikul maastikul, rohevõrgustikus, väärtuslikul põllumaal ega puhkealadel. See on niinimetatud valgel alal. Seega vastab, eelpool toodud silmas pidades, detailplaneeringuga kavandatav tegevus Saare maakonnaplaneeringule 2030+.

Joonis 3 Väljavõte Saare maakonnaplaneeringu Ruumiliste väärtuste kaardist. Planeeringuala tähistatud punase kolmnurgaga



Üldplaneering

Maa-alal kehtib Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering, kehtestatud Salme Vallavolikogu 20. detsembri 2010. a otsusega nr 28.

Üldplaneeringu järgi ei ole Käära katstriüksuse piires juhtfunktsiooni määratud ja tegemist on põllu- ja metsamajandusmaaga. Planeeringuala lõunaosas asuvatele Mäeranna, Metsaveere, Kala ja Teeääre katastriüksuste osas on üldplaneeringuga määratud elumumaa juhtfunktsioon.

Üldplaneeringu kohaselt maakasutuse juhtfunktsioon on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav sihtotstarve, mis määrab ära edaspidise maakasutuse põhisuunad. Lisaks on üldplaneeringus toodud, et üldplaneeringu muutmine on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsiooni ulatuslik muutmine ja üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine.

Üldplaneeringuga ei ole põllu- ja metsamajandusmaa alal määratud tingimusi ehitamiseks. Väikeelamumaa üldplaneeringu alusel on ühepere-, kaksik-, ridaelamu ja kuni kahekorruseliste rohkem kui kolme korteriga korruselamute maa kompaktse hoonestusega aladel ja elamu õuemaad maatulundusmaal (hajaasustuses). Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised. Salme valla sisemaa külades elamumaa arendamiseks üldplaneeringuga kindlaid maa-alasid ei reserveerita. Elamuehitus on lubatud kõikjal, kui seda ei välista kehtivatest õigusaktidest või üldplaneeringust tulenevad piirangud. Põhiliseks ehitise tüübiks on ühepereelamu koos kõrvalhoonetega. Ehitusõigust taotleval krundil peab olema vähemalt 1 ha suurune. Põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid ja anda ehitusõiguse väiksematele katastriüksustele kui 1 ha. Elamukruntide rajamisel metsaalale tuleb krundil oleva kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80%. Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda vaid katastriüksusele.

millele on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud aastaringne juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt. Olemasolevatele ja reserveeritavatele elamumaadele võib anda ärimaa kõrvalfunktsiooni puhkemajandusliku ja kaubandusliku iseloomuga väikeettevõtluse (taluturism jms) eesmärgil.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on katastriüksuse kruntideks jaotamine, kruntidele ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ning ärihoonete ehitamiseks.

Kehtivas Kala detailplaneeringus on Mereranna ja Metsaveere katastriüksustele kavandatud elamud, kuid algatatava detailplaneeringuga soovitakse neile katastriüksustele püstitada ärifunktsiooniga hooneid. Kuna osal planeeringualal kehtib Kala detailplaneering, siis tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud PlanS) § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Lisaks tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus PlanS § 125 lõikest 2, mille kohaselt detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering, kui toimub katastriüksuse kruntimine ja kui soovitakse katastriüksuse sihtotstarbe muutmist ärimaaks.

Üldplaneeringu kohaselt on ärimaa juhtfunktsiooniga maa kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoonete maa ja büroo ja kontorihoonete maa. Ainult ärimaa juhtfunktsiooniga maa-alasid üldplaneeringuga ei ole reserveeritud, kuid ärimaa kõrvalfunktsiooni võib anda elamu- ja tootmiskaudele. Üldplaneeringus on korduvalt välja toodud, et ruumilise arengu põhimõtteks on mitmekesistada võimalusi turistide teenindamiseks ja vaba aja veetmiseks soodustades eelkõige puhkemajandusliku iseloomuga ärisfääri (toitlustus, majutus, teenindus jm). Põllu- ja metsamajandusmaa alal ei ole määratud tingimusi ehitamiseks, seega ei ole keelavaid asjaolusid ehitustegevuseks ärilisel eesmärgil. Kavandatud ärifunktsiooniga hoonete planeerimine vastab seega üldplaneeringu põhimõtetele.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. PlanS § 6 punkti 9 kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. PlanS seletuskirjas on selgitatud, et maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav (üle 51%) otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Seega üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve võimaldab ka mõningaid kõrvalekaldeid üldplaneeringuga sätestatud maakasutusest eeldusel, et juhtotstarbele vastav kasutus on valdav ja see ei mõjuta oluliselt planeeringu põhilahendust. Maa-ala valdava otstarbe järgimine ei tähenda ilmingimata, et maa-alal ei võiks olla üksikuid kinnistuid, millel on teistsugune otstarve. Tingimuseks on, et juhtotstarbele vastav kasutus jääb asjaomasel alal valdavaks ning oluliselt ei mõjutata üldplaneeringu põhilahendust.

Käesoleval juhul ei ole tegemist juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, kuna piirkonnas on suures ulatuses elamumaa juhtfunktsiooniga ala ja ärimaa sihtotstarbega ala ei muutu valdavaks. Elamumaa juhtotstarbega alale kavandatakse ärimaa sihtotstarbeid Mäeranna, Metsaveere, Kala, Kala tee ja Teeääre katastriüksuste osas.

Mäeranna, Metsaveere ja Kala katastriüksused on ärimaa sihtotstarbega juba aastatest 2011 ja 2012. Mäeranna ja Metsaveere katastriüksustel alustati

