

Reg. nr. 10058058
MTR – EP10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002

Tellija: **SAAREMAA VALLAVALITSUS**
Registrikood: 77000306
Tallinna tn 10, Kuressaare linn,
Saaremaa vald, Saare maakond 93819
Huvitatud isik: Alar Sögiste
Kinnistu omanik: Milvi Martinson

Töö nr. **20 - 40**

Detailplaneeringu algatamise otsus:
28. mai 2020. a. nr. 1-3/30
Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus:
..... 202..... a. nr.
Detailplaneeringu kehtestamise otsus:
..... 202..... a. nr.

TRIIGI KÜLAS NINANUKI DETAILPLANEERING

Saaremaa vald, Saare maakond



Vaade Ninanuki maaüksuse hoonestuse varemetele.

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärdla, november 2023. a.

KÖITE KOOSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa	3
1.2	Lähtesituatsioon	3
1.3	Üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi muutmine.....	5
1.4	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	7
1.5	Planeeringu järgsete kruntide sihtotstarbed	7
1.6	Olulisemad arhitektuurinõuded	7
1.7	Planeeringuala tehnilised näitajad	8
1.8	Tehnovõrkude lahendus	8
1.9	Tehnovõrkude koridorid	10
1.10	Tulekaitse abinõud	10
1.11	Keskkonnakaitsenõuded	11
1.12	Puittaimede haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	12
1.13	Taimkatte kaardistamine ja kaitsealused liigid	13
1.14	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	13
1.15	Piirkonna turvalisus	13
1.16	Planeeringu realiseerimine	14

2. JOONISED

2.1	Asendiskeem	M 1 : 10 000	16
2.2	Tugijoonis	M 1 : 500	17
2.3	Põhijoonis	M 1 : 500	18
2.4	Tehnovõrkude joonis	M 1 : 6000	19
2.5	Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku plaan	M 1 : 10 000	20

3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast	22
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	24
3.3	Osiliensis OÜ 28. juuni 2022. a. „Taimkatte kaardistamine ja kaitsealused liigid Ninanuki kinnistul Triigi poolsaarel, Saaremaal.“	25
	Lisa „Kaardistamise tulemused aruande kaardil.“	26
3.4	Hadwest OÜ 15. juuni 2023. a. töö nr. T-23-320 „Karjakasma metskond 38 katastriüksusel asuva tee maa-ala osaline topo-geodeetiline uuring“ asendiplaan M 1 : 500.	27

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Saaremaa vallas Triigi külas asuvat Ninanuki maaüksust, katastritunnusega 40302:001:0630, registriosaga nr. 1014134 ja olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.

Ninanuki maaüksuse pindala on 2,23 ha.

1.1.2 Planeeringu eesmärgid

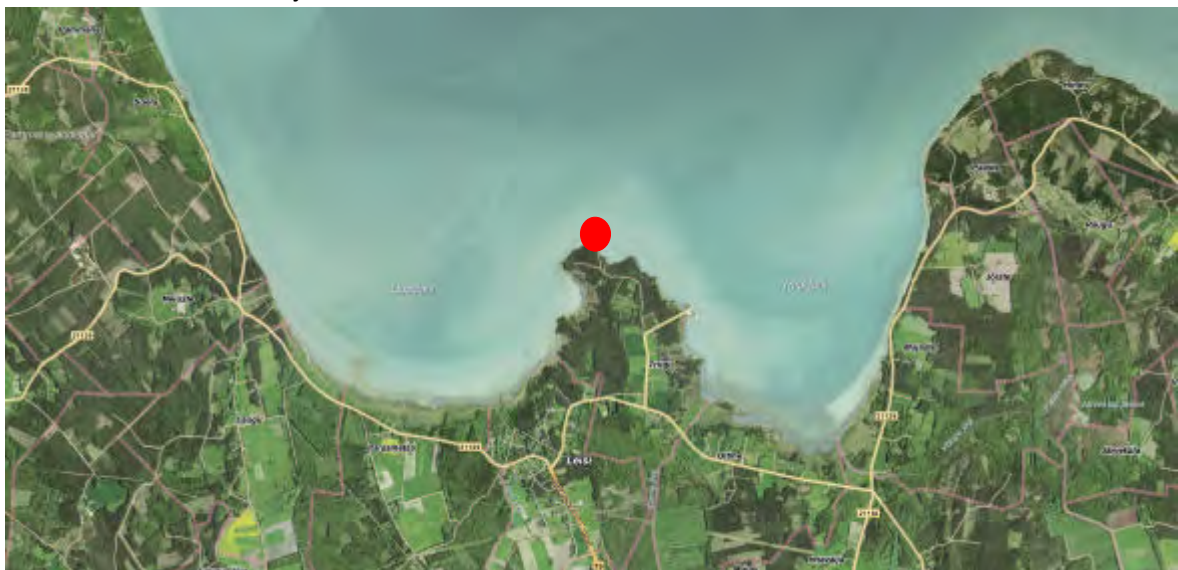
Planeeringu eesmärgiks on üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete planeerimine vana piirivalvekordoni asukohas hoonestuse taastamiseks, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritava hoonestusala ulatuses.

