

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavolikogu
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Peter Linkus, Kertu Siir

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 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 PT 210/2005

POKA KÜLA HENRI JA KIVIRANNA DETAILPLANEERING

Töö nr 190524

Versioon 4.12.2024

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

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 21
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON	
1.1	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3	Lähtematerjalid	4
1.4	Olemasoleva ruumi kirjeldus	5
1.5	Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	5
1.6	Olemasoleva katastriüksuse struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	7
2	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	8
3	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	8
3.1	Krundijaotus	9
3.2	Krundi ehitusõigus	9
3.3	Juurdepääs ja parkimine	10
3.4	Piirded	10
3.5	Haljastus	11
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
4	TEHNOVÕRGUD	
4.1	Veevarustus	12
4.2	Kanalisatsioon	12
4.3	Sademeveekanaliseerimine	13
4.4	Elekter	13
4.5	Soojavarustus	13
4.6	Side	13
5	LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÕÕNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK	13
6	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	15
7	PLANEERINGUJÄRGSE SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED	15
8	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	16
9	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
9.1	Keskkonnakaitse tingimused	17
9.2	Majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud	17
9.3	Tuleohutus	17
9.4	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	17
10	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	18
11	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	19

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaani M 1:500	leht 2
Põhijoonis M 1:500	leht 3

SAAREMAA VALLAS POKA KÜLAS HENRI JA KIVIRANNA DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

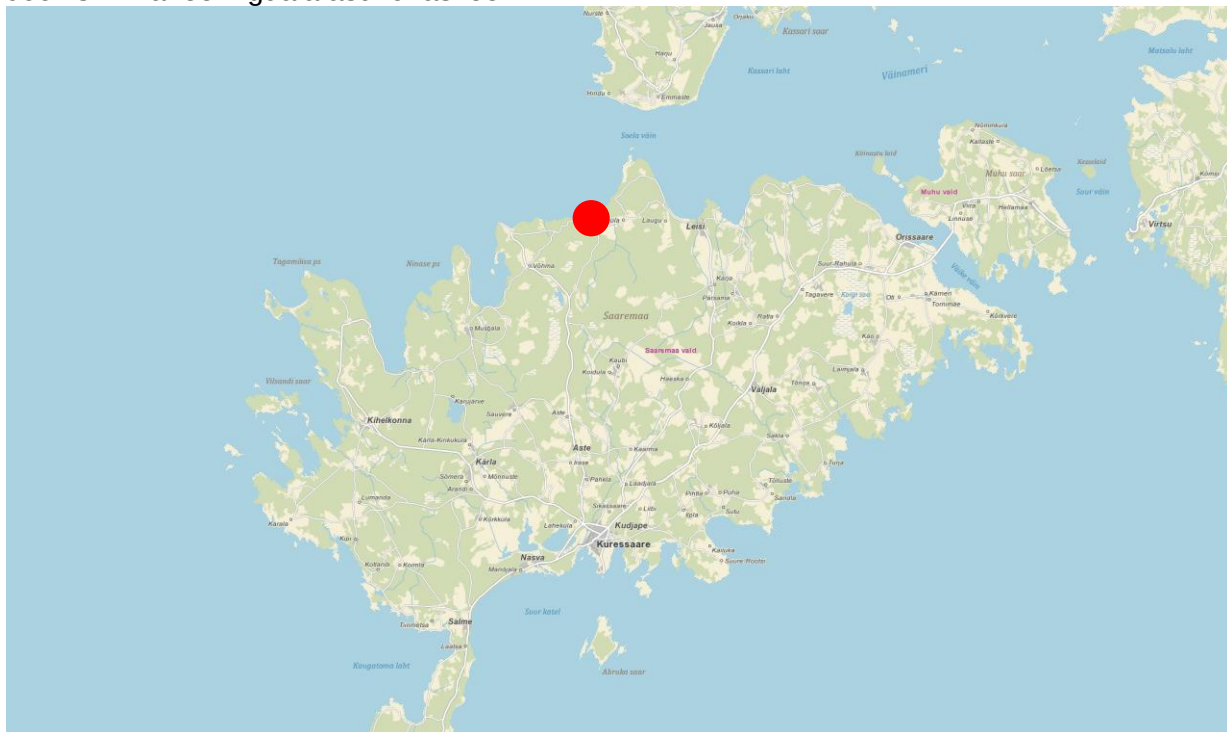
1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringuala asub Saaremaa põhjarannikul Poka külas ja hõlmab Henri (40301:002:0344) elamumaa sihtotstarbega ja Kiviranna (71401:001:2747) maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseid.