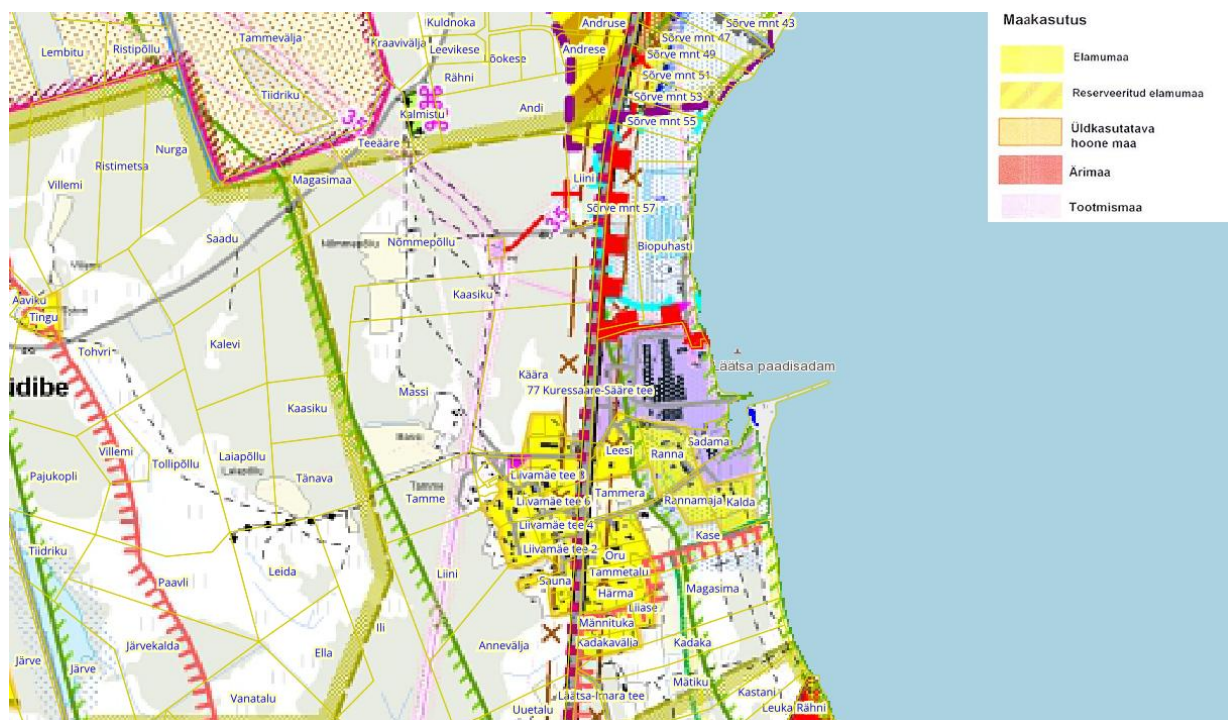
majutushoonete ehitamist 2013. aastal ning Kala katastriüksusel alustati puhkemaja ehitust 2020. aastal. Teeääre katastriüksus oli 2002. aastal ärimaa sihtotstarbega ja katastriüksusel oli kauplus, aastatel 2006 – 2017 oli elamumaa sihtotstarbega ja alates 2018. aastast on taas ärimaa sihtotstarve. Kala katastriüksus on määratud Kala detailplaneeringu (kehtestatud Salme Vallavolikogu 27. juuni 2011. a otsusega nr 7) alusel ärimaa krundiks, kuhu oli kavandatud majutushoone. Seega Mäeranna, Metsaveere, Teeääre ja Kala katastriüksuste osas on tegemist sisuliselt olemasoleva olukorra säilitamisega.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud 4 ca 8000 m² elamumaa kasutusotstarbega krunti. Elamukrunte kavandatakse üldplaneeringuga määratud põllu- ja metsamajandusmaa alale. Üldplaneeringu kohaselt on elamuehitus lubatud kõikjal, kui seda ei välista kehtivatest õigusaktidest või üldplaneeringust tulenevad piirangud ning ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune. Üldplaneeringu kohaselt võib põhjendatud kaalutlusotsuse alusel kohalik omavalitsus teha erandeid ja anda ehitusõiguse väiksematele katastriüksustele kui 1 ha. Lähipiirkonnas on elamutega hoonestatud katastriüksuseid ja planeeritavatest elamukruntidest asuvad lähimad olemasolevad elamud ca 250 m kaugusel. Planeeringualast lõunas paikneb Läätsa küla elamuala, põhiliselt on alal kahekorteriga elamud, ridaelamud ja korterelamud. Üksikelamuid on vähem, need paiknevad Suigu 72101:002:0189, 978 m², Tamme 72101:002:0301, pindalaga 28038 m², Sauna 72101:002:0554 pindalaga 4421 m². Kuressaare-Sääre teest mere pool asuvad üksikelamutega hoonestatud katastriüksuste pindalad on vahemikus ca 5000-13000 m² (näiteks Kaasiku 72101:002:0409 pindalaga 7390 m², Oru 72101:002:0451 pindalaga 5419 m², Tammetalu 72101:002:0449 pindalaga 5124 m², Leesi 72101:002:0111 pindalaga 11832, Ranna 72101:002:0269 pindalaga 12436 m², Kalda 72101:002:0411 pindalaga 13023 m²). Mõned üksikud on ka suuremad, näiteks Kase 72101:002:0410 pindalaga 22851 m². Seega kavandatavad elamukrundid sobituvad piirkonda nii kruntide suuruste kui struktuuri poolest.

Pärandkultuurikaardi kohaselt ulatub osale planeeringualale pärandkultuuri objekt „istutatud männik“, mille kogu pindala on ca 50 ha. Üldplaneeringuga on sätestatud tingimus, et elamukruntide rajamisel metsaalale tuleb krundil oleva kõrghaljastuse pindalast säilitada vähemalt 80%, seega männiku alale elamukruntide moodustamisel eemaldatakse puistu minimaalselt ja mõju pärandkultuuri objektile on marginaalne.

Tulenevalt eelnevast on planeeritav tegevus üldplaneeringus toodud tingimustega kooskõlas ja planeeritav tegevus sobib piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Joonis 4 Väljavõtte Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringu kaardist.



1.6. Olemasolevate katastriüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate katastriüksuste andmed

Katastriüksuse lähiaadress	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registrios
Käära	61259 m ²	Maatulundusmaa 90% Ärimaa 10%	72101:001:1279	4192434
Mäeranna	1795 m ²	Ärimaa 100%	72101:002:0856	3895134
Metsaveere	1744 m ²	Ärimaa 100%	72101:002:0857	3895234
Kala	3153 m ²	Ärimaa 100%	72101:002:0854	2759334
Teeääre	1002 m ²	Ärimaa 100%	72101:002:0080	344734
Kala tee Üüdibe küla	1047 m ²	Transpordimaa 100%	72101:001:1421	7001950
Kala tee Läätsa küla	1332 m ²	Transpordimaa 100%	72101:002:0855	2759334

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Looduskaitseseadus	Joonisel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Kaitstava liigi leviala
Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Planeeringuala piirneb Kuressaare-Sääre teega
Ehitusseadustik ¹ § 71	Tänaava kaitsevöönd 10 m sõiduraja välimisest servast	Saaremaa vald	Planeeringuala piirneb avaliku Kala teega
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Kliimaministri määrus nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool vee- ja kanalisatsioonitoru	AS Kuressaare Veevärk	Planeeringualal paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m 10kV õhuliinist, 1 m elektri- ja siderajatisest ning 0,4 kV maakaablist ja sidekaablist	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub elektrikapp, 0,4 kV maakaabel, sidekapp ja sidekaabel
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Kliimaministri määrus nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool vee- ja kanalisatsioonitoru	Vee- ja kanalitõrjastiku valdaja	Planeeringualal paiknev vee- ja kanalisatsioonitorustik

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Sõrve poolsaare alguses Üüdibe ja Läätsa külas. Planeeringualast ca 2 km kaugusel asub Salme alevik, kus on olemas kool, lasteaed, perearstid, kauplused jmt. On olemas hea ühistranspordi võimalus Kuressaare linnaga.