1.2 LÄHTESITUATSIOON

1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimisseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
2. Ehitusseadustik¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
3. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01.08.2014, osaliselt 01.01.2015 ja 01.08.2017).
4. Looduskaitse seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 10. mai 2004. a.).
5. Veeseadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. oktoober 2019. a.).
6. Saare maakonnaplaneering 2030+ (Rahandusministeeriumi käskkiri 27.04.2018. a. nr. 1.1-4/94).
7. Leisi valla üldplaneering (Leisi Vallavolikogu määrus 19. detsember 2000. a. nr. 25).
8. Keskkonnaameti kiri 13. märts 2020. a. nr. 6 5/20/2649 2 „Triigi Külas Ninanuki detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmisest“.
9. Saaremaa Vallavolikogu otsus 28. mai 2020. a. nr. 1-3/30 „Triigi küla Ninanuki detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.
- Lisa 1 „Detailplaneeringu lähteseisukohad“.
- Lisa 2 „Triigi küla Ninanuki detailplaneeringu asendiskeem“.
- Lisa 3 „Keskkonnamõju eelhindang. Triigi külas asuva Ninanuki maaüksuse (40302:001:0630) detailplaneeringu algatamise taotlusele“.
- Lisa 4 „Seletuskiri. Saaremaa Vallavolikogu otsuse „Triigi küla Ninanuki detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ eelnõu juurde“.
10. Hadwest OÜ poolt 03. veebruar 2020.a. koostatud "Ninanuki kü. osaline topo-geodeetiline uuring " asendiplaan M 1 : 500, töö nr. T-20-020.
11. Osiliensis OÜ poolt 28.juuni 2022. a. koostatud „Taimkatte kaardistamine ja kaitsealused liigid Ninanuki kinnistul Triigi poolsaarel, Saaremaal“.
11. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus



Joonis 1. Situatsiooniskeem

Ninanuki maaüksus asub Triigi külas põhjapoolsemas osas kohanimega Triigi nina (Ninanukk). Maaüksus piirneb lõunast Karjalasma metskond 38 (tunnus 40302:001:0444) maaüksusega ja põhjast Väinamerega.

Maa-ameti andmetel on Ninanuki maaüksuse kõlvikuline koosseis: metsamaa 1,42 ha ja muu maa 0,81 ha.

Kõlvikud arvutatakse perioodiliselt ümber ja kõlvikutest on tähtsad ka p.1.3. Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasja piiridest.

Maakatastriseaduses 01. jaanuar 2019 jõustunud muudatused:

§ 13¹. Katastri kõlvikukaart

(1) Katastri kõlvikukaart (edaspidi kõlvikukaart) koostatakse Eesti topograafia andmekogu andmete alusel.

(2) Kõlvikukaardi andmete alusel arvutatakse vähemalt üks kord aastas katastriüksuse kõlvikute pindala. Kõlvikukaardile kantakse haritava maa, loodusliku rohumaa, metsamaa, õuema ja muu maa kõlvikud.

Ninanuki maaüksusel asub Riigimetsa Majandamise Keskuse poolt kaardistatud pärandkultuuriobjekt - Triigi piirivalvekordon. Maaüksusel on olemasolevad kordonihoone, maakeldri ja kõrvalhoone vundamendid ja sodi täis salvkaev. Endisele õuealale on juurdepääs olemasolevalt pinnasteelt.

Tegemist ei ole riikliku kaitse all oleva objektiga. Niisuguseid pärandkultuuri objekte kaitstakse eelkõige läbi omanikuhoiu.

Planeeringuala jääb valdavas osas Väinamere hoiualale (Saare) (registrikood KLO2000339). Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustiku Väinamere linnualale (registrikood: RAH0000133) ja Väinamere loodusala (registrikood: RAH0000605).

Looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 1 tulenevalt on ehituskeeluvööndi laius meresaartel 200 meetrit. 01. aprill 2007. a. jõustunud Looduskaitseaduse muudatuse järgselt (Looduskaitseadus § 35 lg 3¹) määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Alal kehtivas Leisi valla üldplaneeringus ei ole korduva üleujutusega alad määratud. Looduskaitseaduse § 38 lg 3 alusel on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ninanuki maaüksus paikneb täies ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvööndis. Lisaks Läänemere ranna ja kalda ehituskeeluvööndile seavad kitsendusi ka veekaitsevöönd ja ranna piiranguvöönd.

1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal

1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

1. Saare maakonnaplaneering 2030+ „Ruumilised väärtused“ joonise järgsed väärtuslik maastik, rohevõrgustik ja hoiuala;
2. Väinamere hoiualale (Saare) (registrikood KLO2000339);
3. Natura 2000 Väinamere linnuala (registrikood: RAH0000133);
4. Natura 2000 Väinamere loodusala (registrikood: RAH0000605);
5. Kallasrada (laius lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist 10 m);
6. Ranna veekaitsevöönd (ulatus 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest on 20 m);
7. Ranna ehituskeeluvöönd (Väinamere rannal laius 200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest);
8. Ranna piiranguvöönd (Väinamere rannal laius 200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest);
9. Kohaliku geodeetilise võrgu punkt nr 4000 (kaitsevöönd on 3 m märgi keskmest).

1.2.3.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Patiaugu tee lõik 2 kohalikkult maanteed juurdepääsuks Ninanuki maaüksusele seatakse juurdepääsu reaalservituut Karjalasma metskond 38 maaüksusele teed kasutava Ninanuki maaüksuse kasuks.
5. Maaüksus asub Väinamere hoiualal (Saare), kus tuleb arvestada kaitse-eeskirjast tulenevate kitsendustega.
6. Majandustegevuses tuleb lähtuda Natura 2000 Väinamere linna-, loodusala kehtivatest nõuetest, kohustustest ja piirangutest.
7. Maaüksuse rannal kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseadusest (§ 34-42) ja katastriüksuste sihtotstarvetest.
8. Maaüksusi läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
9. Maaomanik või maaüksuse kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
10. Maaüksusi läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
11. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.

1.3 ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Leisi valla üldplaneeringust (Leisi Vallavolikogu määrus 19.12.2000. a. nr. 25), kus Ninanuki maaüksus asub detailplaneeringu koostamise kohustusega maa-alal ning maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud.

Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanek muuta osaliselt Leisi valla üldplaneeringut muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri vastavalt Põhijoonisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada ühe üksiklamu ja kuni kolme abihoone rajamist üldplaneeringu järgsele alale, kus erandkorras läbi detailplaneeringu on võimalik taodelda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist lähtudes Looduskaitseaduse § 40 sätestatud korrast ning viia vastavalt põhijoonisele muudatused sisse üldplaneeringusse.

