



Joonis 1: Kujunduse alusena kasutatud Maa- ja Ruumiameti fotolao kaldaaerofotot ID7443339_2023-05-31

Väike-Kadaja detailplaneering

Planeeringuala:	Väike-Kadaja maaüksus, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond
Planeeringu koostamise korraldaja:	Saaremaa Vallavalitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Toomas Vene
Planeeringu koostamise aeg:	Juuli 2025
Versioon:	09.07.2026
Töö number:	DP25-05

1. SELETUSKIRI

Sisukord

1. Lähtesituatsioon.....	3
1.1. Planeeringuala ja selle mõjuala.....	4
1.2. Planeeringualal kehtivad kitsendused.....	7
2. Ruumilise arengu eesmärgid.....	9
2.1. Maakonnaplaneering.....	9
2.2. Üldplaneering.....	10
2.3. Detailplaneeringud.....	12
3. Planeerimislahendus.....	15
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	15
3.2. Krundi hoonestusala määramine.....	15
3.3. Krundi ehitusõiguse määramine.....	16
3.4. Juurdepääs, liikluskorraldus ja parkimine.....	18
3.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine.....	18
3.6. Tuleohutus ning tuletõrje veevarustus.....	19
3.7. Energiakasutus.....	20
3.8. Loodusvarade kasutus.....	20
3.9. Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine.....	21
3.10. Vertikaalplaneerimine.....	21
3.11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	21
3.12. Kuja, tehnovõrgu ja -rajatise kaitsevööndi või muu kitsenduse määramine.....	22
3.13. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	22
3.14. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	23
3.15. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.....	23
4. Planeeringu elluviimine.....	23
4.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed.....	24
5. Krundi ehitusõigus.....	25

2. JOONISED

Joonis 1.1. Asukohaskeem

Joonis 1.2. Tugiplaan

Joonis 1.3. Põhijoonis

Joonis 1.4. Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Töö nr. DP25-05

1. Lähtesituatsioon

Detailplaneeringu koostamise üldandmed:

Planeeringuala ¹ :	Väike-Kadaja maaüksus (<i>katastritunnus 71401:001:0605, kinnistu nr 2195834</i>), Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond; planeeringuala suurus 3968,0 m ²
Detailplaneeringu koostamise alus:	Saaremaa Vallavalitsuse 11.03.2025 korraldus nr 222 ² „Lahetaguse külas Väike-Kadaja detailplaneeringu algatamine”
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:	kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse muutmine, uue ehitusõiguse määramine olemasoleva abihoone laiendamiseks ja uute abihoonete püstitamiseks.
Detailplaneeringust huvitatud isik:	Toomas Vene
Detailplaneeringu koostamise korraldaja:	Saaremaa Vallavalitsus
Detailplaneeringu koostaja:	AA Arhitektid OÜ Vastutav spetsialist: arhitekt Margus Veskimeister (<i>diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7, Eesti Arhitektide Liidu kutse nr 156251</i>) E-post: info@aaarhitektid.ee Tel. 56214955 Projektijuht, tehnik: Arno Kuusk E-post: arno@aaarhitektid.ee Tel. 5267075
Detailplaneeringu koostamise aeg:	Juuli 2025
Toimiku koostamisel kasutatud uuringud:	Hadwest OÜ maamõõdubüroo topo-geodeetiline uuring nr T-25-195 (05.05.2025).

Lähtuvalt planeeringuala asukohast, olemasolevast looduslikust situatsioonist, kehtivatest kitsendustest ja muudest oludest, arvestatakse detailplaneeringu koostamisel asjakohaste seaduste ja nendest tulenevate määruste ning kõrgema liigi planeeringutega:

- Planeerimisseadus³;
- Saare maakonnaplaneering 2030+⁴;

1 Planeeringuala: konkreetne maa-ala, mille kohta terviklik ruumilahendus ning seaduses sätestatud juhtudel maakasutus ja ehitustingimused on koostatud

2 Saaremaa Vallavalitsuse 11.03.2025 korraldus nr 222: https://adr.novian.ee/saaremaa_vald/dokument/6840648

3 Planeerimisseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072025037>

4 Saare maakonnaplaneering 2030+: <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning/detail/10100022>

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

- Salme valla ranna-alade osaüldplaneering⁵;
- Tuleohutuse seadus⁶;
- Ehitusseadustik⁷;
- Looduskaitse seadus⁸;
- Veeseadus⁹;
- Jäätmeseadus¹⁰;
- Tuleohutuse seadus¹¹;
- Majandus- ja taristuministri määrus “Nõuded ehitusprojektile”¹²;
- Siseministri määrus „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”¹³;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”¹⁴;
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded”¹⁵.

1.1. Planeeringuala ja selle mõjuala

Planeeringualaks on määratud olemasolev 3968,0 m² suurusega Väike-Kadaja katastriüksus, mis paikneb Saaremaa valla Lahetaguse küla¹⁶ loodeosas. Ajalooliselt asus Lahetaguse küla Kihelkonna kihelkonna piirides, enne Eesti omavalitsuste haldusreformi 2017. aastal kuulus küla Salme valda.

Lahetaguse küla piirneb põhja poolt Riksu lahega (*ka Riksu järv*), mille kaldajoone pikkus on 5175 m, milles on viis saart kogupindalaga 2 ha ning mille valgala pindala on 46,4 km². Piirkonna tõmbekeskuseks on planeeringualast ca 11 km kaugusel paiknev Salme alevik, kus asuvad lasteaed, kool, raamatukogu, kauplus, vabatahtlik päästekomando, osavalla teenuskeskus jne. Maakonnakeskus Kuressaare linn paikneb ca 25 km kaugusel, kuhu on koondunud suur osa vajalikest teenustest: erinevad riigiasutused, haigla ja kiirabiteenistus, riiklik päästekomando ning politseijaoskond, bussijaam, gümnaasium, pangakontor, apteegid ning erinevad ettevõtted.

5 Salme valla rannaalade osaüldplaneering: https://gis.saaremaavald.ee/failid/YP/Salme_rannaalade_osa

6 Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062024007>

7 Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/118032026007>

8 Looduskaitse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/128012026005>

9 Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072025070>

10 Jäätmeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/118032026034>

11 Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062024007>

12 Määrus „Nõuded ehitusprojektile”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/127122024025>

13 Määrus „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123022021013>

14 Määrus „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”:

<https://www.riigiteataja.ee/akt/121102022002>

15 Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/406062018076>

16 31.12.2025 seisuga on Lahetaguse külla registreeritud 43 elaniku elukoht

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Tabel 1: Planeeritava Väike-Kadaja katastriüksuse andmed

Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee> ning e-ehituse platvorm <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/>

Tunnus	71401:001:0605
Lähiaadress	Väike-Kadaja
Asustusüksus	Lahetaguse küla
Omaavalitsus	Saaremaa vald
Maakond	Saare maakond
Moodustamise aeg	08.06.2018
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Pindala	3968,0 m ²
Sh metsamaa	1820,0 m ²
Sh õuemaa	2148,0 m ²
kinnistu nr	2195834
Omandivorm	Eraomand
Katastriüksusele püstitatud hooned	Üksikelamu – EHR kood 120536756
	Kuur – EHR kood 120671060
	Saun – EHR kood 120673541

Tabel 2: Planeeringualaga piirnevate katastriüksuste andmed

Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Pälli	71401:001:0382	61277,0 m ²	Maatulundusmaa 100%
Pälliranna	72101:001:0618	209622,0 m ²	Maatulundusmaa 95%, transpordimaa 5%
Suur-Pinuse	72101:001:0637	3174,0 m ²	Elamumaa 100%
Suur-Kadaja	72101:001:1375	2512,0 m ²	Elamumaa 100%

Planeeringuala lõunapiirile on rajatud mahasõit avaliku kasutusega Rannaküla teelt.

Maaüksusel on olemas ühendus tsentraalse elektrivõrguga, veevarustuse tagamiseks kasutatakse planeeringualaga külgnevale Suur-Kadaja katastriüksusele rajatud tarbevee puurkaevu, kust on planeeringualale rajatud maa-alune veetrass (veevarustuse tagamiseks ja veetrassi talumiseks on sõlmitud notariaalne reaalservituut). Planeeringualale on rajatud lokaalne septikust ja imbväljakust koosnev kanalisatsioonisüsteem.

