

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavolikogu
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Sandla Külade Selts

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93812 Kuressaare

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

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

SANDLA KÜLA SANDLA SADAMA DETAILPLANEERING

Töö nr 230426

Versioon 16.09.2026

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

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 32
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON.....	3
1.1.	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2.	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3.	Lähtematerjalid	4
1.4.	Olemasoleva ruumi kirjeldus.....	5
1.5.	Olemasolevate katastriüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.	5
1.6.	Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	6
2.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	10
3.	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	15
3.1	Krundijaotus.....	16
3.2	Kruntide ehitusõigus	16
3.2.1	Puhkeala.....	17
3.2.2	Sandla sadam	17
3.3	Juurdepääs ja parkimine.....	18
3.4	Piirded	18
3.5	Haljastus.....	18
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	19
4.	TEHNOVÕRGUD	19
4.1	Veevarustus.....	19
4.2	Kanaliseatsioon	19
4.3	Sademeveekanaliseatsioon	20
4.4	Elekter	20
4.5	Soojavarustus.....	20
4.6	Side	21
5.	LÄÄNEMERE RANNA EHTUSKEELUVÕÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK.....	21
6.	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK.....	23
7.	PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED	26
8.	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	27
9.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	28
9.1	Keskkonnakaitse tingimused	28
9.2	Sotsiaalsed, majanduslikud ja kultuurilised mõjud.....	30
9.3	Tuleohutus.....	30
9.4	Kuritegevuse riskide ennetamine	31
10.	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA.....	31
11.	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA.....	31
11.1	Puhkeala	32
11.2	Sandla sadam.....	32

JONISED

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

SAAREMAA VALLAS SANDLA KÜLAS SANDLA SADAMA DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

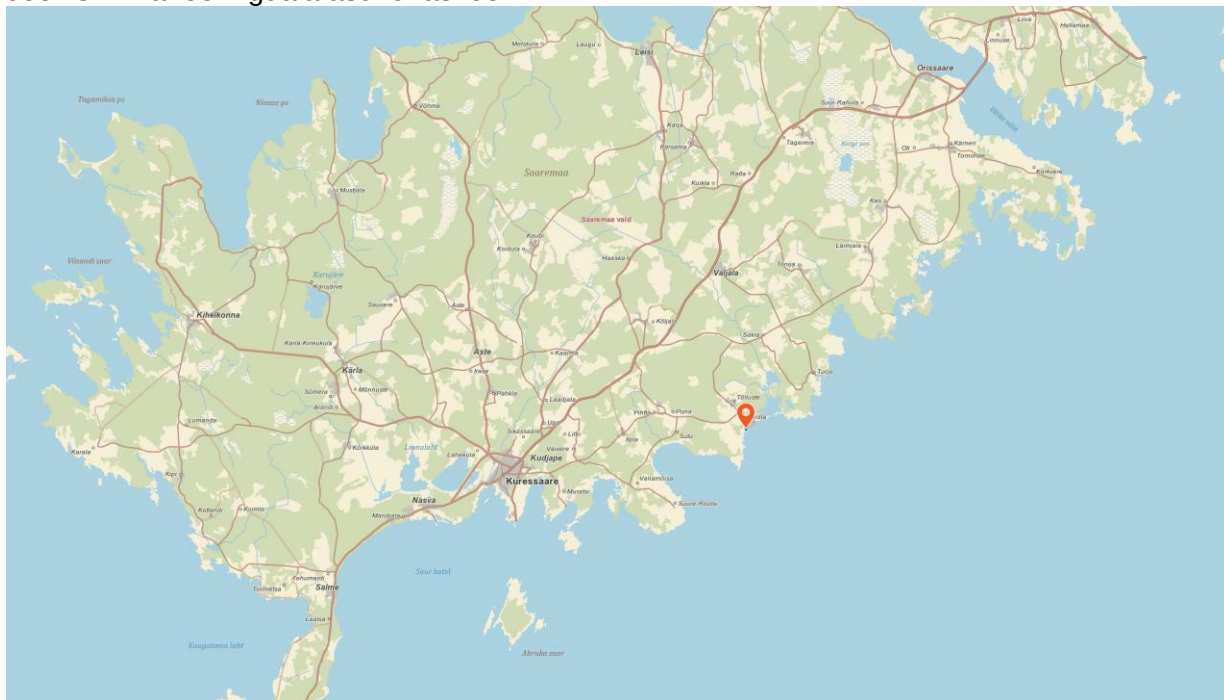
1. LÄHTESITUATSIOON

1.1. Planeeritava ala asukoht ja suurus

Planeeringu ala asub Saaremaa lõunaosas, Sandla külas. Planeeritava ala moodustab Puhkeala (59201:004:0608) katastriüksus ning osaliselt sellega piirnev mereala.