Üldplaneeringu kohaselt paiknevad Triigi poolsaarel Triigi puhkeala, mis hõlmab Triigi poolsaare nina, Triigi sadam, Patiaugu nimeline avalik rand ning Triigi Sassi loitsuplatsid. Samuti on Triigi poolsaarel riigimetsa alal majandustegevusest puutumatu ala, mis sobiks loodusreservaadiks või sihtkaitsevööndiks.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei ole Ninanuki katastriüksusel juhtotstarvet määratud, ala asub kaitsealal ja ranna ehituskeeluvööndis. Üldplaneeringus ei ole Ninanuki katastriüksusel ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Üldplaneeringu kohaselt on mererannal ehituskeeluvööndi laius üldjuhul 200 m mere rannajoonest (tavaveepiirist).

10. mai 2004. a. jõustunud Looduskaitseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja Looduskaitseaduse § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist. Looduskaitseaduse § 35 lõige 3¹ sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Leisi valla üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud, seega loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks 1 m kaldajoon kõrgusväärtusest.

Ninanuki maaüksuse detailplaneeringuala jääb kogu ulatuses Väinamere ranna ehituskeeluvööndisse.

Looduskaitseaduse § 38 lõige 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseaduse § 38 lõige 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene ning sama seaduse § 38 lõige 5 need ehitised, millele ehituskeeld ei laiene, juhul, kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH eelhindangu kohaselt kavandatakse käesoleva detailplaneeringuga Ninanuki maaüksusele ühte hoonestusala elamu ja abihoonete planeerimine piirivalvekordoni asukohas hoonestuse taastamiseks, mistõttu on detailplaneeringu üheks eesmärgiks ehituskeeluvööndi vähendamine.

Looduskaitseaduse § 40 lõige 1 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Looduskaitseaduse § 34. Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel on võetud arvesse, et:

- Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta eeldatavalt Läänemerd ega selle kallast, kuna hoonestusala ja mere vahele jääb ca 24,69 m - 41,91 m laiune ala, mis ei mõjuta ranna kaitseks seatud eesmärkide täitmist.
- Ranna kaitse eesmärk on looduskoosluste säilitamine.
Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala asub tervikuna Läänemere ranna 200 m laiuses ehituskeeluvööndis ning osaliselt Väinamere hoiualal ja ühtlasi Natura 2000 võrgustiku Väinamere linnu ja loodusala. Hoiuala kaitsekord tuleneb Looduskaitseaduse §-dest 14, 32 ja 33. Maaüksusel on registreeritud kaitse eesmärgiks oleva metsakoosluste vanad loodusmetsad (9010*) ja rannikukoosluse püsitaimestuga kivirannad (1210) esinemine. Looduskaitseaduse § 32 lg 2 kohaselt on hoiualal keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. Ehitustegevus on kavandatud koosluse vanad loodusmetsad levikualal ja ranna ehituskeeluvööndis. Ehitustegevust kavandatakse ajaloolises piirivalvekordoni asukohas, kus on säilinud mitmed vundamendid.
- Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.
Inimtegevusest lähtuv mõju võib ajutiselt avalduda ehitustegevusega (hoonete ehitamine, tehnovõrgud jne), kuid kuna juurdepääsuks saab kasutada olemasolevaid teid ja radu, siis ei ole inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju märkimisväärne.

- Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine.
Koostatud detailplaneering on ranna eripära arvestav. Ranna-ala on ette nähtud säilima puutumatuna ning eemal ehitustegevusest. Planeeritav hoonestusala ja hooned on kavandatud endisele õuemaale ning olemasolevate varemete ja vundamentide kohale.
- Ranna kaitse eesmärk on kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.
Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ei muuda juurdepääsu ega liikumise võimalusi kallasrajal.

Looduskaitseseadus § 40 lg 1. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb lähtuda kalda kaitse eesmärkidest ja lähtuda taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt taimestikust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda taimestikust.

Ninanuki maaüksusel ei ole Keskkonnaregistri andmetel III kaitsekategooria taimeliike.

Planeeritav maa-ala on enamuses kaetud kõrghaljastusega. Kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalses ulatuses. Kõrghaljastuse säilitamise nõue tuleneb ka ranna kaitse eesmärkidest (Looduskaitseseaduse § 34, § 37 lg 2), mis tähendab looduskoosluste säilitamist.

Hoonete ja juurdepääsuteede aluse pinna ettevalmistamisel osaliselt praegune rohukamar eemaldatakse, kuid peale tööde lõppu ja maapinna tasandamist krundi pind haljastatakse endisel kujul.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma taimestikule märkimisväärset negatiivset mõju.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda reljeefist.

Planeeritud krundi maapinna kõrgus jääb vahemikku 0,00 kuni +3,81 m. Planeeritav maa-ala on lauge tõusuga lõuna suunas. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma negatiivset mõju, sest planeeritud hoonestusala on merest oluliselt kaugemal võimaldades efektiivselt kasutada rannäärset maa-ala.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda kõlvikute ja kinnisasjade piiridest.

Planeeritavatel maaüksustel on valdavateks kõlvikuteks määratud metsa maa ja muu maa. Vana piirivalvekordoni vundamentide kohale on hetkel samuti määratud metsamaa kõlvik, kus looduses on vundamentide vaheline lagedam rohumaa ala. Hoonestuse püstitamise järgselt tekib vana piirivalvekordoni vundamentide kohale planeeritud hoonestusalale õuema kõlvik ja eeldatavalt toimuvad muudatused olemasolevate kõlvikute pindalade osas - metsa maa kõlviku pind väheneb ca 4%, mis asendub õuema kõlviku pinnaga.

Hoonestusalal kasutatakse olemasolevaid kordonihooni, abihoone ja maakeldri vundamente. Hoonestuse rajamisel ei ole lubatud väärtusliku metsakoosluse raadamist.