Maaüksus on haljastatud, territooriumil kasvavad erinevad leht- ja okaspuud.

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Töö nr. DP25-05

Lahetaguse küla poolitab loode-kagusuunaline 21102 Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi riigitee. Valdav osa küla hoonestusest paikneb riigiteest ranniku poole jääval alal.



Joonis 2: Planeeringuala paiknemine Lahetaguse küla territooriumil, M 1:15000
Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>

Planeeringuala mõjualana käsitleb detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistatud „Taneli, Laasi ja Pälliranna kinnistute detailplaneeringus” käsitletud krunte ning muud planeeringualast ca 500 m raadiusesse jäävat Lahetaguse küla loodeosa. Vaadeldavasse mõjualasse jääb ca 50 katastriüksust, millest kolmandik on hoonestatud. Piirkonnas on mitukümmend elamumaa sihtotstarbega krunti, mis ei ole hoonestatud, ülejäänud maaüksustel on maatulundusmaa sihtotstarve. Elamumaa sihtotstarbega kruntide suurused varieeruvad keskmiselt vahemikus 4000...6000 m², maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused on keskmiselt 5..10 ha pindalaga.

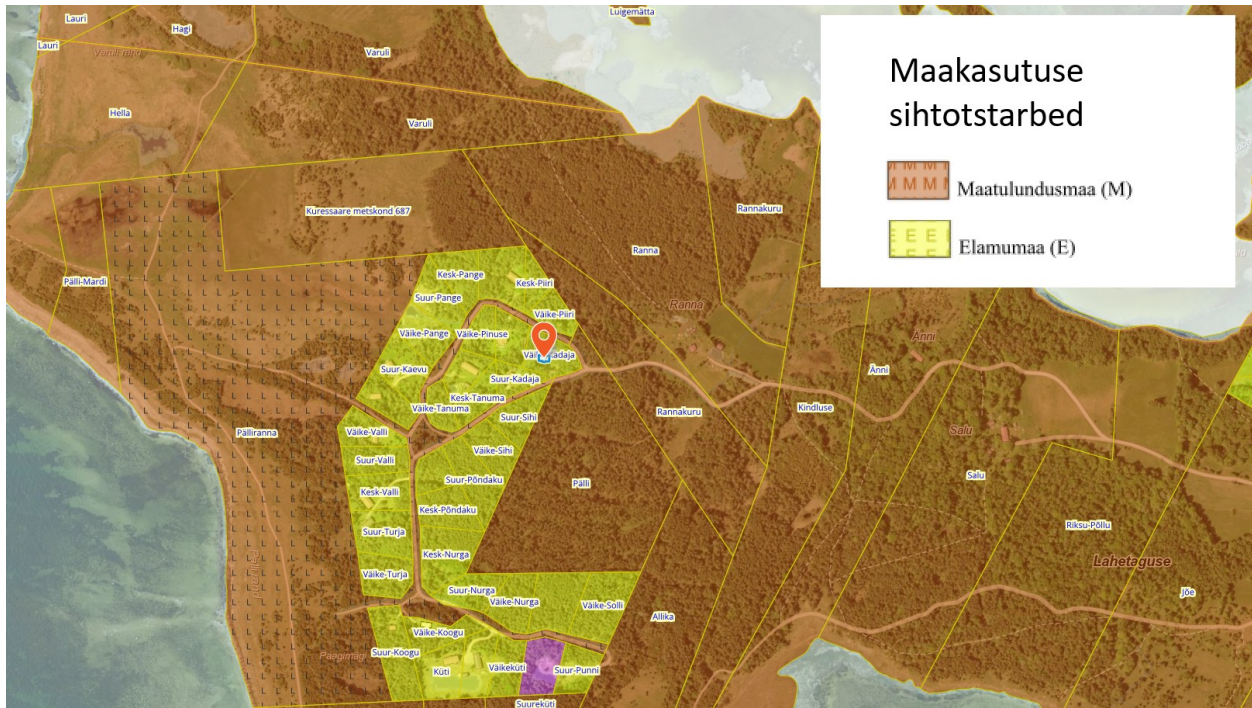
Alale ligipääs toimub mööda avaliku kasutusega Rannaääre teed, mis on kohaliku tähtsusega madala liikluskoormusega liikluspind, mida peamiselt kasutavad teeäärsete kruntide elanikud ja kinnistute omanikud.

Planeeringualaga külgnevatele kruntidele „Taneli, Laasi ja Pälliranna kinnistute detailplaneeringuga” määratud ehitusõigus ei reguleerinud mitteehtusloakohustuslike hoonete püstitamist, mistõttu on piirkonna kruntide hoonestus ja -muster eripalgeline – hooneid on püstitatud nii tee äärde kui krundi kaugemasse ossa, hooned on erineva kuju, suuruse ja suunaga jne. Põhihoonestuseks on 2-korruselised viilkatusega elamud ning lisaks erineval arvul abihooneid. Valdav osa piirkonna hoonestusest on püstitatud varasemale rannakarjamaale viimase paarikümne aasta jooksul.

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Töö nr. DP25-05



Joonis 3: Planeeringuala mõjuala maakasutus

Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus, <https://xgis.maaamet.ee>

1.2. Planeeringualal kehtivad kitsendused

Tabel 3: Planeeringualal kehtivad kitsendused ja piirangud

Allikas: Maa- ja Ruumiameti kitsenduste päringu portaal: <http://kitsendused.maaamet.ee>

Kitsendust põhjustav objekt	Kitsenduse nimi	ID	Kitsendust põhjustava objekti andmete allikas	Kattuv pindala
Elektri maakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	213414520	Elektrilevi OÜ	24,56 m ²
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	65604237	Elektrilevi OÜ	14,43 m ²
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	65601468	Elektrilevi OÜ	18,87 m ²
Läänemere rand	Ranna piiranguvöönd	2025072183	ETAK - rannajoon	3967,87 m ²
	Ranna ehituskeeluvöönd	2025072184		

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Töö nr. DP25-05

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt planeeringualale ranna ehituskeeluvöönd ei ulatu, kuid planeeringuala läheduses olev mere rand on üleujutatav. Üldplaneeringu koostamise järgselt kehtima hakanud Looduskaitseaduse¹⁷ (LKS) § 35 (4) kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. Kuna antud juhul ei ole korduva üleujutusega ala piir üldplaneeringuga määratud, siis loetakse LKS § 35 (3¹) kohaselt korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest, millest tulenevalt paikneb planeeringuala ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis. LKS § 38 (3) alusel on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, kuid LKS § 38 (4) punkti 1 kohaselt ei laiene ehituskeeld hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Väike-Kadaja detailplaneeringuga kavandatakse tegevusi olemasoleva elamu õuemaale.

Planeeringualaga külgnevale Suur-Kadaja kinnistule (kinnistu nr 2195934, katastritunnus 72101:001:1375) on määratud tähtajatu notariaalne reaalservituut (veevarustus- ja veetrassiservituut) Väike-Kadaja kinnistu igakordse omaniku kasuks.

¹⁷ Looduskaitseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/128012026005>

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Töö nr. DP25-05

2. Ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise arengu tagamiseks tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada iga liigilt kõrgema planeeringuga kehtestatud sätteid:

- täpsusastmelt on kõige üldisem üleriigiline planeering „Eesti 2030+¹⁸“, mis seab eesmärgiks tagada olemasolevas asustussüsteemis inimestele võimalikult hea elukvaliteet, erinevate piirkondade arengupotentsiaali maksimaalne ärakasutamine ja asustusvõrgu tõrgeteta toimimine. Vabariigi Valitsus algatas 2023. a 5. jaanuaril uue üleriigilise planeeringu „Eesti 2050“ ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise, et määrata Eesti ruumiline struktuur, ruumikasutus ning ajakohased ruumilise arengu põhimõtted, suunised ja suundumused aastani 2050;
- maakonnaplaneering koostatakse eelkõige maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemiseks, kohalike omavalitsuste üleste huvide väljendamiseks ning riiklike ja kohalike vajaduste ja huvide tasakaalustamiseks. Maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel;
- üldplaneeringu eesmärk on konkreetse valla või linna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Üldplaneeringus määratakse üldised ruumilise arengu visiooni aluseks olevad väärtused, võetakse arvesse rahvastiku arengusuundumusi ja prognoositakse elamualade mahtu, hinnatakse olulisemate ressurside mõju arendustegevusele, kavandatakse maakasutuse muudatusi, järgitakse taristu arengu võimalusi jne;
- detailplaneeringu kontekstis on ruumilise arengu eesmärgiks viia ellu üldplaneeringuga määratud tegevusi ja võimalusi ning leida planeeringualale sobilik hoonestusmaht ja -laad, mis maksimaalselt arvestaks planeeringuala mõjuala hoonestuslaadi, maakasutust ning muid piirkonnale omaseid asjaolusid.