Planeeritava ala suurus on ca 2 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritav ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Henri ja Kiviranna detailplaneering algatati 26. oktoober 2023 a. Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/74. Detailplaneeringu algatamise otsuse järgi on detailplaneeringu eesmärgiks Henri ja Kiviranna katastriüksuste liitmine üheks katastriüksuseks, ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht;
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 Vallavolikogu 26. oktoober 2023 otsus nr 1-3/74 Poka külas Henri ja Kiviranna detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Lisa 1 Saaremaa Vallavolikogu 26. oktoober 2023 otsuse nr 1-3/74 juurde Poka küla Henri ja Kiviranna detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavolikogu 26. oktoober 2023 otsuse nr 1-3/74 juurde detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lisa 3 Saaremaa Vallavolikogu 26. oktoober 2023 otsusele nr 1-3/74 Keskkonnamõtju strateegilise hindamise eelhindang Poka küla Henri (40301:002:0344) ja Kiviranna (71401:001:2747) mü. detailplaneeringule;
- Leisi valla üldplaneering kehtestatud 19. detsembri 2000. a Leisi Vallavolikogu määrusega nr 25;
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Männi kinnistu detailplaneering, kehtestatud 20.11.2001 Leisi Vallavolikogu otsusega nr 53;
- Mere ja Uue-Niidi detailplaneering, kehtestatud 22.11.2010 Leisi Vallavalitsuse korraldusega nr 210;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan, koostas DP Projektbüroo, töö nr 17-23-G, august 2024;
- Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 15.09.2023 kiri nr 14-3/2135-1;
- Keskkonnaameti 12.09.2023 kiri nr 6-5/23/17697-2;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala asub Saaremaa vallas Poka külas.

Planeeringuala piirneb põhjast Läänemerega, idast ja lõunast maatulundusmaa sihtotstarbega Niidi (71401:001:2746) katastriüksusega ning läänest elamumaa sihtotstarbega Uue-Niidi (40301:002:0437) katastriüksusega.

Kõlvikuliselt on Henri katastriüksusel 1 555 m² õuemaad ja 31 m² metsamaad. Kiviranna katastriüksuse, mis ümbritseb Henri katastriüksust, kõlviku koosseis on 75 m² looduslik rohumaad, 10 601 m² metsamaad ja 7 812 m² muu maa.

Planeeringualal on kehtiv Männi kinnistu detailplaneering (kehtestatud 20.11.2001), mille eesmärgiks on Männi kinnistule (nüüdse nimetusega Henri kinnistu) ranna ja kalda kaitse seaduses sätestatud kitsenduse – ehituskeeluvööndi – täpsustamine, ehitusõiguse seadmine kõrvalhoonetele ja olemasoleva suvila juurdeehitusele, tehnovõrkude rajamine ja nendele kaitsetsoonide määramine ning tee, liini- ja veejuhtimisservituutide vajaduse esitamine. Ehitisregistri andmetel paikneb Henri katastriüksusel 3 hoonet: 2005 a rajatud kuur ehitisealuse pinnaga 50 m², 1990 aastal rajatud suvila ehitisealuse pinnaga 42 m² ja 2005 aastal rajatud saun ehitisealuse pinnaga 36,5 m². Kiviranna katastriüksusel hooned puuduvad. Planeeringualal on olemas elektriliitumine, salvkaev ja omapuhasti imbsüsteemiga, ehitisregistrisse nimetatud rajatise kantud ei ole.

Planeeringu joonistele on markeeritud olemasolev õueala, aluseks on võetud DP Projektbüroo poolt augustis 2024 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan, töö nr 17-23-G. Mõõdistatud õueala ulatub Kiviranna katastriüksusele ning on suurem kui Põhikaardile kantud õueala.

Lähimad elamud asuvad olemasolevatest hoonetest ca 80-100 m kaugusel. Mere ja Uue-Niidi detailplaneeringuga (kehtestatud 22.11.2010 Leisi Vallavalitsuse korraldusega nr 210) kavandatud lähim hoonetusala asub planeeritavast hoonetusalast ca 52 m kaugusel.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Poka teelt nr 4030355 ja edasi üle Männi (40301:002:0572), Niidi-Ranna (40301:002:0141), Valguse (71401:001:2748) ja Niidi (71401:001:2746) katastriüksuste kulgeva eratee. Teeservituudid on seatud Niidi-Ranna kinnistule (kinnistu nr 14334) ja Niidi kinnistule (kinnistu nr 2626834). Servituudid puuduvad Männi ja Valguse kinnistutega.

Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringuala on tasase reljeefiga, absoluutkõrgus jääb vahemikku 2,5-8 m.

1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Üldplaneering

Planeeringualal kehtib Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneering. Üldplaneeringu järgi asub planeeringuala ranna ehituskeeluvööndis ja juhtotstarvet määratud ei ole. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse ehitusõigus ranna ehituskeeluvööndisse. Seega tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükile 10.9 on elamuehituseks reserveeritud maad Leisi alevikus, Pärsama ja Karja külas. Asukoha valikul on lähtutud põhiliselt

kommunikatsioonide olemasolust. Mjal hajasustuses ei ole elamuehituse otstarbelisi maid reserveeritud. Seal tuleb krundi omanikul lähtuda olemasolevast loodus- ja elukeskkonnast ning piirangutest, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi seaduste ja teiste õigusaktidega. Lisaks sellele ei ole ehitustegevuseks soovitat kasutada häid põllu- ning metsamaid, samuti kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid.

Ehitamisel tuleb üldplaneeringu seletuskirja peatüki 13.1 kohaselt arvestada loodusliku ümbruskonnaga ja piirangutega, mis tulenevad ehituskeelualadest ja veekaitsevöönditest, ehitustegevuse põhimõtetest, kehtivatest ehitusmäärustest ning muinsus- ja looduskaitsealastest objektidest. Ehitiste püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, side- ja elektriliinid) ei rikuks puhkemaastiku väärtust.