Krundi kõlvikute piiride ja pindalade muutumine ei ole vastuolus ehituskeeluvööndi vähendamise põhimõtetega.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt olemasolevast teede- ja tehnovõrgust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav alal asub ajaloolises piirivalvekordoni asukohas, kus asub olemasolev juurdepääsutee, mida saab kasutada neid laiendades ja rekonstrueerides.

Tehnovõrgud saab rekonstrueerida või vajadusel ringi tõsta koos juurdepääsutee rekonstrueerimisel (näiteks tee katte alla või kõrvale) ja need tegevused ei too kaasa negatiivset mõju ehituskeeluvööndi vähendamisele. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/ koridore - teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid. Raietööd ja mürarikkad tegevused ehitusel tuleb planeerida väljaspoole lindude pesitsusperioodi.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asustusest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda väljakujunenud asustusest.

Planeeringuala paikneb hajaasustusalal ajaloolises piirivalvekordoni asukohas, millele pole kehtiva üldplaneeringuga lisatingimusi seatud.

Lähim elamu asub ca 195 m kaugusel planeeritavast hoonestusalast ning nende vahele jääb metsa maa.

Infrastruktuuri ja teedevõrgu korrastamine ja reguleerimine planeeringu käigus on naabritele positiivse mõjuga.

Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritava maa-alal ei ole vastuolus väljakujunenud asustusega.

1.4 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Detailplaneeringu eesmärgiks on elamu ja abihoonete planeerimine piirivalvekordoni asukohas hoonestuse taastamiseks, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine.

Plaanil kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektidega.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooneid arvestav arhitektuurikäsitus.

Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Hoone välisviimistluseks on eelistatud krohv, kivi, puit (palk ja värvitud laud) ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Hoonete kompleks on lubatud kavandada maksimaalselt 350 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhijoonisele.

Planeeritud eluhoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m ja abihoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 6,0 m.

Planeeritud krundi hoonestusala on lubatud piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirdeaed on lubatud kavandada ka hoonestusala vahetuslähedusse, mis on kuni 5 m kaugusel hoonestusalast tingimusel, et piirdeaia rajamisel ja asukohavalikul ei ole vajalik puude raie. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid.

Sõiduautode parkimine on lubatud oma krundil hoonestusalal.

Maaüksusele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada planeeritud juurdepääsutee juurde. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Maaüksuse omanikul on kohustuslik ühineda Saaremaa vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

1.5 PLANEERINGU JÄRGSETE KRUNTIDE SIHTOTSTARBED

Pos. nr	Planeeritava krundi nimi	Pindala ha	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Ninanuki	2,23	Üksiklamu maa, EP 5% Looduslik maa, HL 95%	Maatulundusmaa 100%

1.6 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhiplaani näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega. Erandiks on piirdeaia, mida on lubatud ehitada ka ehituskeeluvööndisse.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 1-60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m² väikehoone rajamisel tuleb selle hoone arv ja ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud ehitusõiguse hulka.

Planeeringualal asub pärandkultuuriobjekt Triigi piirivalvekordon (403:MIL:002). Arhitektuurilise ja ruumilise lahenduse koostamisel tuleb arvesse võtta pärandkultuuri säilitamise võimalikkust maksimaalses ulatuses.

1.6.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 4 (mh. 0-60 m ² ehitisealuse pinnaga hooned)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 350 m ²
maa-alune ehitisealune pind	- 100 m ² üksiklamul
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m üksiklamu 6,0 m abihoone
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -1 üksiklamul - 1 / 0 abihoonel
Katused:	- 5° - 45°
kalded	- katusekivi, sindel (puit, ruberoid), puitkatus, roog, värviline
materjalid	- tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud)
tüüp	- pultkatus, viilkatus
Välisseinad	- puit, kivi, (peegel-) klaas
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaiaid	- kiviaed, lattaed, lippa

1.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| 1. Planeeringuala suurus | - 2,23 ha |
| 2. Planeeritud maaüksuse suurus | - 2,23 ha |
| 3. Ehitisealune pind kokku | - 350 m ² |
| 4. Planeeritud maaüksusi | - 1 |
| 5. Planeeritud ehitusõigusega krunte | - 1 |

1.8 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.8.1 Veevarustus

Planeeritava uue hoone varustamine veega lahendatakse krundile rajatava puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldusala. „Veeseaduse“ § 148 lõike 2 alusel põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla 10 m³ ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse „Veeseaduse“ § 154 kohane hooldusala, kus on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi.

Võimaliku asukohaga uue puurkaevu on planeeritud sisemaa poole olemasoleva pinnastee ääres olevale lagendikule. Vastavalt looduslikele tingimustele on veetrassi võimalik rajada piki pinnasteed ja osaliselt ca 10 m ulatuses läbi metsa. Veetrassi toomisel läbi metsa on puude raie kui kaevetöödel puude juurestiku lõhkumine keelatud. Puude juurestiku lähedalt tulevad kaevetööd teostada käsitsi.

Puurkaevu ümber rajatakse pumbamaja, et veepumba tehnika ning veekvaliteedi tõstmiseks veefiltrite paigaldamiseks. Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt litsentsi omava ettevõtte poolt.

Krundi veetorustiku soovituslik paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast.

Veevarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuar 2019. a. seadusest „Veeseadus“.
- Keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr. 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“.