2.1. Maakonnaplaneering

Saare maakonnaplaneering 2030+¹⁹ ruumilise väärtuse kaardi kohaselt asub Lahetaguse küla Riksu-Lõpe I klassi väärtuslike maastike koosseisus.

Esteetilise ja puhkeväärtusega maastike maakasutustingimused (*välja on toodud loetelu, mida planeeringuala asukohast, suurusest või otstarbest tingituna on võimalik või mõistlik rakendada*):

- säilitada /.../ vaateid maastikuelementidele, eriti avalikult kasutatavate teede ääres;
- säilitada looduslikke ja pool-looduslikke alasid ning vaateid neile;
- maastiku esteetilist ja puhkeväärtust potentsiaalselt kahjustavaid olulise ruumilise mõjuga objekte ja kõrgehitisi nagu mastid, tuulegeneraatorid jms üldjuhul ei kavandata;

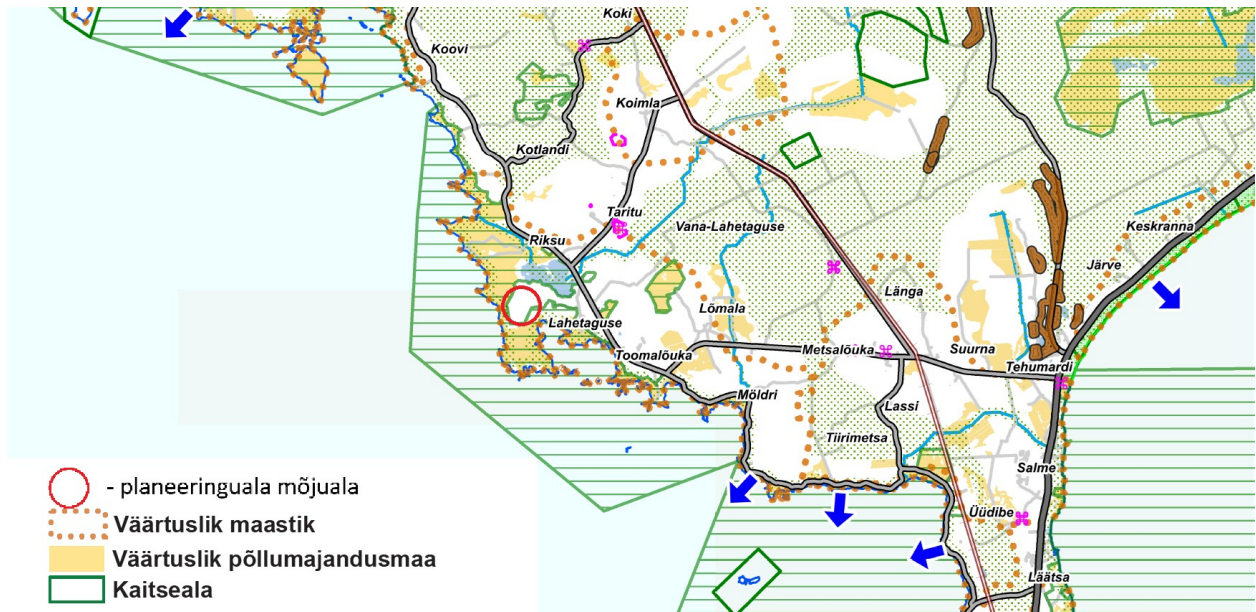
18 Üleriigiline planeering Eesti 2030+: <https://planeerimine.ee/ruumiline-planeerimine-2/riigi-strateegilised-planeeringud/yrp/>

19 Saare maakonnaplaneering 2030+: <https://riigiplaneering.ee/saare-maakonnaplaneering-2030>

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

- merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus üldjuhul ei tohi kõrghaljastuse olemasolul seda ületada.



Joonis 4: Väljavõte Saare maakonnaplaneeringu Ruumilise väärtuse teemakaardilt
Allikas: Saare maakonnaplaneering 2030+

2.2. Üldplaneering

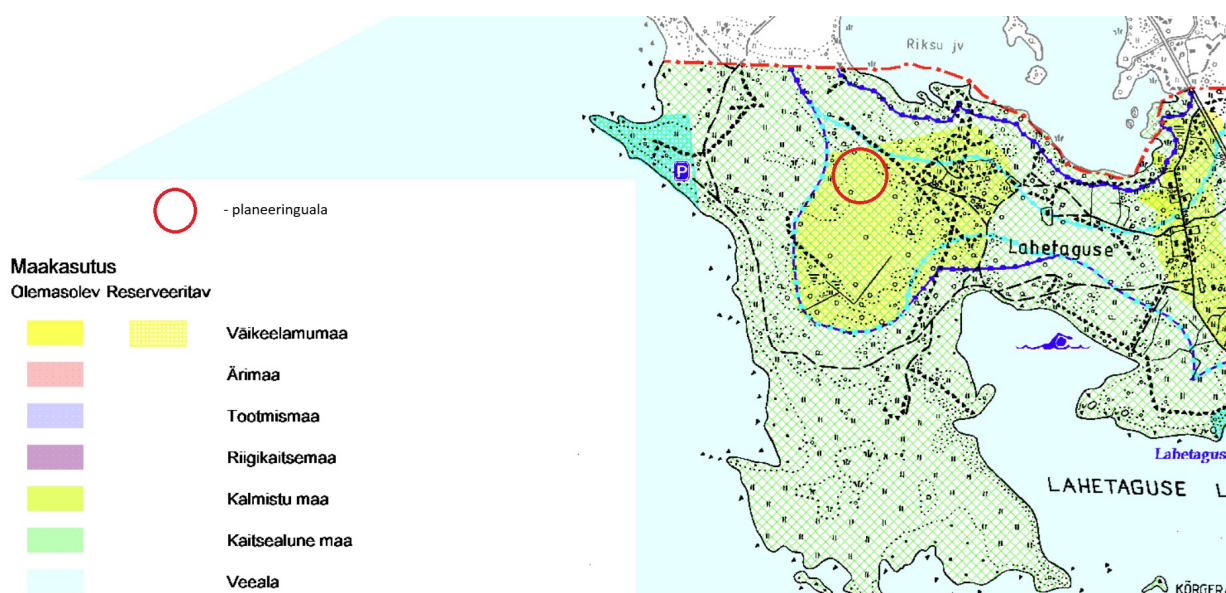
Planeeringualal ja selle mõjujalal kehtib Salme valla rannaalade osaüldplaneering²⁰, mille kohaselt on planeeringualale ja selle lähiala reserveeritud väikeelamumaa maakasutuseks. Maa-ala on määratud loodusväärtusega alade hulka.

²⁰ Salme valla rannaalade osaüldplaneering: https://gis.saaremaavald.ee/failid/YP/Salme_rannaalade_osa/

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Töö nr. DP25-05



Joonis 5: Väljavõte Salme valla rannaalade osaüldplaneeringu põhijoonisest

Üldplaneeringu seletuskirjas²¹ määratud nõuded (välja on toodud loetelu, mida planeeringuala asukohast, suuruselt või otstarbest tingituna on võimalik või mõistlik rakendada):

- tingimused, mis hakkasid kehtima peale üldplaneeringu kehtestamist ja mida ei ole võimalik tagasiulatuvalt rakendada enne seda jaotatud kruntidele ega püstitatud hoonetele: ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune ning eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m;
- juhul kui elamumaal ehitusõigust taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga, tuleb koostada detailplaneering ja keskkonnamõju hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed;
- detailplaneeringuga ja keskkonnamõjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärandkoosluste, väriselupaikade, kaitsemetsade ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega;
- elamumaa juhtfunktsiooniga maa-ala põhiliseks ehitise tüübiks jääb kuni kahekorruseline ühepereelamu;
- soovitatav on säilitada traditsioonilised piirdeaiad (kiviaiad), väravad ning väikevormid;

21 Salme valla rannaalade osaüldplaneeringu seletuskiri (kehtestatud 22.09.2003 Salme Vallavolikogu määrusega nr 16): https://gis.saaremaavald.ee/failid/YP/Salme_rannaalade_osa/Seletuskiri.pdf

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Töö nr. DP25-05

- elamumaadele ehitamisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet, soovitatav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale;
- elamualade tihendamisel (ehitamine, rekonstrueerimine ja renoveerimine) juba hoonestatud külakeskustes ja traditsioonilistes külamiljöodes tuleb järgida traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne.) ning ajalooliselt väljakujunenud asustustihedust, hoonegruppide paiknemise ning õuealade paigutusmustrit ja asustusstruktuuri, et säiliks ajalooliselt välja kujunenud tüpoloogilised iseärasused.