Planeeringuala suurus on ca 4,2 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



1.2. Planeeringu eesmärk ja koostaja

Sandla sadama detailplaneering algatati 29.01.2026 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/2. Detailplaneeringu eesmärgiks on sadama ja puhkeala ehitiste planeerimine ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

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

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3. Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavolikogu 29.01.2026 otsus nr 1-3/2 Sandla külas Sandla sadama detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Lisa 1 Sandla külas Sandla sadama detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavolikogu 29.01.2026 otsusele nr 1-3/2 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lisa 3 Saaremaa Vallavolikogu 29.01.2026 otsusele nr 1-3/2 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang;
- Pihtla valla rannikualade üldplaneering, kehtestatud 13.10.2005 Pihtla Vallavolikogu määrusega nr 6.;
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Keskkonnaameti 02.05.2025 kiri nr 6-2/25/6655-2, 09.07.2025 kiri nr 6-2/25/11785-2 ja 11.12.2025 kiri nr 6-2/25/11785-4;
- Transpordiameti 08.07.2025 kiri nr 7.2-4/25/9765-2;
- Muinsuskaitseameti 27.06.2025 kiri nr 5-14/1547-1;
- Politsei- ja Piirivalveameti 11.07.2025 kiri nr 2.1-3/22292-2;
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse 09.07.2025 kiri nr 4-4/25/3015-2;
- Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 14.08.2025 kiri nr 4.1-5/1895-1;
- Maa- ja Ruumiameti 04.07.2025 kiri nr 6-3/25/9464-2;
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;

- Digitaalne geodeetiline alusplaan, koostas Klotoid OÜ veebruar 2026, töö nr 03-26-G;
- Elektrilevi OÜ 13.05.2026 tehnilised tingimused nr 515667;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala piirneb idast ja kagust Liivi lahega, lääne poolt piirneb planeeringuala 5920028 Sandla-Kukessaare munitsipaalteega ning elamumaa sihtotstarbega Uue-Kukessaare (59201:001:0830) katastriüksusega ja maatulundusmaa sihtotstarbega Kukessaare (59201:004:0219) katastriüksusega ning põhjast kaitsealuse maa ja maatulundusmaa sihtotstarbega Laidevahe looduskaitseala 14 (59201:004:0629) katastriüksusega.

Maa- ja Ruumiameti kaardi järgi on Puhkeala katastriüksusel 24650 m² looduslikku rohumaad, 1198 m² metsamaad ja 15490 m² muud maad.

Puhkeala katastriüksusel on ehtisregistri andmetel rajatistena muu nimetamata spordi- või puhkerajatis (220654457) ja Sandla sadam (221477763). Pihlta Vallavalitsus on 30.04.2012. a korraldusega nr 83 väljastanud ehitusloa ja 31.07.2012. a korraldusega nr 146 väljastanud kasutusloa ehitisele: istepingid-lauad, infostend, riietuskabiinid, puidust DC, lõkkeplats ja lõkke alune, sissesõidutee ja parkla; kasutusotstarbega muu nimetamata spordi- ja puhkerajatis. Lisaks on puhkeplatsil kuivkäimla ning sadamaalal 2 riietuskabiini.

Juurdepääsud on olemasolevate mahasõitude kaudu avalikult kasutatavalt 5920028 Sandla-Kukessaare teelt.

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse järgi ulatuvad planeeringualale 1 x 50 aasta jooksul 1,81 m abs kõrgusel ja 1 x 100 aasta jooksul 1,96 m abs kõrgusel tõenäosusega toimuda võivate üleujutuste alad.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal elektripaigaldise kaitsevööndid, korduv üleujutusala, ranna ehituskeeluvöönd, ranna piiranguvöönd, ranna veekaitsevöönd, veekogu kallasrada, Laidevahe looduskaitseala piiranguvööndid ning III kategooria kaitsealused liigid.

Planeeringuala lähipiirkonnas kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Lähim detailplaneering asub linnulennult ca 700 m kaugusel lõunas Veere ja Tonni detailplaneering (kehtestatud Pihlta Vallavolikogu 20.06.2003. a otsusega nr 35).

Lähimad sadamaregistrisse kantud sadamad on Suure-Rootsi külas Kärsa sadam (linnulennult ca 7,6 km) ja Turja külas Turja sadam (linnulennult ca 7,3 km).