1.8.2 Reoveekanalisatsioon

Maa-ameti kaardirakenduse „1:50000 geoloogiline baaskaart“ põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asub planeeringuala põhjaveega kaitstus hoonestusalad nõrgalt kaitstud alal. Keskkonnaministri 08. november 2019. a. määrus nr. 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ § 8 lõike 1 punkt 3 ja 4 sätestavad, kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse või veejuhtmesse või kraavi Veeseaduse § 3 lõike 4 punkti 2 tähenduses ei ole majanduslikult põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole, võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada järgmistes kogustes, arvestades Veeseaduse § 124 lõigetes 3, 4 ja 6 sätestatud erisusi:

3) kuni 5 m³ ööpäevas nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee mehaanilist puhastamist juhul, kui puhastatakse ainult olmereovett, mis ei sisalda vesikäimlast pärit reovesi;

4) kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Planeeritud hoonete kanaliseerimine on lahendatud heitvete juhtimisega läbi planeeritud bioloogilise omapuhasti imbsüsteemi, kus puhastamine toimub killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihis. Vajadusel rajatakse peale omapuhasti pumpla, mis võimaldab imbpeenra pinda tõsta. Bioloogilise omapuhasti kuja on vähemalt 10 m ja imbväljaku kuja on vähemalt 10 m. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusala ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

Alternatiivse lahendusena on lubatud krundi hoonestuse kanalisatsioonivarustus lahendada reo- ja heitvete kogumisega lekkekindlasse kogumismahutisse, kui projekteeritava tarbevee puurkaevu ja reoveekäitlussüsteemi immutuskoha vahel ei suudeta saavutada 60 m kuja. Krundi omanik peab korraldama kogumismahutisse kogutud reo- ja heitvete veo kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas määratud puhgimissõlme.

Hoonete projektide koostamisel esitatakse iga rajatava hoone heitvete kogumise ja puhastamise lahendus.

Kanalisatsioonivarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuar 2019. a. seadusest „Veeseadus“.
- Keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr. 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“.

1.8.3 Soojusvarustus

Planeeritud hoone kütte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka õhksoojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid küttekihte. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms.).

Maakütte puhul on lubatud ainult puuraugu(-de) baasi lahendus, kuna maakütte kollektortoru lahendus lõhub loodust. Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015.a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ 17. juuli 2015. a. kehtima hakanud redaktsioonist, kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse. Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11. detsember 2018. a. nr. 63 määruse „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“ kehtivast redaktsioonist.

1.8.4 Elektrivarustus

Planeeringualal elektrirajatised puuduvad. Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ 05. oktoober 2020. a. koostatud „Tehnilised tingimused 360538“ alusel.

Detailplaneeringuga on ette nähtud uue komplektalajaama rajamine, asukohaga Liiva kinnistu (tunnus 40302:001:0249) kõrval Patiaugu tee lõik 2 (tunnus 40302:001:0692) kohaliku maantee äärde. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud Triigi alajaama juurest, 10 kV õhuliini mastist 10 kV maakaabelliiniga.

Ninanuki maaüksuse elektrivarustuseks on planeeritud uuest alajaamast 0,4 kV maakaabelliini rajamine kuni maaüksuse piirile planeeritud liitumiskilbini. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigis on tagatud servituudialana, uuele alajaamale eraldi maaüksust ei ole moodustatud.

Elektrilevi OÜ elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Krundi sisene elektritoide liitumiskilbist kuni hoonestuseni on planeeritud 0,4 kV maakaabelliiniga piki juurdepääsutee telge. Teeteljele paigaldavale kaablile tagada piisav paigaldussügavus, minimaalselt 1 m maapinnast. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneeringuga on määratud väljaspool planeeringuala kulgevate 10 kV maakaabelliini ja 0,4 kV maakaabelliini trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Kui liitumine elektrivõrguga ei ole majanduslikult mõistlike kuludega, on alternatiivne meetodina lubatud näiteks elektritootmise generaatori või võrguvaba elektrijaama Off-Grid lahenduse kasutusele võtmine.

Teise alternatiivse lahendusena on lubatud rajada elektriühendus Karu maaüksuse liitumise baasil, vastavalt maaüksuste omanike vahelisele kokkuleppele. Antud lahenduse puhul järgida kaabelliini rajamisel eelkirjeldatud paigaldamismeetodit.

1.8.5 Sidevarustus

Planeeringualal ja sellel lähialal puuduvad sidevõrgu liinirajatised. Planeeringuga sidevõrgu liinirajatistega liitumist ette ei nähta. Planeerimislahendus näeb ette kaasaegsemate sideteenuste kättesaadavuseks kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid. Kui tulevikus avaneb võimalus, on alternatiivse lahendusena on lubatud sidevõrgu kaabelliiniga liitumine. Liitumiseks ja projekteerimiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt tuleb kooskõlastada sidevõrgu liinirajatiste valdajaga.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone projektiga.

1.8.6 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine

Rajatavate hoonete ümbrus ja planeeritud parkimis alad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatava projektjoonistega. Põhihoone lähimbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +3,0.

Planeeritud krundi sajuveed juhitakse osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale oma krundil haljasalale.

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkimis ala ulatuses.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.9 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

Ehitusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/ koridore - teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid. Raietööd ja mürarikkad tegevused ehitusel tuleb planeerida väljaspoole lindude pesitsusperioodi. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

10 kV maakaabelliini ja 0,4 kV maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektri õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on 0,4 kV pingega liinide korral 2 meetrit.

Side ehitise kaitsevööndi mõõtmed mõlemal pool sideehitist on 1 meetri sideehitistest või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsataga raadiomasti korral 1 meetri välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast.

Pinnases ja looduslikus kivis paikneva geodeetilise märgi kaitsevöönd on kolm meetrit märgi keskmest. Ruumiandmete seaduse § 26 lõikes 1 nimetatud tegevuseks luba sooviv isik peab vähemalt 30 päeva enne planeeritud tööde alustamist esitama geodeetilise märgi omanikule sellekohase kirjaliku taotluse koos tegevuse kirjelduse ja põhjendusega.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.

1.10 TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ 01. märts 2021. a. kehtima hakanud redaktsioonist.

Hooned planeeringualal on ühe- ja kahekorruselised ning kõrgusega kuni 8,0 m. Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksikelaamutel I kasutusviis.