Kogu Saaremaa valla territooriumi hõlmav Saaremaa valla üldplaneering ja selle keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) algatati Saaremaa Vallavolikogu 27.09.2018. aasta otsusega nr 96. Käesoleva detailplaneeringu koostamise perioodiks on toimunud üldplaneeringu eskiislahenduse väljapanek ning väljapaneku tulemuste avalikud arutelud.

2.3. Detailplaneeringud

Planeeringualal ja sellega külgnevatel kruntidel osaliselt kehtivas²² Taneli, Laasi ja Pälliranna detailplaneeringus toodud üldised põhimõtted elamukruntide arendamiseks ja hoonestusõiguse realiseerimiseks (*välja on toodud loetelu, mida planeeringuala asukohast, suuruselt või otstarbest tingituna on võimalik või mõistlik rakendada*):

- planeerimisprojektiga tehakse ettepanek rajada rannakarjamaale talude kompleks, et propageerida ökoloogilist elustiili ja -tooteid;
- maa-alale on planeeritud kaks küla (Põhjaküla, Lõunaküla), mille keskel asub külavain. Vainust kujuneb kokkusaamise koht, kus asub lõkkeplats, kiik, soovi korral palliplats jne;
- hoonestus on paigutatud metsa sisse nii, et see ei ole otseselt merelt nähtav;
- planeeringualal säilitatakse maksimaalselt olemasolevat loodust;
- hoonestamisel ja teede rajamisel kasutatakse ära olemasolevaid teid, radu ja lagendikke;
- hoonestus koondatakse kahte külasse; külad on looduses üksteisest eraldatud;
- planeeringuala 37 igale krundile on määratud ühe elamu hoonestusõigus;
- hoonestuseks kasutada roo- või sindelkatusega rõhtpalkhooneid;
- kahest-kolmest hoonest koosnevad „talud” on ümbritsetud kiviaiaga, meenutades ajaloolisi talukomplekse. „Talu” koosneb „elumajast”, „aidast” ja „saunast” (kahehooneliste komplekside puhul „ait” puudub);
- hoonete rajamisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse keskkonda ning asukoha valikul lähtuda võimalikult vähese raie tegemise vajalikkusest.

²² Saaremaa Vallavolikogu 30.12.2021 otsusega nr 1-3/87 tunnistati „Taneli, Laasi ja Pälliranna kinnistu detailplaneering” osaliselt kehtetuks Küti, Keskküti ja Väikeküti katastriüksuste osas, et kohalik omavalitsus saaks kinnistute omaniku taotluse alusel väljastada projekteerimistingimused uue puurkaevu rajamiseks, mida kehtiv detailplaneering ette ei olnud näinud.

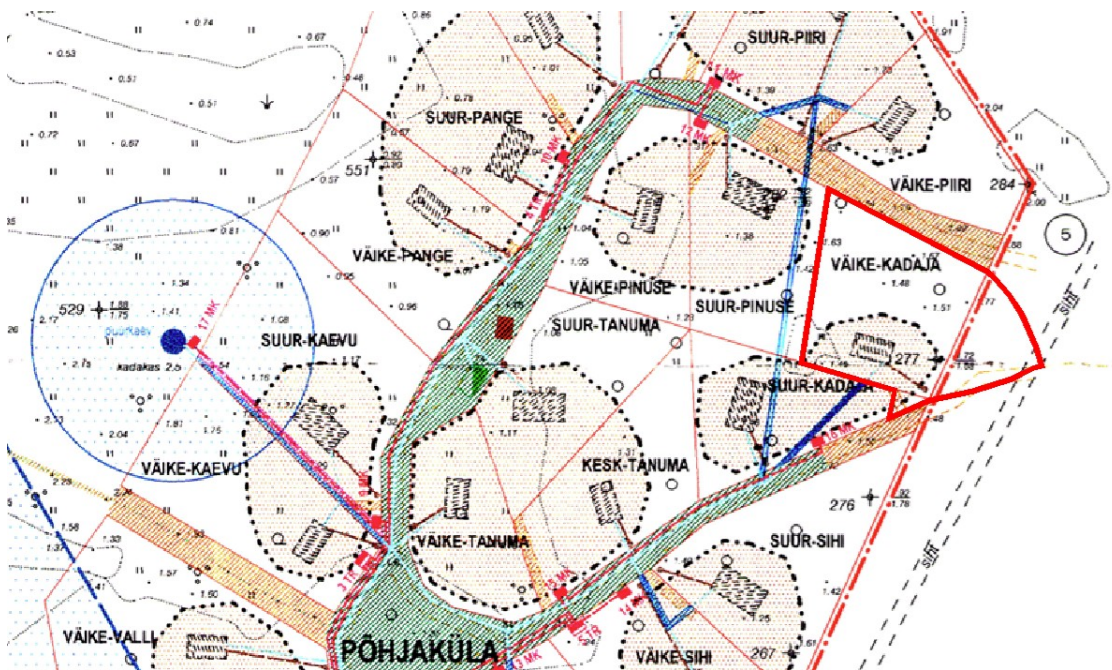
Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Taneli, Laasi ja Pälliranna detailplaneeringuga määratud Väike-Kadaja krundi hoonestustingimused:

- maksimaalne hoonestusõigus m^2 - 100
- lubatud täisehitus % - 3
- lubatud ehitiste arv krundil - 1
- katusekalle - 45
- lubatud harjajoone maksimaalne kõrgus - 6
- maksimaalne korruste arv - 1
- soovitused – roo- või sindelkatusega rõhtpalkhoone.

Taneli, Laasi ja Pälliranna detailplaneeringu kehtestamise järgselt on Väike-Kadaja katastriüksusega liidetud varasemalt sama krundiga piirnenud Väike-Pälli ja osa Suur-Kadaja katastriüksusest. Seetõttu ei ühti Taneli, Laasi ja Pälliranna detailplaneeringu kruntimisplaani joonis täies mahus käesoleva detailplaneeringu planeeringuala piiridega.



Joonis 6: Väljavõte Taneli, Laasi ja Pälliranna detailplaneeringu kruntimisplaani joonisest
Allikas: <https://gis.saaremaavald.ee/failid/DP/721-3/>

Piirkonna maakasutust ja arenguvõimalusi planeerides tuleb silmas pidada:

- Planeeringuala ja selle mõjuala on kehtivad arengudokumendid käsitletud arendus- ja ehitustegevust võimaldava piirkonnana. Ehitusalasid on mõlemal pool küla läbivat teed ning lisaks juba hoonestatud kruntidele on maaüksusi, mida alles arendatakse.