Planeeringuala piirneb ida suunalt Kuressaare-Sääre riigimaanteeaga. Planeeringualast lõuna suunas jääb Läätsa küla elamute ala ning Põhjast ja läänest ümbritseb planeeringuala metsaala. Teisel pool Kuressaare-Sääre teed paikneb Läätsa kalatööstus, mis liigitub c kategooria ohtlikuks ettevõtteks.

Joonis 5 Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse väljavõte planeeringuala lähiümbrusest. Planeeringuala tähistatud sinise kriipsjoonega.



Planeeringuala lõunaosas paiknevad majutushooned, restoran ja spa. Hoonestus on paigutatud ebaühtlaselt, erinevate suundadega ning samuti ei ole tekitatud ühtlast ehitusjoont. Katused on valdavalt kahepoolsed viilkatused kaldega ca 30-45 kraadi.

Joonis 6 Maa- ja Ruumiameti Fotolao väljavõte planeeringualal asuvast hoonestusest



Planeeringuala loodeserva jääb kaitsealuse liigi leiukoht. Suures osas asub Käära katastriüksusel pärandkultuuri objekt "Istutatud männik". Planeeringuala ei jää miljööväärtuslikule alale, samuti puuduvad alal kultuurimälestised.

Detailplaneeringuga on kavandatud olemasoleva puhke- ja majutuskompleksi laiendamine. Lisaks on kavandatud 4 ca 8000 m² elumaa kasutusotstarbega krunti.

Planeeritavast piirkonnast on saanud atraktiivne puhke- ja peatuspaik. Planeeringuga kavandatu elluviimine lisab täiendavaid külastajaid piirkonda ja mõningal määral tekib juurde uusi töökohti ning seeläbi avaldab positiivset mõju piirkonna majanduslikele ja sotsiaalsetele näitajatele.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käära katastriüksusest on kavandatud moodustada 4 üksiklamu maa krunti ja 3 majutushoonete maa ning kaubandus- toidlustus- ja teenindushoone maa krunti. Kala, Teeääre, Kala tee 72101:002:0855, Mäeranna ja Metsaveere katastriüksuste piiri on kavandatud muuta vastavalt olemasolevatele ehitistele. Kala tee 72101:001:1421 katastriüksuse piiri ei muudeta.

Kruntidele 1-4 on planeeritud üksiklamud koos kõrvalhoonetega. Kruntidele 5-12 jääb olemasolev ja planeeritud puhkekompleks. Puhkekompleksi ala on krunditud lähtudes tehnilistest ja majanduslikest teguritest, milledest tulenevalt saab tagada planeeritud kompleksi otstarbeka kasutamise ja majandamise. Krundil 13 asub olemasolev eratee ja Krundil 14 on olemasolev munitsipaaltee. Krunt 14 moodustamise aluseks on võetud Kala tee (72101:001:1421) katastriüksus. Peale planeeringu kehtestamis võib vajadusel nimetatud katastriüksuse piiri muuta.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringueelne katastriüksus			Planeeringujärgne krunt		
Kü nimetus	Pindala	Kü sihtotstarve	Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Käära	61259 m ²	72101:001:1279	Krunt 1	8013 m ²	Üksiklamu maa EP, looduslik maa HL, metsamaa MM Kü sihtotstarve maatulundusmaa
			Krunt 2	8008 m ²	Üksiklamu maa EP, looduslik maa HL, metsamaa MM Kü sihtotstarve maatulundusmaa
			Krunt 3	8007 m ²	Üksiklamu maa EP, looduslik maa HL, metsamaa MM Kü sihtotstarve maatulundusmaa
			Krunt 4	8030 m ²	Üksiklamu maa EP, looduslik maa HL, metsamaa MM Kü sihtotstarve maatulundusmaa

			Krunt 5	12627 m ²	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM Kü sihtotstarve ärimaa
			Krunt 6	6599 m ²	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK Looduslik maa HL Kü sihtotstarve ärimaa max 50%, maatulundusmaa
			Krunt 7	8354 m ²	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM Looduslik maa HL Kü sihtotstarve ärimaa
			Krunt 10	1621 m ²	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM Looduslik maa HL Kü sihtotstarve ärimaa
Mäeranna 72101:002:0856	1795 m ²	Ärimaa 100%	Krunt 8	1678 m ²	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM Kü sihtotstarve ärimaa
Metsaveere 72101:002:0857	1744 m ²	Ärimaa 100%	Krunt 9	1709 m ²	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM Kü sihtotstarve ärimaa
Kala 72101:002:0854 Mäeranna 72101:002:0856 Metsaveere 72101:002:0857	3153 m ²	Ärimaa 100%	Krunt 11	3560 m ²	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM Kü sihtotstarve ärimaa
Teeääre 72101:002:0080 Kala tee 72101:002:0855	1002 m ²	Ärimaa 100%	Krunt 12	1068 m ²	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM Kü sihtotstarve ärimaa
Kala tee 72101:002:0855	1332 m ²	Transpordimaa 100%	Krunt 13	1012 m ²	Tee- ja tänavamaa ala Kü sihtotstarve transpordimaa
Kala tee 72101:001:1421	1047 m ²	Transpordimaa 100%	Krunt 14	1047 m ²	Tee- ja tänavamaa ala Kü sihtotstarve transpordimaa

3.2 Kruntide ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus 0-60 m² ja üle 60 m² hoonetele.

3.2.1 Krunt 1

Krundi pindala:

8013 m²

Krundi kasutamise sihtotstarbed:

Üksikelamu maa EP

Looduslik maa HL

Metsamaa MM

Hoonete suurim lubatud arv:

7 (elamu + 3 kõrvalhoone +

3 alla 20 m² kõrvalhooned)

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m, kõrvalhoone 7,0 m, alla 20 m ² 5,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	30-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Krundile rajatavad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel kõrguse, katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest.

3.2.2 Krunt 2

Krundi pindala:	8008 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL Metsamaa MM
Hoonete suurim lubatud arv:	7 (elamu + 3 kõrvalhoone + 3 alla 20 m ² kõrvalhooned)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m, kõrvalhoone 7,0 m, alla 20 m ² 5,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	30-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Krundile rajatavad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel kõrguse, katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest.