1.5. Olemasolevate katastriüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate katastriüksuste andmed

Katastriüksuse lähiaadress	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Omandivorm	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Puhkeala	41338 m ²	Üldkasutatav maa 100%	Munitsipaal-omand	59201:004:0608	3971134

Tabel 2 Planeeritava alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Keskonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub kallasrada
Veeseadus	20 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
Looduskaitse seadus	200 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub ranna ehituskeeluvöönd
Looduskaitse seadus	200 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub ranna piiranguvöönd
Looduskaitse seadus	Joonisel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Planeeringualal mere alal on Laidevahe looduskaitseala Liivi lahe piiranguvöönd ning III kaitsekategooria liikide levikualad
Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	Saaremaa vald	Planeeringuala piirneb 5920028 Sandla-Kukessaare teega
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m elektri- ja siderajatisest ning 2 m 0,4 kV õhuliinist	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub elektrikapp, 0,4 kV õhuliin

1.6. Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Saare maakonnaplaneering 2030+

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub planeeringuala väärtuslikul maastikul, rohevõrgustiku alal ja osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal.

Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemine on aluseks kaitse, hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise korraldamisel kohalikul tasandil, samuti üldplaneeringute koostamisel. Väärtuslike maastike piire, sisemist struktuuri (miljööväärtuslikud hoonestusalad, vaatamisväärsused jm) ning maakasutustingimusi täpsustatakse üldplaneeringutega.

Üdised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustusmuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Planeeringualal on olemasolev puhkeala, mida soovitakse looduslikke tingimusi arvestades laiendada. Planeeritava sadama alal asub olemasolev sadamakoht, mis on kavas taastada. Lähtudes kavandatavast tegevusest, on planeeritavate ehitiste asukoht piirkonda sobilik. Seega on detailplaneeringuga kavandatav tegevus üldjoontes Saare maakonnaplaneeringuga 2030+ kooskõlas.

Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Selleks on rohelise võrgustiku aladel Saare maakonnas maakasutuse kavandamisel järgmised tingimused:

- maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed;
- teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore- teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid;
- säilitada võimalikult suures ulatuses looduslikke kooslusi, nagu ka puuderivisid, hekke, kiviaedu ja -kuhilaid, kraave jne olenemata konkreetsest liigilisest koosseisust, maakasutusest või maaomandist.

Lisaks on Saare maakonnaplaneering 2030+ seletuskirjas välja toodud, et Saare maakonnas moodustab rohelise võrgustiku ka mere rand piiranguvööndi ulatuses – üldjuhul 200 m, millele korduva üleujutusega randadel lisandub üleujutatava ala laius. Arvestades maakonna saarelisust on mere rand üks tähtsamaid koridore võrgustiku sidususe ja territoriaalse terviklikkuse tagamiseks. Mere ranna koridori sidususe

tagamiseks, tuleb võimalikult sidusana säilitada seal asuvad looduskooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Peamine sidusust ohustav tegevus on randadele ja kallastele ehitamine.