Elamuehituse korral on soovitat hoone püstitada kunagise ehituskrundi asukohale. Uuele asukohale projekteerimisel tuleb kinnistul määratleda hoonestatav ala ja määrata selle suurus.

Rannikutsoonis antakse elamu- või suvilamaale ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5 000 m² suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m.

Detailplaneering on üldplaneeringuga juhtotstarbe ja krundi suuruse osas kooskõlas.

Joonis 2 Väljavõte Leisi valla üldplaneeringu kaardist. Planeeringuala tähistatud kollase sõõriga.



Saare maakonnaplaneering 2030+

„Saare maakonnaplaneering 2030+” ruumiliste väärtuste kaardi järgi ei paikne planeeringuala rohevõrgustiku aladel. Saaremaa maakonnaplaneering 2030+ seletuskirja järgi moodustab Saare maakonnas roheline võrgustiku ka mere rand piiranguvööndi ulatuses – üldjuhul 200 m, millele korduva üleujutusega randadel lisandub üleujutatava ala laius. Arvestades maakonna saarelisust on mere rand üks

tähtsamaid koridore võrgustiku sidususe ja territoriaalse terviklikkuse tagamiseks. Mere ranna koridori sidususe tagamiseks, tuleb võimalikult sidusana säilitada seal asuvad looduskooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Olulisim argument ehituskeeluvööndi vähendamisel on olemasolev või ajalooline asustus. Arvestades, et planeeringualal on juba olemasolev hoonestus olemas, on detailplaneeringuga kavandatav tegevus üldjoontes Saare maakonnaplaneeringule 2030+ vastav.

1.6 Olemasoleva katastriüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate katastriüksuste andmed

Kü nimetus	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu registriosa
Henri mü	1586 m ²	Elamumaa 100%	40301:002:0344	1014934
Kiviranna mü	18488 m ²	Maatulundusmaa 100%	71401:001:2747	20735150

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m põhikaardile kantud veekogu piirist	KOV	Planeeringualal asub kallasrada
Veeseadus	20 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
Looduskaitse seadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	Keskkonnaamet KOV	Planeeringualal asub ranna ehituskeeluvöönd
Looduskaitse seadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
Asjaõiguse seadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool 0,4 kV maakaablilt	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub 0,4 kV maakaabel

Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹⁴ “	Reovee kogumismahuti kuja 5 m, septik 5 m ja imbsüsteem 10 m	KOV	Olemasolev reovee kogumismahuti, septik, imbsüsteem
Veeseadus	Salvkaevu hooldusala 10 m	KOV	Olemasolev salvkaev ja selle hooldusala

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeritav ala asub Saaremaa vallas hajaasustusega Poka külas. Planeeritav ala asub vallakeskusest Kuressaarest ca 40 km kaugusel ja osavalla keskusest Leisist ca 17 km kaugusel.

Planeeringualal on olemasolev suvila koos abihoonetega.

Planeeringuala asub ranna ehituskeeluvööndis. Planeeringualal on Henri katastriüksuse osas kehtiv Männi kinnistu detailplaneering (kehtestatud 20.11.2001), millega on Männi kinnistu (nüüdse nimetusega Henri kinnistu) ranna ja kalda kaitse seaduses sätestatud ehituskeeluvööndit täpsustatud.

Juurdepääs maaüksusele on avalikult kasutatavalt Asuka-Poka teelt üle erakinnistute. Osade kinnistutega on sõlmitud teeservituudid.

Poka küla näol on tegemist hajakülaga, kus taluõued paiknevad maastikul hajusalt ja nende vahel on põllu-, metsa- ja karjamaad. Piirkonna hoonestus asub nii ranna äärses tsoonis kui ka sisemaa pool. Lähim elamu Henri kinnistul asuvale hoonestuse asub ca 95 m kaugusel Valguse kinnistul.

Hoonetel kindel ehitus- ja harjajoon puudub. Katused on põhiliselt kahepoolse kaldega viilkatused. Piiretest leidub ajaloolisi kiviaedasid ja piirkonnale iseloomulikke puitpiirdeid.

Haljastus on looduslik, suures osas metsaalad.

Planeeringuala ei paikne looduskaitse ega muinsuskaitsealal. Piirkonnas ei ole leitud kaitstavaid taime- ja loomaliike ega muinsuskaitseobjekte.

Planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Henri katastriüksusel on aastaringsest kasutatav suvila, mida kasutatakse juba pikemat aega aastaringseks elamiseks. Aastaringse kasutamise käigus on Henry kinnistu hoovialal välja kujunenud mitte suvila, vaid elamu kasutus ning varasemalt planeeritud hoonestusala, sellest tulenevalt, kohati kitsaks. Tänapäevaks on olemasolev suvila, ehitustehnilist seisukorda silmas pidades, amortiseerunud ning lähtuvalt sellest on vajalik olemasolev hoone ümberehitada või lammutada ja rajada uus elamu. Kõiki elamufunktsioone silmas pidades, on uue elamu mahtu vaja suurendada ning rajada koos elamuga ka täiendavad abihooned. Kui abihooned paigutada varasemalt planeeritud hoonestusalale, jäävad need arhitektuurselt ja funktsionaalselt liiga

lähestikku ning nõuavad mitme ilusa puu langetamist, mis aga ei ole hea variant. Seetõttu on olemasolevat hoonestusala suurendatud Kiviranna katastriüksuse osas.