3.2.3 Krunn 3

Krunni pindala:	8007 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarbed:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL Metsamaa MM
Hoonete suurim lubatud arv:	7 (elamu + 3 kõrvalhoone + 3 alla 20 m ² kõrvalhooned)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m, kõrvalhoone 7,0 m, alla 20 m ² 5,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	30-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Krundile rajatavad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel kõrguse, katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest.

3.2.4 Krunn 4

Krunni pindala:	8030 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarbed:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL Metsamaa MM
Hoonete suurim lubatud arv:	7 (elamu + 3 kõrvalhoone + 3 alla 20 m ² kõrvalhooned)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m, kõrvalhoone 7,0 m, alla 20 m ² 5,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2

Katusekalle:	30-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Krundile rajatavad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel kõrguse, katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest.

3.2.5 Krunt 5

Krundi pindala:	12627 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM
Hoonete suurim lubatud arv:	10
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	1000 m ²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	30-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.6 Krunt 6

Krundi pindala:	6599 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Looduslik maa HL
Hoonete suurim lubatud arv:	2
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	200 m ²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	30-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.7 Krunn 7

Krundil on olemasolev tagurpidi paadi kujuline puhke- ja toitlustushoone.

Krunni pindala:	8354 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarbed:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM Looduslik maa HL
Hoonete suurim lubatud arv:	4
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	700 m ²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	olemasoleval olemasolev, uutel hoonetel 35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.8 Krunn 8 (Mäeranna)

Krundil on olemasolevad puhkemaja ja saun.

Krunni pindala:	1678 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarbed:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM
Hoonete suurim lubatud arv:	3

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	300 m ²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	40-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.9 Krunn 9 (Metsaveere)

Krundil on olemasolevad puhkemaja ja saun.

Krunni pindala:	1709 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarbed:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM
Hoonete suurim lubatud arv:	3
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	300 m ²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	40-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.10 Krunn 10

Krundil on olemasolev pesumaja ja basseini koos terrassiga.

Krunni pindala:	1621 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarbed:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK

	Majutushoone maa ÄM
Hoonete suurim lubatud arv:	2
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	200 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	20-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.11 Kruut 11 (Kala)

Kruut on olemasolev puhkemaja ja spa hoone.

Kruuti pindala:	3560 m ²
Kruuti kasutamise sihtotstarbed:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM
Hoonete suurim lubatud arv:	3
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	9,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	700 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	40-45 kraadi või 0-5 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.12 Kruut 12 (Teeääre)

Kruut on olemasolev puhke- ja seminarikeskus, ja paargu.

Kruuti pindala:	1068 m ²
-----------------	---------------------

Krundi kasutamise sihtotstarbed:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM
Hoonete suurim lubatud arv:	2
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	350 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	40-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.13 Kruut 13 (Kala tee Läätsa küla)

Krundi pindala:	1012 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed:	Tee- ja tänavamaa ala LT
Hoonete suurim lubatud arv:	puudub
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	puudub
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	puudub

3.2.14 Kruut 14 (Kala tee Üüdibe küla)

Krundi pindala:	1047 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed:	Tee- ja tänavamaa ala LT
Hoonete suurim lubatud arv:	puudub
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	puudub
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	puudub

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs alale on olemasoleva mahasõidu kaudu Kuressaare-Sääre teelt mööda Kala teed. Kala tee koosneb kahest katastriüksusest. Läätsa küla Kala tee (72101:002:0855) on eratee ning Üüdibe küla Kala tee 72101:001:1421 on munitsipaalomandis.

Juurdepääsuks üksikelanukruntidele on planeeritud tee planeeringuala lääneküljele 10 kV õhuliini kõrvale. Tee laius minimaalselt 3,5 m ja tee lõppu on ette nähtud tagasipöörde koht. Tee katendiks kasutada tolmuvaabakatendit. Tee kasutamiseks tuleb seada teeservituudid. Peale juurdepääsu tee rajamist taastada pinnas tee kõrvale jäävatel aladel.

EVS 843:2016 Tabel 9.1 alusel on planeeritavate hoonete parkimiskohtade vajadus järgnev:

- Spa laiendus – kuna spa laiendusega ei kaasne täiendavate külastajate arvu (riietuskappide arv ei muutu), siis puudub ka täiendav parkimiskohtade vajadus;
- Restorani laiendus ca 640 m² - täiendav parkimiskohtade vajadus 8 sõiduauto kohta;
- Krunt 5 puhkemajad 10 maja kuni 1000 m² - täiendav parkimiskohtade vajadus 14 sõiduauto kohta;
- Krunt 1-4 üksikelumud – 3 sõiduauto kohta.

Olemasoleva puhkekeskuse juurde on rajatud parkimisalad. Krunt 7 asuv parkla mahutab ca 18 sõidukit. Parklale on kavandatud laiendus kuni 36-le sõiduautole. Lisaks on parkla Krundil 11 ning täiendavalt on võimalik Krundil 8 ja 9 asuvate puhkemajade külastajatel parkida hoonete läheduses. Täiendusena olemasolevatele parklatele on kavandatud uus parkla Krundile 5 ca 16 sõiduauto kohaga. Kui olemasolev õhuliin likvideeritakse, siis võib Krundile 5 kavandatud parkla rajada planeeritud teest lääne poole. Krundile planeeritud puhkemajade juurde autoga juurdepääsu ei ole kavandatud. Täiendav parkimiskohtade arv kokku on 34 sõiduauto kohta.

Üksikelumute parkimine lahendada krundisisiselt, parkimise lahendus anda koos elamu ehitusprojektiga.

3.4 Piirded

Olemasolevate piiretena on kasutusel puitaiad ja kiviaiad.

Üksikelumukruntidel võib piirdeid rajada ainult hoonestatava ala piires.

Ärikruntide piirete lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga. Lubatud on kasutada olemasolevate piiretega sama tüüpi piirdeid.

Keelatud on rajada piirdeaedadena läbipaistmatuid, kõrgeid, massiivseid kivimüüre ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnalikke piirdeid ning vundamendil aedu.

Foto 1 Näide olemasolevast puitaiast.



Foto 2 Näide olemasolevast kiviaiast.



3.5 Haljastus

Planeeringualal on valdavalt looduslik haljastus ja metsaalad. Planeeringualal paikneb pärandkultuuri objekt „Istutatud männik“. Üldplaneeringu kohaselt tuleb elamukruntidel säilitada vähemalt 80% metsaalast.

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

Raiete plaan täpsustada hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone ja rajatiste (k.a tehnorajatised) paigutusest krundil. Keelatud on lageraie kogu hoonestusala ulatuses ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine.