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Töö nr. DP25-05

- Planeeringualaga külgnevatel kruntidel osaliselt kehtivat Taneli, Laasi ja Pälliranna detailplaneeringut ei ole täies mahus ellu viidud – hoonestamata on enam kui pooled planeeritud kruntidest, planeeringut ellu viies ei ole igal krundil lähtunud eluhoonete soovituslikest asukohtadest ning püstitatud on mitte-ehitusloakohustuslikke hooneid, mille püstitamist planeering ei reguleerinud.
- kuna Taneli, Laasi ja Pälliranna kinnistute detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud kaua aega, mille jooksul on muutunud nii lähtesituatsioon kui vajadused, siis on mõistlik ruumilise keskkonna arengu suunamisel arvestada, et lisaks avalikele huvidele oleks ka võimalused sellisteks arenguteks, mis tagavad kinnistuomanikele parema elukorralduse ning seeläbi soovi panustada nii enda omanduses oleva kinnisvara kui piirkonna üldisesse arendamisse;
- planeeringuala mõjuala läbivad avaliku kasutusega teed ning piirkonna kruntide teenindamiseks on rajatud tsentraalne elektrivõrk. Planeeritava Väike-Kadaja kinnistuga külgneval Suur-Kadaja kinnistul on olemasolev kahe krundi ühine tarbevee puurkaev. Säästliku ja kestliku arengu üheks oluliseks eelduseks on võimalikult suures mahus ära kasutada olemasolevat ja vähem rajada uut;
- planeeringualalt sõidukiga liigeldes on ajaliselt poole tunni jooksul võimalik jõuda kõikide vajalike teenusteni kaasaegse ja kvaliteetse elukorralduse tagamiseks – lasteaed, kool, kaubandus, erinevad riiklikud teenused ning erasektori teenindusettevõtted jne;
- planeeringuala asukoht ja suurus võimaldavad kaasaegse arhitektuuri kaasabil luua elukeskkonna, mis arvestab ja toob esile piirkonna väärtusi;
- koostatud detailplaneeringuga kavandatud tegevusi ellu viies on võimalik arvesse võtta maa-alal seni kehtinud detailplaneeringus toodud põhimõtteid, mis seotud uute hoonete püstitamise ja ehitiste rajamisega.

Planeerimislahendus näeb ette ehitusõiguse määramise Väike-Kadaja kinnistul oleva abihoone laiendamiseks ja uute abihoonete püstitamiseks.

Võttes arvesse detailplaneeringu koostamise algatamise ja koostamise käigus kogutud materjale, võib järeldada, et planeeritud tegevused planeeringuala täiendaval hoonestamisel järgivad piirkonna ja omavalitsuse arengusuundi.

Planeerimislahendus järgib kehtiva üldplaneeringuga määratud nõudeid ning selle koostamist menetletakse üldplaneeringukohasena.

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Töö nr. DP25-05

3. Planeerimislahendus

Planeeringu koostamise üheks põhjuseks on asjaolu, et planeeringualal varem kehtinud Taneli, Laasi ja Pälliranna kinnistute detailplaneeringuga²³ hõlmatud Väike-Kadaja katastriüksuse pindala on suurenenud seeläbi, et sellega on liidetud varasemalt krundiga piirnenud Väike-Pälli ja osa Suur-Kadaja katastriüksusest.

Koostatud detailplaneeringu planeerimislahenduse eesmärk on määrata Väike-Kadaja krundi ehitusõigus, põhimõtted ja tingimused, mis näevad ette olemasoleva elamu senises asukohas ja mahus säilitamise, võimaldavad planeeringualal olevat abihoonet (kuur) laiendada ja täiendavalt püstitada uued abihooned.

Planeeritud tegevus on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega. Alates 22.09.2003 kehtiva Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringu kohaselt planeeringualale ranna ehituskeeluvöönd ei ulatu, kuid planeeringuala läheduses olev mere rand on üleujutatav. Üldplaneeringu koostamise järgselt 2007. aastal kehtima hakanud Looduskaitseaduse (LKS²⁴) kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Kui korduva üleujutusega ala piir ei ole üldplaneeringuga määratud, siis loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, kuid LKS § 38 lõike 4 punkti 1 kohaselt ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Kuna Väike-Kadaja katastriüksusel on olemas elamu ja õuemaad kõlvik, siis on ehitustegevust õuemaale võimalik kavandada.

3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringualasse jääva Väike-Kadaja katastriüksuse kruntimist ei planeerita. Katastriüksuse lähiaadress, piirimärgid, piirilõikude asukohad ja pindala jäävad seniseks.

3.2. Krundi hoonestusala määramine

Väike-Kadaja krundile määratakse üks hoonestusala, kuhu sisse jäävad nii olemasolevad hooned (elamu, kuur ja saun), planeeritud kuuri laiendus kui uued abihooned.

Hoonestusala jääb täies ulatuses katastriüksuse õuemaad kõlviku piiridesse. Osaliselt ühtib hoonestusala õuemaad piiridega, hoonestusala lääneosa ulatub olemasoleva elamuni. Hoonestusala lõunapoolse osa kulgemise aluseks üldine tuleohutuskuja printsip, mille kohaselt on minimaalne hoonestusala kaugus krundi piirist vähemalt 4 m (8 m tuleohutuskuja jagatakse kõrvuti paiknevat kruntide piiril pooleks).

23 Planeeringualal ja sellega külgnevatel kruntidel seni osaliselt kehtiv „Taneli, Laasi ja Pälliranna kinnistute detailplaneering“ on enam kui 20 aastase kehtivusperioodi jooksul ellu viidud osaliselt – rajatud on juurdepääsuteed, osad tehnoorkudest ning planeeritud 37 hoonestusõigusega krundist on hoonestatud ca kolmandik. Aastakümnete jooksul on muutunud nii koostamise aluseks olnud õigusaktid kui kinnistuomanike vajadused kaasaegse elukeskkonna tagamiseks.

24 Looduskaitseadus (LKS): <https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024013>

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Hoonestusala on määratud suuremana kui planeeritud hoonete summaarne ehitisealune pind, et võimaldada planeeringu elluviimisel huvitatud isikul ja arhitektil valida täpsemalt hoonete kuju, suurust ja asukohta lähtuvalt geoloogilistest, looduslikest ja muudest asjaoludest.

Iga planeeritud hoone ja selle osad peavad paiknema planeeringuga määratud krundi hoonestusala sees.

Planeeritud hoonestust teenindavad krundisisised liikumisteed, parkimiskohad, tehnovõrgud ja -rajatised jne ei pea paiknema krundi hoonestusala sees.

3.3. Krundi ehitusõiguse määramine

Planeeringuga määratakse Väike-Kadaja krundile ehitusõigus, mis võimaldab elamukrundi kasutada nii olemasoleva abihoonete laiendamiseks kui uute abihoonete püstitamiseks.

Väike-Kadaja krundi ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamumaa (100% EP);
- hoonete suurim lubatud arv maa-alal: 4 (*sh kuni 1 põhihoone ja kuni 3 abihoonet*);
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 300 m²;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus: 8,0 m (*sh abihoonete maksimaalne kõrgus kuni 6 m*);
- hoone lubatud korruselisus: kuni 2.

Väike-Kadaja krundile määratud hoonete suurim lubatud arv ning ehitisealune pind arvestavad kõiki planeeringualal olevaid ja planeeritud laiendusi ja uushooneid olenemata nende ehitusloakohustuslikkusest (*sh nii ehitusloa- ja ehitusteatise kohustuslikud kui ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned*).

Suurim lubatud arv lähtub krundi suurusest, kehtivatest kitsendustest, hoonestusala asukohast, suurusest ja kujust ning põhimõttest, et varasemast suurema pindalaga krundil on põhjendatud rohkemad võimalused ehitustegevuste elluviimiseks ning seeläbi tingimuste loomiseks kaasaegse ja aastaringselt kasutatava elukeskkonna arendamisel.

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja korruselisus tulenevad piirkonnas levinud hoonestusmahtudest ning TP3 hoonestusele kehtivatest tuleohutuse nõuetest. Hoonestuse kõrgusele ja korruselisusele määratud maksimaalsed määrad kehtivad ka juhul kui projekteeritakse kõrgema tuleohuklassiga kui TP3 hooneid. Krundi abihoonete kõrgus ei tohi olla enam kui 6 m, et tagada krundi põhihoone olulisus ja esiletoomine.

Arhitektuursete ja insenertehniliste lahenduste projekteerimisel eelistada väiksema keskkonnamõjuga, naturaalseid ja kohalikul toorainel baseeruvaid või kohapeal saadaolevaid materjale. Soovituslik materjalivalik:

- katusekatteks roo-, sindel-, puit- või valtsplekkkatvus;

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Töö nr. DP25-05

- hoone fassaadi ja sokli viimistlusmaterjali valikul vältida omadustelt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente ning imiteerivaid materjale jne (*näiteks: plastvooder, profiilplekk, sandwich-paneelid jne*);
- hoone katusel päikesepaneelide kasutamise soovi korral eelistada sellist tehnoloogiat, mille puhul on paneelid katusekattematerjali integreeritud.

Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused ja soovituselised hoonetele:

- vältida hoonete püstitamisel tüüpprojekte;
- abihoone on peahoonest madalam;
- II korrus tuleb lahendada katusekorrusena, täiskorrus ei ole lubatud;
- iga hoone asukoht tuleb sobitada hoonestusalale nii, et see arvestaks jalgsi ja sõidukiga juurdepääsuks (*nt tehniline teenindamine, päästetööd vms vajadused*) vajaliku ruumiga, vaadetega teelt ning naaberkrundidelt;
- hoonestusele projekteerida kahepoolne viilkatus, mille kalle 45°. Katusekalded peavad kõikidel krundil paiknevatel hoonetel ja sama hoone erinevates osades olema samad – erinevate kallete kombineerimine on häiriv ja lõhub liigselt selget vormi;
- hoone põhiplaan peaks olema pigem lihtne ning mitte liiga paljude liigendustega. Üldine maht ja proportsioonid peavad jääma samaseks lähipiirkonna olemasoleva hoonestusega;
- hoone tehnilised seadmed (*õhksoojuspumbad, ventilatsiooniavad, liitumiskapid jms*) paigutada võimalusel selliselt, et need ei rikuks hoone välisilmet.

Piirete ja väikevormide projekteerimisel ning rajamisel tuleb arvesse võtta:

- tõkkepuude paigaldamine ei ole lubatud;
- säilitada olemasolevaid ja rajada juurde uusi kiviaedade lõike, et rõhutada maalähedust ning rannikuäärsetele küladele omaseid kujundusvõtteid. Samuti on soovituslik kasutada üksikuid suuremaid maakive krundi erinevates osades maastikukujunduselemendina;
- krundi sissesõidutee võib markeerida väravaga, kuid selle rajamisel peab arvestama, et seal mahuksid läbi ka suurema gabariidi ja pöörderaadiusega sõidukid;
- prügikonteiner või -maja vms miljöövärtuslikku keskkonda ebatüüpiline väikeehitis tuleb paigaldada asukohta, kus see ei ole avalikus ruumis silmatorkavalt nähtav või on võimalikult varjatud.

Planeeringualale on lubatud täiendavalt püstitada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke rajatise, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – näiteks sõidukite parkimisplats, hoonete või rajatiste vahelised liikumisteed või -rajad, lipumast, erinevad väikevormid vms. Taoliste ehitiste vajaduse, mahu ja asukoha määramiseks on detailplaneeringu üldistusaste liiga suur ning need lahendatakse planeeringut ellu viies. Kõik need ehitised peavad vormilt, mahult ja kujunduslikult sobituma ülejäänud

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

ehitistega. Kui taolised ehitised on iseloomult või materjalikasutuselt tuleohtlikud, siis ei tohi need paikneda naaberkrundi hoonetest tulenevas tuleohutuskujas.

3.4. Juurdepääs, liikluskorraldus ja parkimine

Planeeringualani ulatuval Rannaküla teel 7210343 on avalik kasutus tagatud osaliselt sundvalduse ning osaliselt eratee avalike kasutamise lepingutega. Lähim avaliku kasutusega kohalik tee on Vana-Lahetaguse tee nr 7210102.

Rannaküla teelt on rajatud planeeringuala lõunaossa mahasõit. Täiendava mahasõidu või uue juurdepääsu rajamiseks vajadus puudub.

Krundi omanike ja küllastajate autode parkimine lahendatakse täies ulatuses krundi territooriumil, krundist väljapoole parkimiskohti ei planeerita. Tee äärde parkimist tuleks vältida nii ristumisala nähtavuse tagamiseks kui ka esteetilistel kaalutlustel, et säiliks teeäärne haljastus. Minimaalselt peab elamukrundil olema kaks parkimiskohta²⁵.

Krundile piirdeid või haljastust projekteerides ning olemasolevat mahasõidu rekonstrueerimise vajaduse tekkel tuleb silmas pidada, et oleks tagatud igas suunas nähtavus ning piisav pöörderaadius.

3.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine

Hoonete kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud on rajatud enne käesoleva detailplaneeringu koostamist ning täiendavaid võrkudega liitumisi ei planeerita. Olemasoleva kaabli, trassi või torustiku võib vajadusel koostöös rajatise omanikuga tõsta ringi krundi piires teise asukohta, et see oleks väliste tegurite ees rohkem kaitstud ning selle poolt põhjustatud kuja või kaitsevöönd põhjustaks vähem piiranguid.

Perspektiivselt pakutavate teenuste piirkonda lisandumisel (*nt kiire interneti andmesidevõrk vms*) saab võrguga liituda ilma uut detailplaneeringut koostamata.

Elektrivarustus

Planeeringualale püstitatud hoonete elektrivarustuse tagamiseks on krundi sissesõidu tee äärde paigaldatud elektritoite liitumiskilp, kust kulgevad maa-alused krundisisised kaablid hooneteni. Planeeritud uute hoonete või hooneosade elektriühendus lahendatakse maakaablitega olemasoleva krundisisese võrgustiku baasil.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Väike-Kadaja ja sellega külgneva Suur-Kadaja kinnistu veevarustuse tagamiseks on 2013. aastal rajatud Suur-Kadaja krundile tarbevee puurkaev (PRK0074454), kust on kruntide hooneteni rajatud maa-alused veetrassid. Olemasoleva kahte kinnistut teenindava puurkaevu

²⁵ Arvestuslik sõiduauto parkimiskoha suurus 2,5 m X 5 m

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

veevõtt on vähem kui 10 m³ ööpäevas. Planeeritud uute Väike-Kadaja kinnistu hoonete veega varustamise vajaduse korral paigaldatakse olemasolevale krundisisesele veetrassile vajalikud asukohas täiendavad maakraanid, liitmikud ning rajatakse uued krundisisesed maa-alused veetrassid.

Väike-Kadaja krundi olemasolevate hoonete kanalisatsioonivarustuse tagamiseks on krundi põhjaossa rajatud hoonete püstitamise perioodil 2012. aastal maa-alusest septikust ja imbväljakust koosnev süsteem. Planeeringu koostamisel on arvestatud, et olemasolev tarbevee puurkaev ja kanalisatsioonisüsteem vastavad nende rajamise hetkel kehtinud seadusandlusele, mil ei olnud reguleeritud vahemaa puurkaevu ja imbsüsteemi minimaalse vahemaa osas. Kuna ehitisregistris puuduvad andmed omapuhasti rajamise kohta, ei saa olla kindel, et omapuhasti vastab nõuetele - kinnistu omanikul tuleb olemasoleva kanalisatsioonisüsteemi jätkuval kasutamisel veenduda reoveesüsteemi nõuetele vastavuses. Tulenevalt valitud tehnoloogilisest lahendusest, kasutuskooormusest ning pinnase omadustest võib kanalisatsioonisüsteem vajada rekonstrueerimist või immutusala uuendamist. Planeeritud uute hoonete kanalisatsiooniga varustamise vajaduse korral paigaldatakse olemasolevale krundisisesele kanalisatsioonitrassile sobilikus asukohas täiendavad kaevud, liitmikud ning rajatakse maa-alused vabavoolsed kanalisatsioonitrassid.

Kanalisatsioonisüsteemi rekonstrueerimise vajaduse korral arvestada asjaoludega:

- puhastussüsteemi rekonstrueerimisel asendada septik bioloogilise kohtpuhastiga;
- uue imbsüsteemi rajamisel peab asukohavalik arvestama olemasoleva tarbevee puurkaevu hooldusala ja selle olemasolul puurkaevu sanitaarkaitseala paiknemist – heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit nende välispiirist²⁶.

Kuna hoone kasutamiseks on vajalik veevarustuse ning kanalisatsioonisüsteemide olemasolu, peab hoonet teenindava reoveesüsteemi kasutusteatis koos sinna juurde kuuluvate dokumentidega olema esitatud hiljemalt koos hoone kasutusloa taotlusega - vastasel juhul puudub õigustatud ootus hoone kasutusloa väljastamise osas.

Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalsete lahendustega. Soovituslikult kasutada täies ulatuses, osaliselt või kombineeritult soojuspumpasid, päikesekütet, energiat tootvaid päikesepaneelide või muid keskkonnasõbralikke kütteviise.