Kuja arvestamisel võib ühe maaüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m², siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonete katusekate peab vastama nõudele, mis näeb ette piiratud osalemise põlemisprotsessis (tähis BROOF). Katusekattematerjali, mille väline tuletundlikkus on Croof(tx), Droof(tx), Eroof(tx) või Froof(tx), võib paigaldada tulekoldeta hoonetele või muule hoonetele, kui see ei põhjusta tule leviku ohtu nii hoonete endale kui naaberhoonetele. Üldjuhul loetakse, et tule leviku ohtu ei ole, kui hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Planeeritud hoonestusalani päästetehnikaga juurdepääsuks kasutada olemasolevat mahasõitu 21144 Leisi-Triigi tee (tunnus 40302:001:0348) riigimaantee, Patiaugu tee lõik 2 (tunnus 40302:001:0692) kohalikku maanteed, sealt üle Karjalasma metskond 38 (tunnus 40302:001:0444) maaüksuse olemasolevalt teelt kuni Ninanuki maaüksusel rekonstrueeritavat olemasolevat pinnasteed. Juurdepääsutee rajamisel või rekonstrueerimisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,0 m.

Veevõtukohta rajamisel tuleb arvestada Siseministri 18. veebruar 2021. a. määrusest nr. 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kehtivast redaktsioonist ja EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Veevõtukoht rajatakse nii, et tagatud on päästesõidukite ja -tehnikate aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitist vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. I kasutusviisiga hoone veevõtukohta kaugust ehitistest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohtast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohtas on 10 l/s, mis peab olema tagatud 3 tunni jooksul. I kasutusviisiga hoonel ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealne pind on kuni 60 m²;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 m, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 MJ/m² kohta.

Kuna Ninanuki maaüksusele planeeritud hooned ja nendega piirnevate maaüksuste hooned on üksteisest kaugemal kui 40 m, kasutatakse lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta Triigi sadamas ca 2,6 km kaugusel, kus veevoolehulk 10 l/s on tagatud 3 tunni jooksul. Veevõtukohale juurdepääsuks kasutada riigimaanteelt 21144 Leisi-Triigi tee mahasõidult üle Triigi sadam maaüksuse juurdepääsuteid.

Veevõtukoha kaugus planeeringualast on mõõdetud mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Planeeritud hoones tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonele veevõtukoha kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Uue hoone projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Lääne päästkeskusega.

1.11 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Detailplaneeringuala asub Triigi külas, Ninanuki maaüksusel, mis piirneb suuremas ulatuses Väinamerega. Maaüksusele viib Ninanuki kruusakattega teelt alguse saav pinnastee, kust omakorda viib olemasolev teelõik kunagisele õuealale.

Tegemist on kunagise piirivalvekordoniga, millest on tänaseks päevaks säilinud vaid varemed. Endisele piirivalvekordonile viitavad planeeringualal säilinud kaev ja kelder.

Planeeringuala reljeef on enamjaolt tasane, kinnistu merepoolsetel külgedel asub on järsem langus. Hoonestusalal on absoluutkõrgus 2,5 m. Tegemist on männienamusega puistuga.

Planeeringuala asub tervikuna Läänemere ranna 200 m laiuses ehituskeeluvööndis ning osaliselt Väinamere hoiualal hoiualal ja ühtlasi Natura 2000 võrgustiku Väinamere linna ja loodusala. Natura 2000 alal tuleb arvestada kehtestatud piirangutega.

Looduskaitseaduse § 14 lõike 1 järgi ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta muuta katastriüksuse kõlvikute piire ega kõlviku sihtotstarvet, koostada maakorralduskava ja teostada maakorraldustoiminguid, kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut, anda nõusolekut väikeehitise, sealhulgas lautri või paadisilla ehitamiseks, anda projekteerimistingimusi, anda ehitusluba, rajada uut veekogu, mille pindala on suurem kui viis ruutmeetrit, kui selleks ei ole vaja anda vee erikasutusluba, ehitusluba või nõusolekut väikeehitise ehitamiseks ega jahiulukeid lisasööta.

Looduskaitseaduse § 14 lg 1 p 5 kohaselt ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut. Looduskaitseaduse § 21 lg 1 kohaselt on kaitseala valitseja Keskkonnaamet.

Maaüksusele on inventeeritud metsakoosluse vanad laialehised metsad (9010*) levikuala. Laialehiste metsade levikuala on inventeeritud ka vana piirivalvekordon asukohta ehk kavandatava hoonestusala asukohale. Lähtudes Keskkonnaameti 13. märts 2020. a. kirjast nr. 6-5/20/2649-2 on hoonestusalal lubatud kasutada olemasolevaid kordonihoonet, abihoonet ja maakeldri vundamente. Uute hoonete metsa-alale rajamine ei ole lubatud, kuna varasemalt seal hoonet asunud ei ole ja selle rajamine eeldaks väärtuslike metsakoosluste raadamist. Samuti tuleb vältida metsamaa raadamist, kuna tegemist on väärtuslike metsakooslustega ning tegevus läheb vastuollu Looduskaitseaduse § 32 lg 2-ga. Seega tuleb õuema krunt moodustada minimaalne ja seda olemasolevate vundamentide lähiümbruses. Raided teostada vaid rajatavate hoonete lähiümbruses, et säiliks kõrghaljastus maksimaalses ulatuses. Kõrghaljastuse säilitamise nõue tuleneb ka ranna kaitse-eesmärkidest (Looduskaitseaduse § 34, § 37 lg 2).

Looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. Looduskaitseaduse § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Looduskaitseaduse § 35 lg 3¹ alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kaldajoone kõrgusväärtusest. Leisi valla üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, millest lähtuvalt tuleb käesoleva detailplaneeringus ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 meetri kaldajoone kõrgusväärtusest (1 meetri kaldajoone kõrgusväärtusest mõõdetud 200 meetrit).