Tegelikkuses on olemasolev õueala suurem kui varasemalt planeeritud hoonestusala, mis jäi täielikult Henry katastriüksuse piiridesse. Mõõdistatud õueala ulatub osaliselt Kiviranna katastriüksusele ning on suurem kui Põhikaardile kantud õueala.

Hoonestusala suurendades on tähtis olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine. Abihoonete soovituslikud asukohad on valitud lähtudes olemasolevast haljastusest. Kui abihooned paigutada olemasolevast hoonestusala väljapoole edela suunas, tekib kasutusotstarbelt avaram ja haljastatum õueala ning puid likvideerima ei peakski.

Planeeringuga on kavandatud liita Henri (40301:002:0344) kü ja Kiviranna (71401:001:2747) üheks krundiks tingliku nimetusega Kiviranna. Lisaks on planeeringuala piires planeeringu vormistamiseks moodustatud krunt nimetusega Niidi 2. Peale planeeringu kehtestamist nimetatud krundist eraldi katastriüksust ei moodustata.

Detailplaneeringuga määratud hoonestusala pindala on 3190 m². Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m² ehitusteatisel kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m² väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud ehitusõiguse hulka. Lisaks 3 kõrvalhoonele on lubatud krundile rajada kuni 3 alla 20 m² hoonet (näiteks välikäimla, kuur jmt).

Hoonestuse arhitektuursed lahendused kavandada vastavalt planeeringuala lähiümbruses välja kujunenud ehitustraditsioonidele. Arhitektuurne lahendus peab olema vormilt lihtne ning harmoneeruma ümbritseva looduskeskkonnaga. Hooned projekteerida kaasaegses arhitektuurikeeles suhteliselt madalad, kerged, ratsionaalsed, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestava arhitektuurikäsitlemisega. Hoone välisviimistluses kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale. Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid tehismaterjale. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Abihoonete arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonetega.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

Olemasolev katastriüksus			Planeeringujärgsed krundid		
Nimetus	Pindala	Kü sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Henri	1586 m ²	Elamumaa	Kiviranna	20074 m ²	Üksikelamu maa EP Metsamaa MM Muu looduslik maa ML
Kiviranna	18488 m ²	Maatulundusmaa			Katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa
Niidi	24790 m ²	Maatulundusmaa	Niidi 2	96 m ²	Tee ja tänava maa LT Katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa

3.2 Kruntide ehitusõigus

3.2.1 Kiviranna

Pindala:	20074 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Metsamaa MM Muu looduslik maa ML
hoonete suurim lubatud arv krundil:	4 (elamu ja 3 kõrvalhoonet) + 3 kuni 20 m ² ehitisealusepinnaga hooned
Hoone suurim lubatud kõrgus:	elamu 9,0 m, abihoone 7,0 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	kahepoolne viilkatus 35-45 kraadi v.a alla 20 m ² hoonete puhul
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone. Vältida liigerksaid ja sünteetilisi värvitoone suurtel pindadel.

3.2.2 Niidi 2

Pindala:	96 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa LT
hoonete suurim lubatud arv krundil:	0

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Poka teelt ja edasi üle Männi (40301:002:0572), Niidi-Ranna (40301:002:0141), Valguse (71401:001:2748) ja Niidi (71401:001:2746) katastriüksuste kulgeva eratee. Teeservituudid on seatud Niidi-Ranna kinnistule (kinnistu nr 14334) ja Niidi kinnistule (kinnistu nr 2626834). Servituudid puuduvad Männi ja Valguse kinnistutega.

Juurdepääsutee krundile peab vastama nõuetele. Tee minimaalne laius peab olema 3,5 m. Vajadusel tuleb olemasolevat teed laiendada ja parendada. Tee rekonstrueerimise eeldus on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Krundisisteste teede laius ja seisukord peab võimaldama päästetehnika, prügiauto, purgimistehnika jmt juurdepääsu. Lähtudes kasutusel olevast tehnikast, peavad teed võimaldama sõitmist vähemalt 10 meetrit pikkadel, 4 meetrit kõrgetel ja 26 tonni kaaluvatel veoautodel (prügiauto, päästeauto), mille pöörderaadius on 10 meetrit. Ümberpöördekoht projekteerida õuealale.

EVS 843:2016 Tabel 9.2 järgi on parkimiskohtade arv eramul väike-elamute alal 3 sõiduauto kohta. Parkimine lahendada krundisiseselt koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

Lähim juurdepääs jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil avalikult kasutatavale kallasrajale on ca 1,7 km kaugusel Murika külas Karjalasma metskond 25 (40301:001:0436) kinnistul asuvalt Tuhkana ranna maa-alalt.

3.4 Piirded

Piirdeid on lubatud rajada ainult hoonestusala piires, va loomade karjatamise eesmärgil. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnalikke piirdeid.

Piirded võib rajada kivi-, latt- või lippaadadena. Uute kiviaedade rajamisel kasutada ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali.