3.6. Tuleohutus ning tuletõrje veevarustus

Tabel 4: Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded

Krundi nr	Hoonete liik	Hoone liigitus tuleohutuse järgi	Hoone tuleohutusklass	Suurim lubatud kõrgus	Suurim lubatud korruselisus ²⁷

²⁶ [Veeseaduse](#) § 127 lg 1

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Töö nr. DP25-05

1	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 8,0 m	Kuni 2
---	-----------	---------------	------------------	------------	--------

Planeeringu koostamisel on arvestatud, et olemasolev elamu on püstitatud vastavalt ehitusprojektile ning vastab selle püstitamise hetkel kehtinud seadusandlusele, mille tõenduseks on Salme Vallavalitsus 17.12.2012 väljastanud elamu kasutusloa nr 2438. Planeering näeb ette olemasoleva elamu säilitamise olemasolevas mahus ning kõik planeeritud ehitustööd on seotud vaid krundi abihoonetega. Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10²⁸ § 6 (5²) alusel käsitletakse planeeritud abihoonete veevõtukohana lähimaid nõuetele vastavaid veevõtukohti: VVK 3134 Lõmala külas (kaugus planeeringualast ca 5 km) ning VVK 8656 ja 8339 Koimla külas (kaugus planeeringualast ca 5,5 km).

Tule leviku takistamiseks planeeringualalt naaberkrundi ehitisele ja vastupidi peab hoonete ja tule levikut võimaldavate rajatiste omavaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Lähtuvalt asjaolust, et Väike-Kadaja krundil olevad ja sinna planeeritud hooned paiknevad ühe katastriüksuse piires, on samast tuleohutusklassist (TP3) ning nende summaarne kogupindala jääb alla 400 m², on need võimalik tuleohutuslikult lugeda üheks hoonekompleksiks, mille puhul võib samal krundil paiknevate hoonete ja tule levikut võimaldavate rajatiste omavaheline kuja jääda vajadusel väiksemaks kui 8 meetrit.

Iga olemasoleva ja planeeritud hoone eluruum peab olema varustatud autonoomse tulekahjusignalisatsioonianduriga, ja kui hoones on tahkekütusel töötav küttesüsteem, tuleb lisaks paigaldada ka vähemalt üks autonoomne vingugaasiandur. Tuleohutuse tagamiseks võib hoone omanik ette näha täiendavaid tehnilisi lahendusi ehitises tulekahju avastamiseks, kustutamiseks ja hoones viibijate teavitamiseks (näiteks: automaatne tulekahjusignalisatsioon, automaatne tulekustutussüsteem jne).

3.7. Energiakasutus

Planeeritud hoonete soojavarustus ning jahutus lahendatakse lokaalsete lahendustega hoone projekteerimise käigus. Iga hoone projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest²⁹ ning pöörata tähelepanu tarbimise säästlikkusele.

3.8. Loodusvarade kasutus

Ehitiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse loodusvarasid (nt maa, energia, ehitusmaterjalid jne). Planeeringualal ei paikne kohapealseid loodusvarasid, mida saaks planeeritud ehitustegevuse tarvis kasutada.

27 Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete kehtestamise määruse lisa 2:

https://www.riigiteataja.ee/akt/1230/2202/1013/Lisa_2.pdf

28 Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“: <https://www.riigiteataja.ee/akt/119012024004>

29 Määrus „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023309>

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Kõiki loodusvarasid tuleb kasutada säästlikult, võimalusel taaskasutada varasemalt kasutuses olnud ning füüsilised omadused säilitanud materjale. Ehitustööde käigus kooritavat pinnast ja kaevist võib ära kasutada planeeringuala piires.

Lähimad kohalikud loodusvarad, mida saab ehitamisel kasutada, on kruus ja liiv, mida kaevandatakse ca 30 km kaugusel Sõrve poolsaarel Viieristi karjääris. Planeeringualale kavandatud ehitustegevuses kasutatavate materjalide hulk ei põhjusta eeldatavalt nende varude kättesaadavuse vähenemist olulisel määral.

3.9. Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine

Lääne-Eestis ja saartel jääb radooni tase üldiselt normi piiridesse. 2023. aasta seisuga uuendatud kaardi³⁰ andmetel on Saaremaa valla radooniriski klass keskmine või madal.

Uutes hoonetes ei tohi radoonitase ületada 200 kBq/m³. Enamasti pääseb radoon hoonetesse halvasti ehitatud või nõuetekohaselt isoleerimata vundamendi kaudu. Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radooniohuga arvestada ning võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt radooniohutu elamu juhendmaterjalidele³¹ ning standardile³².

3.10. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala maa-ala on lauge reljeefiga, sadevett koguv ja juhtiv kraavistik puudub.

Hoonete katustelt ning kõvakattega aladelt kogutud sadeveed juhitakse hoonetest ja kõvakattega pindadest eemale krundi madalamatesse osadesse ja immutatakse krundi piires. Sajuvete juhtimine naaberkatastriüksustele ega tee maa-alale ei ole lubatud – vajadusel võib koostöös külgnevate kinnistute omanikega rajada ühiseid kraavilõike kruntide ühisele piirile.

3.11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krunt on haljastatud ja seal kasvab kõrghaljastus. Asukohalt sobivad ja kasvutingimustele vastavad puud tuleks jätta kasvama, kuid peab arvestama, et puude ja hoonete vahele jääks vähemalt 5 m.

Üldised haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- ehitusperioodi lõppedes ehitusega seotud alad haljastatakse ning heakorrastatakse. Hoonestuse lähiümbrusesse istutatakse kasvukohale ja -tingimustele sobivaid madalaid igihaljaid puid, põõsaid ja vajadusel hekk, hoonete lähiümbrusesse rajatakse muru ja sillutatud alad. Ehitusperioodi lõppedes ei jäeta krundile ladustatult ehitusmaterjale;
- uut kõrghaljastust ei tohi istutada hoonele lähemale kui 5 m.

30 Eesti pinnase radooniriski kaart (2020. aasta seisuga):

<https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

31 Radooniohutu elamu: <https://envir.ee/media/3996/download>

32 EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”:

<https://www.evs.ee/et/evs-840-2023>

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Töö nr. DP25-05

Jäätmekäitluse üldised põhimõtted³³:

- Saaremaal on jäätmeveoga liidetud kõik hoonestatud maaüksused, sh maaüksuse omanikud ja valdajad (jäätmevaldajad) ei pea selleks ise vedajaga lepingut sõlmima ega muul moel soovi avaldama;
- ehitustegevuse perioodil tuleb tagada ehitusjäätmete liigiti kogumine ning anda need üle jäätmevedajale või toimetada lähimasse jäätmejaama (*Kudjape jäätmejaam, Kudjape alevik*);
- kinnistu kasutamisel tuleb erinevad jäätmeliigid (*nt olmejäätmed, pakendijäätmed*) krundil kohapeal sorteerida, koguda kinnisesse vastava jäätmeliigi kogumiseks ette nähtud mahutisse, anda üle jäätmevedajale või toimetada lähimasse jäätmejaama (*Kudjape jäätmejaam, Kudjape alevik*). Kinnistul asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee u 26-tonnisele jäätmeveokile;
- Keelatud on jäätmete põletamine, ladustamine, kõrvaldamine ja muu käitlemine selleks mitteettenähtud kohtades (*välja arvatud aia- ja haljastujäätmete põletamine või biojäätmete kompostimine oma kinnistul*).

3.12. Kuja³⁴, tehnovõrgu ja -rajatise kaitsevööndi või muu kitsenduse määramine

Planeerimisseaduse kohaselt võib detailplaneeringu alusel kinnisomandile seada kitsendusi.

Lähtuvalt planeeritud ehitustegevusest arvestatakse uute kitsenduste vajaduse määramisega:

- elektri maakaabelliini kaitsevöönd – 1 meetrit äärmisest kaablist;
- maa-aluse veetorustiku kaitsevöönd – 2 meetrit torustiku telgjoonest mõlemale poole.

3.13. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine kuulub detailplaneeringu ülesannete hulka, sest ruumilise keskkonna sihipärase kujundamise kaudu on võimalik ennetada kuritegevust ja vähendada kuriteohirmu³⁵.