Maha on lubatud võtta otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 10 m kaugusele) ja rajatavate teede, parkimiskohtade ning tehnorajatisete alla jäävaid puid. Võtta maha ainult niipalju puid, et tagada hoonetes ja õuealal piisav päikesevalgus. Täpne puude likvideerimine ja säilitamine anda hoone ehitusprojektiga. Väljaspool hoonestusala säilitada olemasolev puistu ja juurdepääsutee ja tehnovõrkude kohal. Metsa raadamisel ja hooldamisel lähtuda metsaseadusest.

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 mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

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

Uut haljastust on lubatud rajada õuealale. Uue haljastuse rajamisel eelistada looduslikule alale sobivaid kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinda hoone all ja ümbruses ei ole kavandatud tõsta ega langetada.

Teed ja parklad rajada ümbritsevast maapinnast veidi kõrgemale.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Planeeringualal asuvatel olemasolevatel hoonetel on olemas liitumine ühisveevärgiga.

AS Kuressaare Veevärk on 06.05.2025 väljastanud tehnilised tingimused nr 3182.

Krunt 5 -le on planeeritud ühisveevärgiga liitumine Krunt 5 territooriumil asuvalt veetorustikult. Krunt 6 liitumine on kavandatud Krunt 9 territooriumil asuvalt veetorustikult.

Kruntide 1-4 liitumised ühisveevärgiga on võimalikud Kuressaare-Sääre tee ääres asuval veetorustikult 110PL. Igale krundile projekteerida ja rajada oma liitumispunkt. Kruntide liitumiseks ehitada välja liitumispunktid vastavalt ÜVK seadusele ja kehtivale standarditele.

Soovituslikult paigaldada veetorustik maaküttekontuuri alla puurimise teel ning piisavalt sügavale. Vajadusel isoleerida torud.

„Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil. Lähtuda tuleb Transpordiameti juhendi „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest“.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

4.2 Kanalisatsioon

Planeeringualal asuvatel olemasolevatel hoonetel on olemas liitumine ühiskanalisatsiooniga.

AS Kuressaare Veevärk on 06.05.2025 väljastanud tehnilised tingimused nr 3182.

Krunt 5 -le on planeeritud ühiskanalisatsiooniga liitumine Krunt 5 territooriumil asuvalt kanalisatsioonitorustikult. Krunt 6 liitumine on kavandatud Krunt 9 territooriumil asuvalt kanalisatsioonitorustikult.

Kruntide 1-4 liitumine ühiskanalisatsiooniga on võimalik Sõrve mnt ääres asuva isevoelse reoveekanalisatsiooni kanalisatsioonikaevu või torustikule. Tekkivate tarbimiskohtade liitumiseks ehitada välja liitumispunktid vastavalt ÜVK seadusele ja kehtivale standarditele.

Soovituslikult paigaldada kanalitorustik maaküttekontuuri alla puurimise teel ning piisavalt sügavale. Vajadusel isoleerida torud. Maaküttekontuuri alla torustiku rajamisel ei saa kanalisatsiooni rajada isevoolsena. Kanalisatsioonitorustikule tuleb paigaldada reoveepumpla.

„Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil. Lähtuda tuleb Transpordiameti juhendi „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest“.

Planeeritava hoone alla jääv kanalisatsioonitorustik tuleb ümber paigutada.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

4.3 Sademeveekanalisatsioon

Sademeveed hoonete katustelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imuvad pinnasesse. Kõvakattega teedelt ja parkla aladelt võib sademeveed kokku korjata ja suunata madalamale alale, kus need imuvad pinnasesse. Projekteerimise etapis tuleb ära määrata need pinnad kus sademevesi vajab enne suublasse juhtimist puhastamist.

Sademevee kogumissüsteemil peab olema proovivõtmise võimalus.

Sademevee kogumisel ja käitlemisel tugineda määrusele “Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused.“

Sadevete juhtimine ühiskanalisatsiooni, naaberkatastriüksustele ja avalikult kasutatavatele teedele on keelatud.

Täpne lahendus anda ehitusprojektiga.

4.4 Elekter

Planeeringualal asuval puhkekompleksil on olemasolev elektriliitumine peakaitsmega 3x300 A.

Planeeritavate üksikelamu kruntide liitumiseks elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 29.04.2025 väljastanud tehnilised tingimused nr 495775

Olemasoleva alajaama Läätsa küla:(Kuressaare) fiidri F1 maakaablile paigaldada jaotuskilp, millest rajada kruntideni 1-4 0,4 kV maakaabel. Kruntide 3 ja 4 elektriühenduseks on planeeritud nende ühisele piirile 0,4 kV jaotuskilp ning 0.4 kV 2-kohaline liitumiskilp. Kruntide 1 ja 2 elektriühenduseks on planeeritud nende ühisele piirile 2-kohaline liitumiskilp.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Alternatiivse energia saamiseks võib krundile rajada päikesepaneelid. Lubatud on mikrotootmist kuni 15 kW. Päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoonete katustele või hoonestusalale maapinnal. Päikesepaneelide liitumiseks elektrivõrguga küsida Elektrilevi OÜ eraldi liitumistingimused.

Maakaabli ja liitumiskilbi ning päikesepaneelide täpne paigutus lahendatakse projekteerimise käigus.

4.5 Soojavarustus

Olemasolevate hoonete tarbeks on rajatud Kruntidele 1-4 ka Krundile 6 maakütte kollektor. Sama kollektori baasil on kavandatud kütte ka Kruntidele 5-12 kavandatud hooned. Täiendava küttena võib kasutada õhk-õhk või õhk-vesi soojuspumpasid või elektrikütet.

Kruntidel 1-4 on lubatud kasutada lokaalset puukütetel kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid sh maaküttepumbad. Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada ainult hoonestusala piirides. Kui horisontaalne maaküttekontuur ei mahu, on võimalik kombineerida erinevaid kütelahendusi.

4.6 Side

Enefit AS on väljastanud 13.05.2025 kiire interneti võrgu tehnilised tingimused nr TT-E-20250513-094.

Planeeritud kruntide sidelahendus on planeeritud Enefit AS poolt eelnevalt projekteeritud võrgu peale. Liitumispunkt on C1781—LP16 (vt Põhijoonis). Liitumispunkti C1781—LP16 ehitatakse välja Enefit AS poolt esimese liitumislepingu sõlmimisel.

Kruntide sideühenduseks on planeeritud maasisene kliendiliin kaitsetorus (soovitavalt PEM toru läbimõõduga vähemalt 32 mm. Paigaldatud kaitsetorusse saab hiljem paigaldada Enefit AS-i poolt antava stardikaabli. Kui kaitsetoru on paigaldatud enne Enefit AS sidetehnikute saabumist, siis aitab Enefit AS partner stardikaabli olemasolevasse kaitsetorusse sisse tõmmata.

Liitumispunkti C1781-LP16 puhutakse toide olemasolevast peakapist C1781.