Suurim lubatud kõrgus kiviaial kuni 70-90 cm.

Latt- ja lippaia suurim lubatud kõrgus kuni 1,4 m. Läbipaistmatuid latt- ja lippaedu ei tohi rajada.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Planeeritav ala on suures osas kaetud metsaga. Põhiliseks puu liigiks on mänd. Lagedamad alad on Henri katastriüksusel asuv õueala ja rannäärne ca 50 m laiune ala.

Planeeritud hoonestusala on kavandatud osaliselt (olemasoleva Kiviranna katastriüksuse ulatuses) metsaalale. Hoonete asukoha valikul valida võimalikult lagedad alad.

Oluline on, et metsaalale ehitamine ei tooks kaasa asjatut puude maha võtmist. Raiete plaan täpsustada iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone ja rajatiste (k.a tehnorajatised) paigutusest krundil. Keelatud on lageraie kogu krundi 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 tehnorajatiste alla jäävaid puid. Vältida õuealal lageraie, võtta maha ainult niipalju puid, et tagada hoonetes ja õuealal piisav päikesevalgus. Täpne puude likvideerimine ja säilitamine anda hoone ehitusprojektiga. Väljaspool õueala säilitada olemasolev puistu va juurdepääsuteede ja tehnovõrkude kohal.

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud 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. Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleks asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puutüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.

Uut haljastust võib rajada hoonestatavale alale. Uue haljastuse rajamisel eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Metsaalal juhinduda metsa hooldamisel ja puude raiel metsaseadusest.

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritava ala reljeef on mere suunas langev.

Juurdepääsutee tõsta maapinnast veidi kõrgemale, et sademeed saaksid valguda pinnasesse. Maapinna kõrgusi hoonestataval alal ei muudeta.

Täpsed lahendused anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Planeeringualal on olemasolev salvkaev koos 10 m hooldusalaga. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, veeseadus § 153.

Hoonete veevarustus lahendada olemasoleva kaevu baasil.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

4.2 Kanalisatsioon

Maa-ameti geoloogiliste kaartide järgi asub planeeringuala keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Planeeritava krundi ööpäevane reovee kogus on ca 0,5 m³.

Keskkonnaministri 15.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ § 8. järgi on keskmiselt kaitstud põhjaveega alal lubatud heitvett pinnasesse juhtida kuni 50 m³ ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist või kuni 5 m³ ööpäevas kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist.

Planeeringualal on olemasolev omapuhasti, mis koosneb septikust ja imbpeenrast. Olemasolev immutusala paikneb salvkaevule lähemal kui veeseadusega lubatud 60 m. Planeeritaval alal reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused:

1. Nihutada olemasolev imbsüsteem olemasolevast salvkaevust vähemalt 60 m kaugusele või rajada uus omapuhasti (puhasti+immutamine pinnasesse).

Septik-imbsüsteem tuleb seadustada/nõuetele vastavusse viia. Kui omapuhasti rajamistööd on jäetud dokumenteerimata, tuleb lisada pädeva isiku poolt koostatud ehitusseadustiku kohane audit, mida põhjendatud juhul võib asendada veevarustuse ja kanalisatsiooni valdkonnas ehitus-või projekteerimisalast pädevust omava isiku poolt antud hinnang omapuhasti nõuetele vastavuse kohta.

Puhastatud heitvee immutamisel pinnasesse lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹⁴“.

Veeseaduse § 129 tähenduses peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Omapuhasti rajamisel määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavalitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik, kui reovee immutussügavuse ja põhjavee kõrgeima taseme vahele jääb aastaringelt üle 1,2 m – vajalikuks võib osutuda imbsüsteemi peenraste tõstmine.

Eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteemi (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbtunnel).

Kui reovee kogus ületab 5m³ ööpäevas on vajalik täiendav bioloogiline puhastus.

Reovee omapuhasti kujade ulatumisel naaberkinnistutele, tuleb omapuhasti asukoht kooskõlastada projekteerimise staadiumis.

2. Henri kinnistul on olemasolev kogumismahuti. Kui kogumismahuti jääb elamule lähemale kui 5 m tuleb paigaldada kogumismahuti uude asukohta.

Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahutit, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida.

Olemasoleva mahuti lekkekindlust tuleb testida, kui mahuti pole lekkekindel, tuleb see likvideerida vastavalt Saaremaa valla Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja §8 nõuetele.

Reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida purgimisteenust osutavalt ettevõttelt.

Reovee kogumismahutile ja omapuhastile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs purgimisteenust osutaval tühjendusautol.

Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

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

4.3 Sademeveekanalisisatsioon

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakatttega teedelt juhtida maapinna kalletega ehitistest eemale, kus nad imuvad pinnasesse või valguvad merre.

4.4 Elekter

Planeeringualal on olemasolev elektriliitumine.

Alternatiivse energia saamiseks on hoonete katustele ja hoonestusalale lubatud paigaldada päikesepaneelid. Lubatud on elamu teenindamiseks mikrotootmist kuni 15 kW.