Samuti asub planeeringuala osaliselt Väinamere ranna piiranguvööndis. Looduskaitseaduse § 37 lg 1 p 1 kohaselt on ranna piiranguvööndi laius Läänemere rannal 200 meetrit. Käesoleva detailplaneeringus tuleb ranna piiranguvööndi piiri hakata arvestama 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest (1 m kaldajoone kõrgusväärtusest mõõdetud 200 meetrit). Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui 2 ha, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu

veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel. Ranna ja kalda piiranguvööndis valik- ja turberaie tegemisel tuleb arvestada Looduskaitseaduse lisas sätestatud tingimustega.

Veekogu kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks on Väinamere rannal veekaitsevöönd. Veeseaduse § 118 lg 2 p 2 kohaselt on veekaitsevööndi ulatus veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonest Läänemerel 20 meetrit. Käesoleva detailplaneeringus tuleb ranna veekaitsevööndi piiri hakata arvestama 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest (1 m kaldajoone kõrgusväärtusest mõõdetud 20 meetrit). Tegevused veekaitsevööndis on sätestatud Veeseaduse § 118-123.

Maaüksusega piirneva Väinamere kaldal on kallasrada, mis on Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 1 kohaselt kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit ning selle laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 4 kohaselt peab kaldaomanik igal ajal lubama kallasrada kasutada. Tegevused kallasrajal on sätestatud Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 - 39.

Jalgsi avalik juurdepääs Ninanuki maaüksuse kallasrajale tagatakse alates Ninanuki maaüksuse lõunapiirilt piki olemasolevaid teid. Idapoolsele osale piki pinnasteed ning läänepoolsele osale piki juurdepääsutee serva, sealt edasi piki pinnasteed kuni kallasrajani. Jalgsi avaliku juurdepääsude asukohad kallasrajani on märgitud Põhijoonisel. Vajadusel tähistatakse juurdepääsu asukoht suunaviitadega. Eelnimetatud tingimuste tagamiseks sõlmitakse kohaliku Ninanuki maaüksuse omaniku, Saaremaa Vallavalitsuse ja Karjalasma metskond 38 maaüksuse omaniku vahel vastavasisuline kokkulepe.

Täiendavaid meetmeid ei ole vaja rakendada.

Merelt tuleva tormimüra summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsember 2018. a. kehtima hakanud määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“ ning Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määrus nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskkonnaministri määrus 03. oktoober 2016 nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust.

Metsakoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Hoonete kütmine toimub halukütte ja/või soojuspumba (elektriga) baasil.

1.12 PUITTAIMEDE HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritaval maaüksusel kasvab puittaimestik tihedalt ehk tegemist on metsaga. Domineerivaks puuliigiks on mänd, kuusk ja mõned üksikud lehtpuude grupid. Puude kasvutihedust võiks selgitada sellega, et nad kasvavad tihedas valguskonkurentsis ja nendele puudele ei ole tehtud hooldust. Metsa all kasvab peamiselt võsa. Vaatamata sellele, et enamus puude asukoht tundub süstemaatilise, on siiski alust eeldada, et puud on hakanud kasvama spontaanselt ja ei ole istutatud.

Planeeritud krundil peab väljaspool hoonestusala ja juurdepääsuteed säilitama olemasoleva kõrg- ja madalhaljastuse. Vajadusel võib projekteerimise staadiumis hoonestusala koostada täpsem topo-geodeetiline uurimistöö ning näidata koostatavas ehitusprojektis säilivad ja raiutavad üksikpuud. Valitud üksikuid okaspuid või -põõsaid võib alles jätta, mida on ajaga kujundanud merelähedane ilmastik. Säilitama peab võimalikult palju ka looduslikku alustaimestikku. Hoonestusala säilivatel puudel võib peenikesi kuivi oksa (d < 5 cm) laasida, kuid jämedad kuivanud ja kõverad oksad pigem kaunistavad vanemat puid. Võimalusel tuleks puude ümbrus võsast puhastada, kuna sellisel juhul pääseb puude võimsus ja dekoratiivsus paremini esile. Hoonestusala tuleb puid säilitada võimalikult palju, likvideerida võib neid juhul, kui jäävad planeeritavate hoonete ette, samuti kui hoonet teenindavate kommunikatsioonide kavandamisel alternatiivseid võimalusi ei ole (näiteks kanalisatsioonisüsteemi rajamisel).

Hoonete projekteerimisele peab eelnema väärtuslike puude kaardistamine. Enne ehitamist tuleb väärtuslikumad ja säilitatavad puud märgistada (näiteks punase lindiga). Kindlasti jälgida ehituse käigus, et kaevetööde teostamisel arvestataks säilitatavate puude juurte ulatusega, et neid mitte vigastada.

Kuigi praeguses seisus ei ole kõrghaljastust planeeritud hoonestusala üsna palju, siis juhul kui tekib vajadus rajatavate hoonete ümber ka uut haljastust rajada, siis tasuks selleks kasutada neid liike, mis alal või piirkonnas juba praegu kasvavad. Hästi sobivad näiteks puudest mänd ja põõsastest kadakas. Mänd üldiselt hoonetele viga ei tee, millest eelduvalt võib istutada neid ka hoone ligedale. Hoonete lähedusse ei tohiks kavandada puid, mille liigimane kasvukõrgus on väga suur.

1.13 TAIMKATTE KAARDISTAMINE JA KAITSEALUSED LIIGID

Osiliensis OÜ taimeökoloog Triin Reitalu on 27. juunil 2022. a. inventeerinud Ninanuki maaüksusel taimkatet ja kaitstavaid liike. Kaardistamise tulemused on vaadeldavad planeeringu Lisamaterjalide seas aruande kaardil.

Maaüksusel on inventeeritud nelja liiki kaitstavaid liike: rohekas käokeel (*Platanthera chlorantha*), suur käöpõll (*Listera ovata*), tumepunane neuvaip (*Epipactis atrorubens*), pruunikas pesajuur (*Neottia nidus-avis*). Kõik neli liiki on Eestis III kaitsekategoorias ja vähemalt Lääne-Eestis ja saartel tavalised. Üksikud ehitusalale jäävad III kaitsekategooria liikide isendid ehitustegevusele takistuseks olla ei tohiks.