Liitumislepingu sõlmimiseks saata lihtkirjalik taotlus koos Enefit AS tehniliste tingimustega aadressile: internet@enefit.ee.

Peale taotluse saatmist võtab liitumisspetsialist kliendiga ühendust ja sõlmib liitumislepingu.

Peale lepingu sõlmimist ehitab Enefit AS välja side liitumisvalmiduse

Liitumislepingu taotluse eelduseks on uue kinnistu olemasolu Maa- Ja Ruumiameti andmebaasis.

Alternatiivsed sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunn 1	Krunn 5-12	reaalservituut	Olemasolev maaküttekontuur	Näidatud joonisel
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
Krunn 2	Krunn 5-12	reaalservituut	Olemasolev maaküttekontuur	Näidatud joonisel
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
	Enefit AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanal	1 m siderajatisest
	Krunn 1	teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	Teemaa min laius 6 m
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m veetorust
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsioonitorustik	2 m kanalisatsioonitorust
Krunn 3	Krunn 5-12	reaalservituut	Olemasolev maaküttekontuur	Näidatud joonisel
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel, jaotuskilp ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
	Enefit AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanal	1 m siderajatisest
	Krunn 1, Krunn 2	teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	Teemaa min laius 6 m
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m veetorust
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsioonitorustik	2 m kanalisatsioonitorust
Krunn 4	Krunn 5-12	reaalservituut	Olemasolev maaküttekontuur	Näidatud joonisel

	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel, jaotuskilp ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
	Enefit AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanal	1 m siderajatisest
	Krunt 1, Krunt 2, Krunt 3	teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	Teemaa min laius 6 m
Krunt 5	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
	Enefit AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanal	1 m siderajatisest
	Krunt 1, Krunt 2, Krunt 3, Krunt 4	teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	Teemaa min laius 6 m
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m veetorust
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsioonitorustik	2 m kanalisatsioonitorust
Krunt 6	Krunt 5, 7-12	reaalservituut	Olemasolev maaküttekontuur	Näidatud joonisel
Krunt 7	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
	Enefit AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanal	1 m siderajatisest
	Krunt 1, Krunt 2, Krunt 3, Krunt 4; Krunt 5, Massi (72101:002:0577)	teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee ja osaliselt olemasolev Massi katastriüksusele suunduv juurdepääsutee	Teemaa min laius 6 m
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m veetorust
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsioonitorustik	2 m kanalisatsioonitorust
Krunt 8	Krunt 11, Krunt 7	reaalservituut	Olemasolev soojatorustik	2 m mõlemal pool soojatoru
Krunt 9	Krunt 11, Krunt 7, Krunt 8	reaalservituut	Olemasolev soojatorustik	2 m mõlemal pool soojatoru
	Krunt 5, Krunt 8, Krunt 10	reaalservituut	Olemasolev veetorustik	2 m mõlemal pool veetoru
	Krunt 5, Krunt 8, Krunt 10	reaalservituut	Olemasolev kanalisatsioonitorustik	2 m mõlemal pool kanalisatsioonitoru
	Krunt 8	teeservituut	Olemasolev juurdepääsutee	Näidatud joonisel

	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m veetorust
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsioonitorustik	2 m kanalisatsioonitorust
Krunt 10	Krunt 6	teeservituut	Olemasolev juurdepääsutee	Näidatud joonisel
Krunt 11	Krunt 8, Krunt 9	teeservituut	Olemasolev juurdepääsutee	Näidatud joonisel
	Krunt 8, Krunt 9, Krunt 10	reaalservituut	Olemasolev veetorustik	2 m mõlemal pool veetoru
	Krunt 5, Krunt 8, Krunt 10	reaalservituut	Olemasolev kanalisatsioonitorustik	2 m mõlemal pool kanalisatsioonitoru
	Krunt 7	reaalservituut	Olemasolev soojatorustik	2 m mõlemal pool soojatoru
Krunt 12	Krunt 6, Krunt 10	teeservituut	Olemasolev juurdepääsutee	Näidatud joonisel
Krunt 13	Krundid 1-12, Suigu (72101:002:0189) Tamme (72101:002:0301) Massi (72101:002:0577) Himma (72101:001:1414) Küla alajaam (72101:002:0314)	teeservituut	Olemasolev juurdepääsutee	Näidatud joonisel
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m veetorust
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsioonitorustik	2 m kanalisatsioonitorust
Krunt 14	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel ja jaotuskilp	1 m elektrirajatisest
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m veetorust
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsioonitorustik	2 m kanalisatsioonitorust
	Enefit AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanal	1 m siderajatisest
77 Kuressaare-Sääre tee 72101:002:0639	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	1 m veetorust
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsioonitorustik	1 m kanalisatsioonitorust

6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Ohuhinnang

Üüdice ja Läätsa küla Käära detailplaneeringule on koostatud ohuhinnang (lisatud planeeringu lisadesse), koostaja Lemma OÜ. Käesolev peatükk on koostatud lähtudes nimetatud ohuhinnangust.

Detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva puhke- ja majutuskompleksi laiendust ning nelja uut üksikelamu krunti (igaüks ca 8000 m²). Selline kasutusotstarve – väikesemahuline majutus (alla 100 voodikoha) ja piiratud arv elamuid (alla 30) – liigitub tundlikkusastmesse 2 (üldine avalikkus) vastavalt Päästeameti juhendile „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine“ (uuendatud 05.01.2023). Juhendi lisades on sätestatud, et kuni 100 voodikohaga majutusasutus, kuni 30 elamut ja väike toitlustus (<5000 m²) kuuluvad just 2. tundlikkusklassi. Seega on planeeritav tegevus hinnatud üldiselt mõõduka tundlikkusega kasutuseks.

Päästeameti metoodika „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“ (uuendatud 28.03.2018) kohaselt võib 2. tundlikkusega ehitisi planeerida ohtliku ettevõtte ohualal II ja III tsooni ulatuses, kuid mitte I tsooni (Re) ulatuses. Planeeringuala puhul tähendab see, et suurema õnnetusohu (I tsooni) piirkonda ei tohiks tavapäraselt paigutada elamuid ega majutushooneid, kuna need kuuluvad tundlikkuskategooriasse 2, mida I tsoonis ei aktsepteerita. I tsooni on lubatud rajada kaubandus- ja teenindushooneid, mille suletud netopind on väiksem kui 250 m², st tundlikkusega 1 hooneid. Planeeringulahenduse järgi paikneb I ohutsoonis pesumaja (krunt 10), mis on oma olemuselt tundlikkusega 2 objekt. I tsooni on lubatud rajada kaubandus- ja teenindushooneid, mille suletud netopind on väiksem kui 250 m², st tundlikkusega 1 hooneid. Olemasoleva pesumaja ehitisealune pind on 59,8 m². Planeeritud ehitusõigusega on lubatud krundile rajada kuni 200 m² ehitisealuse pinnaga hooneid. Lisaks jääb I ohutsooni Kruut 6. Ehitusõigusega on Kruutle 6 lubatud rajada kuni 200 m² ehitisealuse pinnaga hooneid.