Täpsed lahendused anda ehitusprojektiga.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalseid puuküttesid olevaid kütteseadmeid ning elektrikütet sh soojuspumbad. Maaküttes kontuuri võimalik asukoht on näidatud planeeringu joonisel. 400 m² kütava pinna jaoks on vaja ca 1600 m² maapinda horisontaalse maakütteskontuuri tarbeks. Horisontaalse maaküttes asemel võib kasutada ka puuraukuseid.

4.6 Side

Sideühendused võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

Looduskaitseseaduse § 38 järgi on ranna ehituskeeluvööndi ulatus meresaartel 200 m. LKS § 34 järgi on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Lähtudes LKS § 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Detailplaneeringu alal Henri kü ulatuses on olemasolevad hooned. LKS § 38 lg 4 p 1 järgi Ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse.

Planeeringu joonistele on markeeritud olemasolev õueala, aluseks on võetud DP Projektbüroo poolt augustis 2024 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan, töö nr 17-23-G. Mõõdistatud õueala ulatub Kiviranna katastriüksusele ning on suurem kui Põhikaardile kantud õueala. Henri ja Kiviranna katastriüksustel on ühine omanik ning neid katastriüksuseid kasutatakse ühtse tervikliku alana

Henri kinnistul asub olemasolev suvila, mida on juba pikemat aega kasutatud kohati ka aastaringsest. Henri kü õueala ja rannajoone vaheline kaugus kõige lähimas punktis on 52 m.

Aastaringse kasutamise käigus on Henry kinnistu hoovialal välja kujunenud mitte suvila, vaid elamu kasutus ning varasemalt planeeritud hoonestusala on jäänud, sellest tulenevalt, kohati kitsaks. Tänapäevaks on olemasolev suvila, ehitustehnilist seisukorda silmas pidades, amortiseerunud ning hoone on vajalik kas ümberehitada või rajada uus. Võttes aluseks olemasoleva suvila tänapäevaks väljakujunenud kasutuse ning täna hoonestusele esitatavad nõuded, on hoone täna mõistlik välja arendada juba aastaringse elamuna, kuhu saab aastaringsest elama asuda. Kõiki elamufunktsioone silmas pidades, on vajalik ümberehitatava hoone mahtu mõnevõrra suurendada plaanilistes mõõtmetes ja selles tulenevalt ka viilkatuse kõrguse osas ning rajada koos elamuga ka täiendavad abihooned. Kui abihooned paigutada tänapäevale, olemasolevale, hoonestusalale, jäävad need arhitektuuriselt ja funktsionaalselt liiga lähestikku ning

nõuavad mitme ilusa puu langetamist, mis aga omaniku seisukoha järgselt, ei ole hea variant. Seetõttu oleks mõistlik hoonestusala suurendada väljakujunenud õueala ulatuses.

Hoonestusala suurendamise eesmärk on õuealal paikneva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine. Abihoonetele on asukohta sellest lähtuvalt hoolikalt valitud. Kui abihooned on paigutatud, varasemalt planeeritud hoonestusala väljapoole edela ja lõuna suunas, tekib kasutusotstarbelt avaram ja haljastatum õueala ning kõrghaljastuse saab säilitada. Seetõttu võiks sobilik hoonete paigutus ulatuda mõnevõrra ka Kiviranna kinnistule.

Eeltoodut arvesse võttes, on hoonestusala mõnevõrra laiendamist looduses väga hoolikalt kaalutletud ja paigutatud, säästes kõrghaljastust ning vältides lageda hooviala tekitamist ranniku kaitsemetsas. Samal ajal luues aastaringse elamise, tänapäevastele nõuetele vastava, võimaluse.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Poka teelt ja edasi üle Männi (40301:002:0572), Niidi-Ranna (40301:002:0141), Valguse (71401:001:2748) ja Niidi (71401:001:2746) katastriüksuste kulgeva eratee. Juurdepääsutee krundile peab vastama nõuetele. Tee minimaalne laius peab olema 3,5 m. Olemasoleva tee laius on ca 2,5 m, seega tuleb olemasolevat teed laiendada ja parendada.

Ehituskeeluvööndis paikneb olemasolev salvkaev ning on kavandatud maaküttekontuuri ala. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 ja p 10 ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule- ja -rajatisele.

Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine.

Ranna kaitse üheks eesmärgiks on rannal asuvate looduskoosluste kui terviksüsteemide säilitamine, sh puittaimestik, taimekamar, mullastik, kogu elustik ja nende säilimiseks vajalikud keskkonnatingimused.

LKS § 37 lg 2 kohaselt on ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Käesoleva planeeringuga on kavandatud hoonestusala laiendamine väljakujunenud õuealale, hooneid soovitakse paigutada nii, et säiliks maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Kogu planeeringualal olev metsaala säilitatakse.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Olemasolev metsaala säilitatakse täies ulatuses, seega inimtegevus metsaalal on minimaalne. Õuema suurendamise eesmärk on olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine. Abihoonetele on asukohta sellest lähtuvalt hoolikalt valitud. Kui abihooned on paigutatud, olemasolevast hoonestusala väljapoole edela ja lõuna suunas, tekib kasutusotstarbelt avaram ja haljastatum õueala ning kõrghaljastuse saab säilitada. Seetõttu võiks sobilik hoonete paigutus ulatuda mõnevõrra ka Kiviranna kinnistule.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Planeeringualal on olemasolev õuema koos hoonestusega. Olemasoleva õuemaani viib olemasolev tee.