Ehitustegevuse käigus tuleb säästa ümbritsevat loometsa ja piirduda olemasolevate ehitiste all oleva alaga. Maja-aselele ligipääsuks on kõige sobilikum olemasolev vana tee koht. Maaüksuse kõige esinduslikumad kaitsealuse liigi kogumikud on tumepunase neuvaiba kogumikud otse metsa ja rannaniidu piiril maaüksuse lääneosas, neid tuleb ehitustegevuse käigus kindlasti säästa. Rohekat käokeelt leidub loometsas hajusalt peaaegu kõikjal ja juhul kui metsa lausaliselt maha ei võeta, ehitustegevus selle populatsiooni oluliselt ei mõjuta.

Rannikul on esmane rannaniit, kus esinevad mitmed tüüpilised rannaniidu liigid: tuderluga (*Juncus gerardii*), randaster (*Aster tripolium*), rand-õisluht (*Triglochin maritimum*), randmalts (*Atriplex littoralis*), roog-aruhein (*Festuca arundinacea*) Kaitsealuseid liike rannaniidu alalt ei leitud.

Metsa-ala on Saaremaa paepealsetele aladele iseloomulik loomännik, kus leidub näiteks rohekat uibulehte (*Pyrola chlorantha*), lakklehte (*Orthilia secunda*) ja euroopa metsputke (*Sanicula europaea*). Hõredas loomännikus leidub hajusalt nelja liiki käpalisi: rohekas käokeel (*Platanthera chlorantha*), suur käöpõll (*Listera ovata*), tumepunane neuvaip (*Epipactis atrorubens*), pruunikas pesajuur (*Neottia nidus-avis*).

Maja varemed asuvad alal, kus on tuntav inimõju ja kasvab mitmeid inimkaaslejaid liike: nõges (*Urtica dioica*), võilill (*Taraxacum sect. ruderalia*), mets-harakputk (*Anthriscus sylvestris*). Otse maja asemel on väike kogumik (5 isendit) tumepunast neuvaipa (*Epipactis atrorubens*) ja maja aseme vahetus läheduses üksikud roheka käokeele (*Platanthera chlorantha*) isendid.

1.14 PIIRKONNA LIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Vajadusel toimub liikluse korraldamine planeeringualal liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele.

Juurdepääs planeeritud krundile on kavandatud olemasolevalt 21144 Leisi-Triigi tee (tunnus 40302:001:0348) riigimaanteelt, sealt edasi olemasolevalt Patiaugu tee lõik 2 (tunnus 40302:001:0692) kohalikult maanteelt mahasõiduga üle Karjalasma metskond 38 (tunnus 40302:001:0444) maaüksuse olemasolevalt teelt kuni Ninanuki maaüksusel rekonstrueeritavalt olemasolevat pinnasteelt.

Juurdepääsuteed rajada kandevõimega 26 tonni (prügiautod ja päästetehnika), pöörderaadius 18,5 m ja tee laius 3,0 m.

Planeeritavate kruntide liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud joonisel Põhijoonis. Planeeritud krundi krundisisised katendid valitakse vastavalt omanike soovile ja projektide lahendustele. Juurdepääs tagatakse sõiduautoga liiklusele ja piiratud ulatuses rasketehnikale (maaüksusi teenindamiseks vajalik tehnika). Krundi siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus.

Parkimine lahendatakse planeeritaval alal krundi siseselt. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel, arvestuslikult 2 sõiduauto kohta. Täpsem parkimiskohtade arv ja - lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Juurdepääsuks Ninanuki maaüksusele seatakse juurdepääsu realservituut Karjalasma metskond 38 maaüksusele teed kasutava Ninanuki maaüksuse kasuks.

Jalgsi avaliku juurdepääsude kallasrajani tagamiseks sõlmitakse kohaliku Ninanuki maaüksuse omaniku, Saaremaa Vallavalitsuse ja Karjalasma metskond 38 maaüksuse omaniku vahel vastavasisuline kokkulepe (näiteks tee avaliku kasutuse leping, juurdepääsuservituudi leping, isikliku kasutusõiguse leping vms.).

Juurdepääsu kasutamise korralduslikud küsimused reguleerivad katastriüksuste omanikud vastavasisulisel servituudikokkuleppes ning kinnitavad need notariaalselt. Juurdepääsu realservituut saab juriidilise aluse peale vastava kande tegemist kinnistusraamatusse. Rasketehnika läbipääsutee tingimused lepatakse kokku täiendavate kokkulepete alusel. Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.8.6 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine.

1.15 PIIRKONNA TURVALISUS

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid. Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonel oleks konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hoone ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil oleks hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu kinnistu territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

1.16 PLANEERINGU REALISEERIMINE

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud.

Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva maaüksuse omanikku.

Hoonetele ja rajatistele ehituslubade/-teatiste esitamine toimub vastavalt kehtivale Ehitusseadustikule, eratee ehitamiseks Ehitusseadustiku järgi loakohustust pole.

1.16.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Juurdepääsuteele seada reaalservituut teed kasutava krundi/maaüksuse kasuks.
2. Jalgsi avaliku juurdepääsude kallasrajani seada Ninanuki maaüksuse omaniku, Saaremaa Vallavalitsuse ja Karjalasma metskond 38 maaüksuse omaniku vahel avaliku kasutuse või reaalservituudi kokkulepe.
3. Krundi/katastriüksust läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
4. Krundi hoonestuse ehitusprojekti(-ide) koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;
5. Rajatiste ehitamiseks vajalike kooskõlastuste ja lubade/teatiste taotlemine;
6. Vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamine (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis), sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehs § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
7. Hoonete püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
8. Hoonestuse püstitamine;
9. Ehitiste kasutamist lubavate lubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
10. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.

Jaan Kuusemets

Volitatud arhitekt-ekspert, tase 8

Kutsetunnistus 143008