Ohuhinnangu järgi on LGG mahuti I tsoon (Re – eriti ohtlik ala) 131 m, II tsoon (Rv – väga ohtlik ala) 213 m, III tsoon (Ro – ohtlik ala) 238 m.

Ohuhinnangu kohaselt võib 2. tundlikkusega ehitisi planeerida ohtliku ettevõtte ohualal II ja III tsooni ulatuses, kuid mitte I tsooni (Re) ulatuses. Planeeringuala puhul tähendab see, et suurema õnnetusohu (I tsooni) piirkonda ei tohiks tavapäraselt paigutada elamuid ega majutushooneid, kuna need kuuluvad tundlikkuskategooriasse 2, mida I tsoonis ei aktsepteerita. AS Läätsa Kalatööstuse kõige ulatuslikum I tsoon tuleneb LPG mahuti BLEVE stsenaariumist ja katab idapoolse osa planeeringualast (hõlmab kahte krunti). Seega ei ole idapoolse planeeritava hoonestuse rajamine ilma lisameetmeteta lubatud, kuna hooned jääksid osaliselt eriti ohtlikku (Re) tsooni. Samas on oluline rõhutada, et antud stsenaariumi realiseerumise tõenäosus on hinnatud äärmiselt väikeseks. Planeeringualale ulatuvas I tsoonis paikneb olemasolev pesumaja ning uusi majutushooneid kavandatud ei ole.

Ammoniaagi ohualad inimesele on Re 34 m, Rv 100 m, Ro 285 m. Re ja Rv planeeringualale ei ulatu.

Leevendusmeetmed planeeringualal ja ettevõttes (Läätsa Kalatööstus):

- Uute hoonete välisseinad ja katused tuleb valida raskesti süttivast materjalist, et vähendada termilise kiirguse korral süttimise ohtu. Raskesti süttivad välisviimistlusmaterjalid kaitsevad hooneid juhul, kui tekib tugev soojuskiirgus (nt

BLEVE korral). Samuti tuleb järgida kõiki tuleohutusnõudeid hoonete projekteerimisel (automaatsignalisatsioon, sprinklersüsteemid vastavalt normidele jms).

- Varajase hoiatamise süsteem: Koostöös Läätsa Kalatööstusega tuleb tagada, et juhul kui Läätsa Kalatööstuse territooriumil algab tulekahju või muu ohtlik intsident, jõuab teave viivitamatult planeeringuala majutus- ja puhkeasutuses viibivate isikuteni. Soovitav on paigaldada automaatne häiresignaali edastamise süsteem või muu teavitustahendus, mis hädaolukorra puhkemisel hoiatab kohe lähedal asuvat majutusasutust ja elanikke.
- Evakuatsiooniplaanid ja valmisolek: Kavandatavatele hoonetele (eriti majutusasutusele) tuleb koostada hädaolukorra tegutsemisplaan, mis arvestab naabruses asuva ohtliku ettevõtte riskidega. Plaanis peab olema kirjeldatud, kuidas evakueerida inimesed kiiresti ohualt, milliseid teavitussüsteeme kasutatakse ja kuhu evakueerutakse.

6.2 Keskkonkaitselised tingimused

Planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnohtlike tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning läbi viidud uuringutest ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

- Planeeringualale jääb kaitstava liigi asukoht. Uusi ehitisi sinna kavandatud ei ole.
- Pärandkultuuri kaardi järgi jääb suurele osale planeeringualale pärandkultuuriobjekt „Istutatud männik“. Planeeringulahendus on antud nii, et suur osa metsaalast säilib.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogiatele nõuetele.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni väliterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Sademevee juhtimisel pinnasesse lähtuda veeseadusest.
- Puhkekompleksi (Krunn 5-12) ühised sorteeritud jäätmete konteinerid (kuni 5 jäätmeliiki) on kavandatud Krunnile 10. Võib paigaldada ka mõnele teisele

krundile, tingimuseks on, et tagatud peab olema prügiveoki juurdepääs. Kogu puhkekompleksi ala ulatuses paigaldada väiksemaid prügikaste erisorti jäätmetele, prügikastid tühjendada ühistesse sorteeritud jäätmete konteineritesse, mis tühjendatakse regulaarselt. Igale üksiklamu krundile paigaldada konteinerid vastavalt kehtivale jäätmeseadusele ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Biojäätmekonteinerid komposteerida soovituslikult kohapeal. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringiselt tagatud piisava laiuse (minimaalselt 3,5 m), vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee ca 26 tonnisele jäätmeveokile. Krundile 1 on kavandatud teenindusliikluse ümberpöördekoht (EVS 843:2016 Joonis 4.6).

6.3 Sotsiaalsed, majanduslikud ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale

Sotsiaalne ja kultuuriline mõju

Uute elamukruntide kasutuselevõtt võib tuua piirkonda püsielanikke, mis võib tugevdada kogukonda ja suurendada küla elujõulisust. puhke- ja majutuskompleksi laiendamine loob rohkem võimalusi kohalikele inimestele tööks, aga ka vaba aja veetmiseks (restoran, spa, üritused), mis võib suurendada kogukonna omavahelist suhtlust. Uued hooned ja teenused võivad tugevdada piirkonna mainet turismisihtkohana ning täiendada Sõrve poolsaare kui ajalooliselt ja looduslikult atraktiivse piirkonna kuvandit.

Majanduslik mõju

Olemasoleva puhke- ja majutuskompleksi laiendamine suurendab piirkonna turismipotentsiaali, mis loob lisavõimalusi nii ettevõtluseks kui ka teenuste pakkumiseks. Uute majutus- ja teenindushoonete rajamisega luuakse uusi töökohti nii ehitusperioodil kui ka hilisemas kasutuses (majutus, toitlustus, hooldus, turismiteenused). Uute kinnistute kasutuselevõtt suurendab kohaliku omavalitsuse maksutulu. Kavandatud elamukrundid toovad piirkonda uusi elanikke, mis toetab kohalike teenuste (kauplused, kool, lasteaed, ühistransport) kestlikkust.

Mõju looduskeskkonnale

Planeeringuala ümbritseb mets, uusehitusega kaasneb siiski loodusliku elupaiga vähenemine. Planeeringuala loodeservas paiknevale kaitsealuse liigi leiukohale uusi ehitisi kavandatud ei ole.