Hoonestusala abs. kõrgus on ca 3 m, seega üleujutusala väljaspool.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Ranna kaitse eesmärk on rannal vaba liikumise ning kallasrajale juurdepääsu tagamine.

Juurdepääs kallasrajale on planeeringualast ca 1,7 km kaugusel Murika külas riigiomandis oleva Karjalasma metskond 25 (40301:001:0436) kinnistul asuvalt Tuhkana ranna maa-alalt.

Hoonestusala ei planeerita olemasolevast õuealast merele lähemale. Hoonestusala laiendamine ja elamu ja abihoonete rajamine ei muuda oluliselt olemasolevat situatsiooni ega tekita juurde kahjulikku mõju ranna alale. Planeeringu elluviimisega ei takistata vaba liikumist kallasrajal.

Lähtuvalt sellest tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluvööndit planeeritud hoonestusala ja rekonstrueeritava juurdepääsutee ulatuses.

6. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Planeeringualal kehtib Leisi valla üldplaneering.

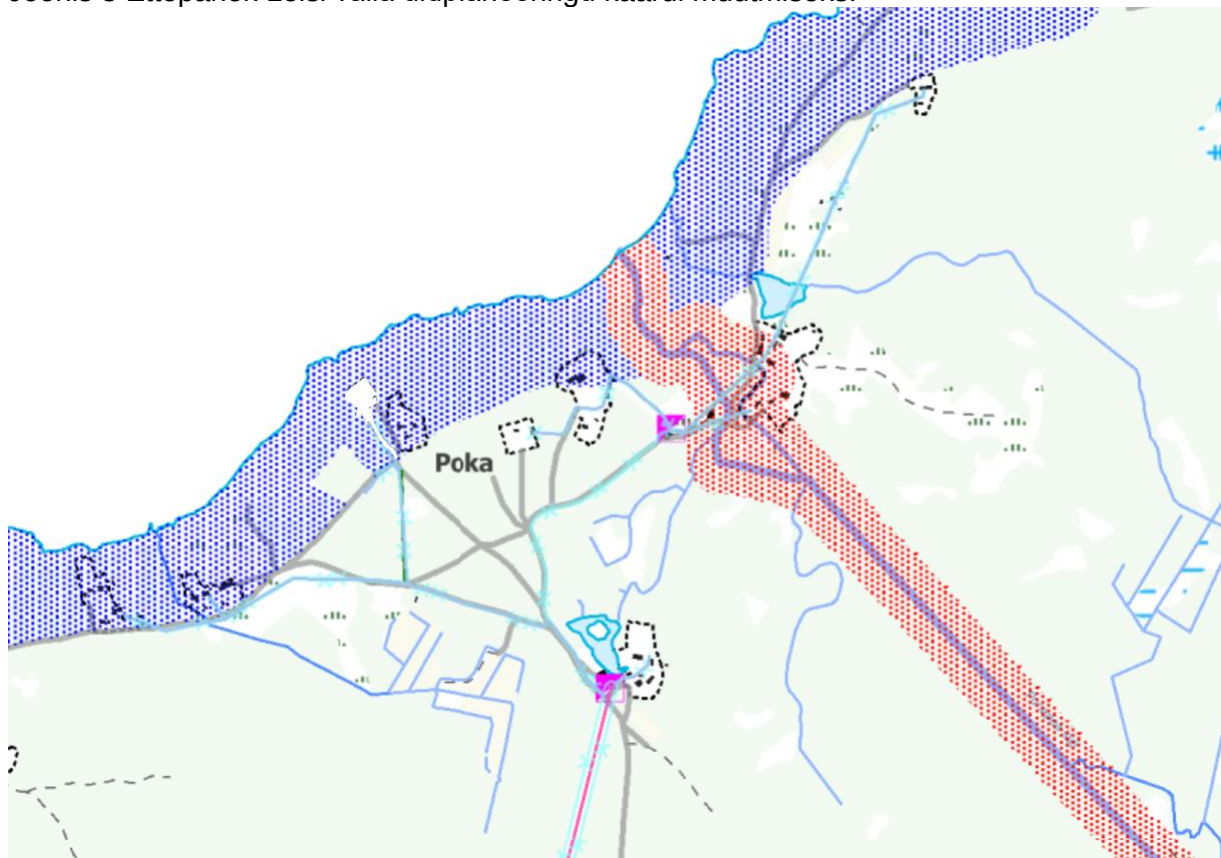
Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud hoonestusala suurendamine ja seoses sellega ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Hoonestusala suurendamise eesmärk on olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine. Abihoonetele on asukohta sellest lähtuvalt hoolikalt valitud. Kui abihooned on paigutatud, olemasolevast õuemaast väljapoole edela ja lõuna suunas, tekib kasutusotstarbelt avaram ja haljastatum õueala ning puid likvideerima ei peaks. Seetõttu võiks sobilik hoonete paigutus ulatuda mõnevõrra ka Kiviranna kinnistule.

Eeltoodut arvesse võttes, on hoonestusala mõnevõrra laiendamist looduses väga hoolikalt kaalutletud ja paigutatud, säästes kõrghaljastust ning vältides lageda hooviala tekitamist ranniku kaitsemetsas. Samal ajal luues aastaringse elamise, tänapäevastele nõuetele vastava, võimaluse.