Arvestades planeeringuala asukohta, paiknemist, lähipiirkonda ja muid tingimusi, peetakse oluliseks järgnevate põhimõtete järgimist:

- selgelt on eristatud nii krundi ligipääs kui hoone sissepääs, välditakse tagumisi ja/või peidetud juurdepääsusi;
- hoone sissepääsu lähiümbrus on varustatud hämaraanduri- või liikumisele reageeriva välisvalgustusega;

³³ Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri: <https://www.riigiteataja.ee/akt/410092022027>

³⁴ Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad

³⁵ Kuritegevuse riskide vähendamist käsitleb Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine - Linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine”

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Töö nr. DP25-05

- hoonele ei ole võimalik märkamatu juurde hiilida – hooneid, õuema või hoonestusala piirav aed, piire või hekk on vaateid tagava tiheduse ja sobiliku kõrgusega, hoonete vahel on hea vaadeldavus;
- hoone on varustatud vähemalt autonoomse tulekahjuanduriga seadmega, tahkekütusega küttekeha kasutamisel ka vingugaasianduriga;
- krunt on aastaringselt korrastatud ja haljastatud;
- hoone ukсед on alati suletud, välisustel on turvalukud;
- hoone tuleb projekteerida ning püstitada kvaliteetsetest ehitusmaterjalidest.

Üldise turvalisuse üheks komponendiks on kindlasti ka hea läbisaamine ja tihe läbikäimine lähipiirkonna teiste elanikega, et toimiks parimas mõttes n-õ naabrivalve süsteem.

3.14. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte ega tegevusi, mis tooks kaasa püsiva vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste. Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb ehitiste rajamise perioodil. Kaasnevad mõjud on valdavalt lokaalse iseloomuga ning ajutised.

Üldised määrangud müra-, vibratsioon-, saasteriski- ja insolatsioonitingimuste tagamiseks:

- peamine müra ja vibratsioon tekivad ehitustööde perioodil ehitusmaterjalide transportimisel ja ehitusmehhanismide kasutamisel. Ehitustegevus tuleb planeerida selliselt, et mürarikkaid töid ei teostataks kella 21 ja 09 vahel ega nädalavahetustel;
- hoonete kasutusperioodil eeldatavalt müratase praegusest oluliselt ei erine. Mürahäiringute vähendamiseks tuleb hoonetest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemide osad) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid müra summutamiseks;
- võimalike mürahäiringute leevendamiseks võib rajada hoonete ümbrusesse hekkidest või puude gruppidest puhveralasid. Hoonesse jõudvat müra saab vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega;
- ehitustehnika ja -seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid.

Planeeringuala ja selle mõjuala paikneb keskmiselt ja suhteliselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Planeeritud tegevusi ellu viies tuleb kõikide meetmetega tagada põhjavee kaitetus.

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Töö nr. DP25-05

3.15. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine

Detailplaneering ei näe ette täiendavate servituutide seadmise vajalikkust.

4. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimine on tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine. Tegevuste järjekorda või sisu võib muuta kui see on mõistlik ja võimalik, ei ole detailplaneeringu põhilahendusega vastuolus ning on kõikide seotud osapooltega kooskõlastatud.

Planeeritud tegevuste elluviimisel ega valminud objektide kasutamisel ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Kahju tekkel peab kahju hüvitama kinnistu omanik, kes kahju põhjustas või kelle tellimusel kahju põhjustatud tegevus toimus.

Planeeringu elluviimise tegevused:

1. hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlemine / ehitusteatises esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule, juurdepääsutee ja krundi parkimisala rajamine, hoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine, kõrghaljastuse rajamine. Tehnovõrkude servituutide (isiklikud kasutusõigused, reaalservituudid) seadmine;
2. hoonetele ja rajatistele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatises esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule. Hooneid teenindavad inseneritehnilised kommunikatsioonid peavad olema valmis ja võetud kasutusele hiljemalt koos hoonetele kasutuslubade taotlemise/kasutusteatises esitamisega.

4.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed

Majanduslikud mõjud

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud väljenduvad eelkõige planeeritud hoonete ehitamisega seotud rahaliste investeeringutega – ehitusmaterjalide soetamine, masinate ja seadmete kasutamine, kvalifitseeritud tööjõu kasutamine jne. Planeeritud tegevus mõjub soodsalt piirkonna elamumajandusele, sest olemasolevate hoonete laiendamine ja uute püstitamine tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Negatiivseid või ebalproportsionaalseid majanduslikke mõjusid planeeringu elluviimisega eeldatavalt ei kaasne.

Kultuurilised mõjud

Planeeringuala asub maakonnaplaneeringu kohaselt Lahetaguse küla Riksu-Lõpe I klassi väärtuslike maastike koosseisus. Planeering on arvestanud piirkonnas väljakujunenud ruumilist iseloomu ning miljööväärtuslike tingimustega. Uued hooned ja rajatised peavad vastama

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Töö nr. DP25-05

kõrguse, mahu ja materjalinõuetele, mis toetavad kohaliku ruumikultuuri säilimist. Kultuuriliste mõjude tagamiseks on planeeringulahenduses määratud vastavad ehituslikud tingimused.

Sotsiaalsed mõjud

Planeeringu elluviimine mõjutab piirkonna elukeskkonda ja loob rohkemaid võimalusi hoonestuse aastaringseks kasutamiseks ja kaasaegse elukeskkonna arendamiseks. Hoonestuse aastaringne kasutus loob sotsiaalse kindlustunde ning teadmise, et ühiselt kasutatav taristu on töökorras – nt püsielanike olemasolul on väiksem tõenäosus varjatud kuritegevuseks, lükatakse talvel teed lahti, kiiresti likvideeritakse teele kukkunud puud jne. Võimalikud negatiivsed sotsiaalsed mõjud (nt ehitusaegne müra ja tolm) on ajutised ning neid leevendatakse ehitustööde ajakava, tehnoloogiliste lahenduste ja ohutusmeetmete abil.

Mõju looduskeskkonnale

Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad mõjud looduskeskkonnale ning asjakohastel juhtudel nende seiremeetmed:

- planeeringuala paikneb keskmiselt ja suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Igakordne kinnistu omanik peab tagama ja tarvitusele võtma meetmed põhjavee kaitsmiseks;
- ehitustegevuses kasutatavate materjalide ning vee kogustesse tuleb suhtuda säästvalt;
- kui planeeritud tegevuste käigus järgitakse nii kohaliku omavalitsuse territooriumil kui riiklikult kehtestatud norme, siis eeldatavalt ei ületa jätmete käitlemisel tekkinud mõju piirkonna keskkonnataluvust;
- ehitusperioodil toimuvad kaevetööd muudavad osaliselt olemasolevat pinnast, kuid eeldatavalt ei viida kaevetööde käigus pinnasesse ohtlikke aineid ning sel tegevusel negatiivset ega pikaajalist mõju ei ole;
- ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb regulaarselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekked).

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud on valdavalt lokaalsed, lühiajalise ning minimaalse mõjuga ning ei oma seetõttu eeldatavalt arvestatavat mõju.

Planeeringulahenduse elluviimise seire toimub kohaliku omavalitsuse tavapärase järelevalve raames, sh ehituslubade menetlemisel ning valminud ehitiste kasutusotstarbe ja -tingimuste kontrollimisel. Vajaduse korral rakendatakse täiendavaid seiremeetmeid (nt ehitustööde ajal müra ja tolmu taseme jälgimine ning vajadusel leevendusmeetmete rakendamine; sadevee ärajuhtimise ja puhastamise toimivuse kontroll (nt ehitusprojektis kavandatud lahenduste järgi) jne. Seire tulemuste alusel on võimalik vajaduse korral täpsustada edasisi korralduslikke ja tehnilisi meetmeid, et tagada planeeringu eesmärkide saavutamine ja keskkonna ning elukeskkonna kvaliteedi säilimine.

5. Krundi ehitusõigus

Väike-Kadaja krundi ehitusõigus:

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

- krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelumumaa (100% EP);
- hoonete suurim lubatud arv maa-alal: 4 (*sh kuni 1 põhihoone ja kuni 3 abihoonet*);
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 300 m²;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus: 8,0 m (*sh abihoonete maksimaalne kõrgus kuni 6 m; hoone korruselisus kuni 2; 2. korrus tuleb lahendada katusekorrusena, täiskorrus ei ole lubatud*).

Väike-Kadaja detailplaneering

Väike-Kadaja, Lahetaguse küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Töö nr. DP25-05