6.4 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I ja II kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on enamuses osas tagatud hoonete vahelised kujud 8 m, väljaarvatud Krunt 8 ja Krunt 9 piiril. Krundile 8 on rajatud krundi piiri äärde kõrvalhoone ning omanik soovib Krundile 9 vastu Krunt 8 kõrvalhoonet rajada teise kõrvalhoone. Uus kõrvalhoone tuleb sel juhul rajada tulemüüri või tuletõkkeseinaga.

Hoonete tulepüsivusklass määratakse hoonete ehitusprojektiga.

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

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s.

Krundile 6 on rajatud 30 m³ veemahuti koos veevõtukohaga. Vajalik kustutusvee kogus II kasutсуviisiga ehitistele on 108 m³ vett. Olemasoleva mahuti kõrvale tuleb lisada täiendavad mahutid, et tagada 108 m³ kustutusvett.

Mahuti asub kõige kaugemast krundist (Krunn 1) ca 180 m kaugusel.

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

6.5 Kuritegevuse riskide ennetamine

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

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

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

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

7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

1. Katastriüksuste moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisel ja sihtotstarve määramisel.
Koos uute katastriüksuste moodustamisega seada vajalikud servituudid juurdepääsuteede ja maaküttekontuuri osas.
2. Enne Krunn 1-4 võõrandamist peab olema rajatud juurdepääsutee kruntideni ning elektri ja side liitumised kuni liitumispunktideni ning vee- ja kanalisatsiooni torustikud kuni kruntide hoonestusaladeni.
3. Krunn 10 asuva hoone (pesumaja) kanne viia ehitistregistris vastavusse olemasoleva kasutusega.
4. Planeeritavate ehitiste projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
5. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
6. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Hooneid teenindavad tehnorajatised ja tuletõrje kustutusvee mahutid peavad olema valmis ning kasutusele võetud ja ehitisregistrisse kantud hiljemalt hoonetele kasutuslubade taotlemise või kasutusteatiste esitamise ajaks.

Tehnorajatiste isiklikud kasutusõigused peavad olema seatud enne neid tehnorajatisi tarbiva hoone/rajatise kasutusloa väljastamist.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata Transpordiamet menetlusse.

8. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

8.1 Krunn 1

Krunni pindala:	8013 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarbed:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL Metsamaa MM
Hoonete suurim lubatud arv:	7 (elamu + 3 kõrvalhoone + 3 alla 20 m ² kõrvalhooned)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m, kõrvalhoone 7,0 m, alla 20 m ² 5,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	30-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Krundile rajatavad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel kõrguse, katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest.

8.2 Krunn 2

Krunni pindala:	8008 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarbed:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL Metsamaa MM
Hoonete suurim lubatud arv:	7 (elamu + 3 kõrvalhoone + 3 alla 20 m ² kõrvalhooned)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m, kõrvalhoone 7,0 m, alla 20 m ² 5,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	30-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Krundile rajatavad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel kõrguse, katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest.

8.3 Krunn 3

Krunni pindala:	8007 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarbed:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL Metsamaa MM
Hoonete suurim lubatud arv:	7 (elamu + 3 kõrvalhoone + 3 alla 20 m ² kõrvalhooned)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m, kõrvalhoone 7,0 m, alla 20 m ² 5,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	30-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba

Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Krundile rajatavad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel kõrguse, katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest.

8.4 Krunn 4

Krunni pindala:	8030 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarbed:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL Metsamaa MM
Hoonete suurim lubatud arv:	7 (elamu + 3 kõrvalhoone + 3 alla 20 m ² kõrvalhooned)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m, kõrvalhoone 7,0 m, alla 20 m ² 5,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	30-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Krundile rajatavad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel kõrguse, katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest.

8.5 Krunn 5

Krunni pindala:	12627 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarbed:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM
Hoonete suurim lubatud arv:	10
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m

Hoonete lubatud maksimaalne sügavus: 2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 1000 m²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus: 2
Katusekalle: 30-45 kraadi
Harjajoon: vaba
Välisviimistlusmaterjalid: Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)
Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

8.6 Krunn 6

Krunni pindala: 6599 m²
Krunni kasutamise sihtotstarbed: Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK
Looduslik maa HL
Hoonete suurim lubatud arv: 2
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus: 8,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus: 2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 600 m²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus: 2
Katusekalle: 30-45 kraadi
Harjajoon: vaba
Välisviimistlusmaterjalid: Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)
Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

8.7 Krunn 7

Krunnil on olemasolev tagurpidi paadi kujuline puhke- ja toitlustushoone.

Krunni pindala: 8354 m²
Krunni kasutamise sihtotstarbed: Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK
Majutushoone maa ÄM
Looduslik maa HL
Hoonete suurim lubatud arv: 4

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	700 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	olemasoleval olemasolev, uutel hoonetel 35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

8.8 Kruut 8 (Mäeranna)

Kruutidil on olemasolevad puhkemaja ja saun.

Kruuti pindala:	1678 m ²
Kruuti kasutamise sihtotstarbed:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM
Hoonete suurim lubatud arv:	3
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	300 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	40-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

8.9 Krunn 9 (Metsaveere)

Krundil on olemasolevad puhkemaja ja saun.

Krunni pindala:	1709 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarbed:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM
Hoonete suurim lubatud arv:	3
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	300 m ²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	40-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

8.10 Krunn 10

Krundil on olemasolev pesumaja ja basseini koos terrassiga.

Krunni pindala:	1621 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarbed:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM
Hoonete suurim lubatud arv:	2
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	200 m ²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	20-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

8.11 Kruut 11 (Kala)

Kruutl on olemasolev puhkemaja ja spa hoone.

Kruutl pindala:	3560 m ²
Kruutl kasutamise sihtotstarbed:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM
Hoonete suurim lubatud arv:	3
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	9,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	700 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	40-45 kraadi või 0-5 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

8.12 Kruut 12 (Teeääre)

Kruutl on olemasolev puhke- ja seminarikeskus, ja paargu.

Kruutl pindala:	1068 m ²
Kruutl kasutamise sihtotstarbed:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM
Hoonete suurim lubatud arv:	2
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,0 m
Hoonete lubatud maksimaalne sügavus:	2,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	350 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	40-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada

naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

8.13 Krunn 13 (Kala tee Läätsa küla)

Krunni pindala:	1012 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarbed:	Tee- ja tänavamaa ala LT
Hoonete suurim lubatud arv:	puudub
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	puudub
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	puudub

8.14 Krunn 14 (Kala tee Üüdi küla)

Krunni pindala:	1047 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarbed:	Tee- ja tänavamaa ala LT
Hoonete suurim lubatud arv:	puudub
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	puudub
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	puudub