Lähtuvalt sellest tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek muuta Leisi valla üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

Ehituskeeluvööndi piiri muudatused kantakse Leisi valla üldplaneeringu kaardile. Seletuskirja ei ole vajalik muudatusi teha. Aluseks on käesoleva detailplaneeringu joonised ja seletuskiri.

Joonis 3 Ettepanek Leisi valla üldplaneeringu kaardi muutmiseks.



7. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

Tabel 5 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Kiviranna	Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m põhikaardile kantud veekogu piirist	KOV	Planeeringualal asub kallasrada
	Veeseadus	20 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
	Looduskaitse seadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	Keskkonnaamet KOV	Planeeringualal asub ranna ehituskeeluvöönd
	Looduskaitse seadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd

Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool 0,4 kV maakaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub 0,4 kV maakaabel
Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanaliseatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	Reovee kogumismahuti kuja 5 m, septik 5 m ja imbsüsteem 10 m	KOV	Olemasolev septik ning planeeritud uues asukohas imbsüsteem ja kogumismahuti
Veeseadus	Salvkaevu hooldusala 10 m	KOV	Olemasolev salvkaev ja selle hooldusala

8. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 6 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Männi 40301:002:0572	Kiviranna	teeservituut	Planeeritud juurdepääs Kiviranna krundile.	Servituudi ala laius minimaalselt 6,0 m
Valguse 71401:001:2748	Kiviranna	teeservituut	Planeeritud juurdepääs Kiviranna krundile.	Servituudi ala laius minimaalselt 6,0 m
Niidi 71401:001:2746	Kiviranna	teeservituut	Planeeritud juurdepääs Kiviranna krundile.	Servituudi ala laius minimaalselt 6,0 m

9. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

9.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Saaremaa vald on Saaremaa Vallavolikogu otsuse nr 1-3/74 (Lisa 3) juurde koostanud Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu Poka küla Henri (40301:002:0344) ja Kiviranna (71401:001:2747) mü. detailplaneeringule. Keskkonnamõju eelhinnangu järelduste alusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt

tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara.

- Saare maakonnaplaneeringu seletuskirja kohaselt asub planeeringuala rohevõrgustiku alal. Planeeringualal paikneb olemasolev suvila koos abihoonetega. Olemasolevat hoonestusala on planeeritud laiendada. Piirdeid tohib rajada ainult hoonestatava ala ümber ja karjatamise eesmärgil. Kuna tegemist on olemasoleva hoonestuse laiendamisega, siis eeldatavalt ei takista see rohevõrgustiku senist toimimist.
- Kaitstavate taimeliikide leiukohti planeeritaval alal registreeritud ei ole.
- Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus pinnasele oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele.
- Haljastuse säilitamise ja rajamise tingimused p 3.5.
- 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.
- Kütteks on lubatud kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ja elektrikütet sh soojuspumbad.
- Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse veeseaduse § 86 nõudeid.
- Heitvee ja sademevee juhtimisel suublasse või pinnasesse tuleb kinni pidada 08.11.2019 Keskkonnaministri määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.
- Lähim juurdepääs jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil avalikult kasutatavale kallasrajale on Murika külas riigimandis oleva Karjalasma metskond 25 (40301:001:0436) kinnistul asuvalt Tuhkana ranna maa-alalt.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

9.2 Majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud

Planeeringuga kavandatud üksikelamu ja abihoonete rajamisega ei kaasne olulist majanduslikku, sotsiaalset ja kultuurilist mõju.

9.3 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeritaval krundil on tagatud eri kinnistul asuvate hoonete vahelised kujud 8 m ja hoonestusala on määratud väljapoole tuletõrjekuja.

Hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

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

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 järgi võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

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

Lähim elamu asub ca 60 m kaugusel planeeritavast hoonestusalast.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast ca 3 km kaugusel Metskülas Lutserni (40301:001:0968) katastriüksusel.

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

9.4 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;
- ala korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustatus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

10 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

2. Katastriüksuste liitmine. Kehtestatud planeering on aluseks uue katastriüksuse moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel.
3. Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi parkimise lahendus.
Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
Ehituslubade taotlemine/ehitusteatiste esitamine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Enne hoonetele ehituslubade andmist peavad olema Männi (40301:002:0572) ja Valguse (71401:001:2748) kinnistutega sõlmitud notariaalsed teeservituudilepingud.
4. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Enne hoonetele kasutuslubade andmist peavad olema valmis ja kasutusele võetud neid teenindav juurdepääsutee ja reoveekäitlussüsteem.

11 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

11.1 Kiviranna

Pindala:	20074 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Metsamaa MM Muu looduslik maa ML
hoonete suurim lubatud arv krundil:	4 (elamu ja 3 kõrvalhoonet) + 3 kuni 20 m ² ehitisealusepinnaga hooned
Hoone suurim lubatud kõrgus:	elamu 9,0 m, abihoone 7,0 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone. Vältida liigerksaid ja sünteetilisi värvitoone suurtel pindadel.

11.2 Niidi 2

Pindala:	96 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa LT
hoonete suurim lubatud arv krundil:	0