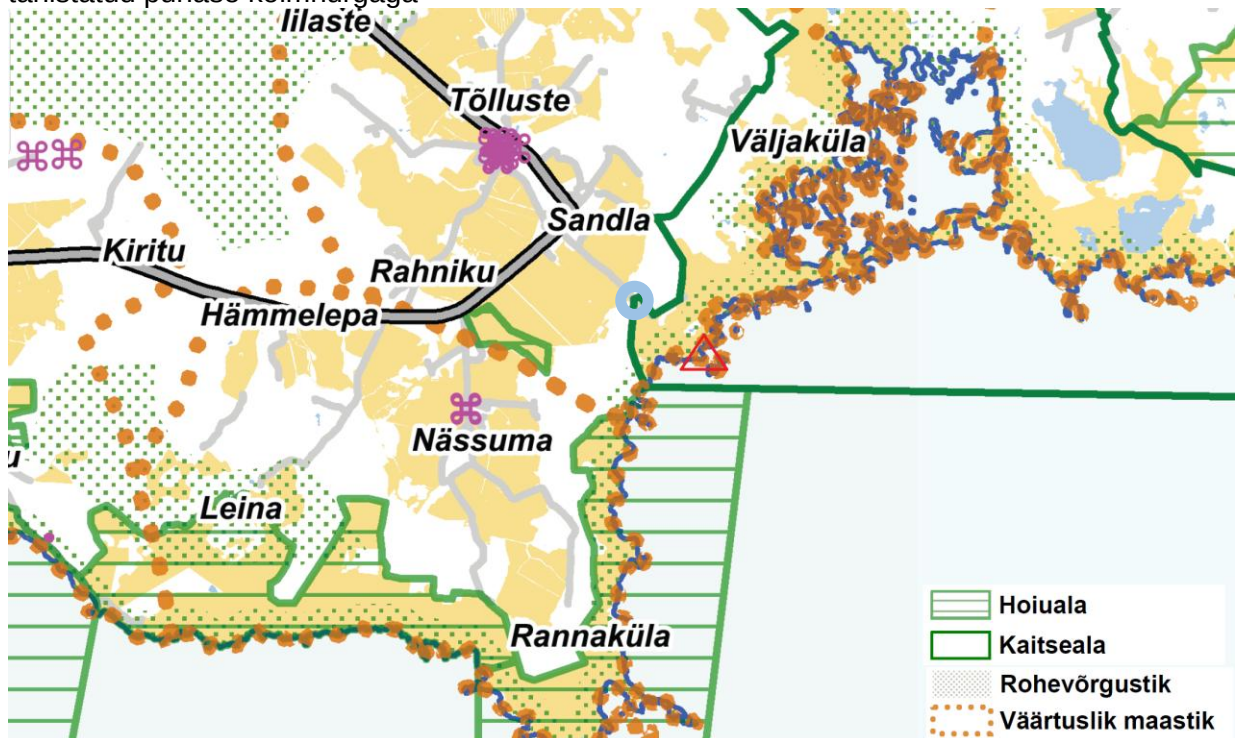
Puhkeala maaüksus on juba praegu aktiivses kasutuses. Planeeringu koostamise ajal on olemas ja kasutuses väike teeäärne parkla, varikatusega piknikulaud, lõkkekoht ja kuivkäimla. Olemasolev käimla asub osaliselt Natura elupaigal ja poollooduslikul kooslusel kadastik (5130). Olemasolev käimla likvideeritakse, täiendavalt on planeeritud 3 uut kuivkäimlat, katusealune, rannavõrkpalliväljak, lava, parklad ja telkimisala. Telkimisala on kavandatud looduslikult lagedamale alale. Asukohavalikul on lähtutud teiste rajatiste lähedusest ning looduslikult olukorrast. Maastikulised väikevormid, nagu üksikud puudegrupid ja maastikku kujundavad elemendid säilitatakse. Vajadusel eemaldatakse ainult vähesel määral võsa alade ääres.

Planeeritud tegevustega ei seata rohevõrgustiku senist toimivust ja sidusust ohtu. Planeeringuala puhul on tegemist suhteliselt suure alaga, mis on ulukitele ka edaspidi läbitav. Piirdeaed on plaanitud vaid sadama ja seda otseselt teenindavate rajatiste ümber, nii inimeste kui ka ulukite ohutuse mõttes. Rannaniidul on ka karjatamise aed, kuid see on ulukitele ületatav/läbitav. Planeeringu elluviimisel säilitatakse haljastus võimalikult maksimaalses ulatuses. Vajadusel eemaldatakse ainult vähesel määral võsa alade ääres. Liikumisteed ulukitele on tagatud ümber sadamahooneite tavapäraselt.

Maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal, reaalselt planeeringualal põllumaid ei ole.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et planeeritav tegevus vastab üldjoontes maakonnaplaneeringule.

Joonis 2 Väljavõte Saare maakonnaplaneeringu Ruumiliste väärtuste kaardist. Planeeringuala tähistatud punase kolmnurgaga



Üldplaneering

Planeeringualal kehtib Pihtla valla rannikualade üldplaneering (kehtestatud Pihtla Vallavolikogu 13. oktoobri 2005. a määrusega nr 6, edaspidi üldplaneering). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala osaliselt P1 reserveeritud puhkealal ilma hoonete ehitamise õigusega.

Puhkealadel reserveeritakse üldplaneeringu peatüki 5.1.2 kohaselt maa kahel põhimõttel: puhkeala hoonete ehitamise õigusega ja puhkeala hoonete ehitamise õigusega. Nimetatud alade erinevuse toob ära Saare maakonna rannaala tsoneering. Hoonete ehitamise õigusega puhkealaks on reserveeritud ka maa-ala Sandla külas, Laidevahe LKA alal. Reserveeritud alad on kantud roheline värviga üldplaneeringu kaardile koos tähisega P1.

Detailplaneeringu koostamise käigus on selgunud, et puhkealale planeeritakse lava (võimaliku suletud ruumiga) ja 3 kuivkäimlat, mis oma olemust arvestades on puhkeala teenindavad hooned. Planeeringualal olev P1 puhkeala juhtotstarve on ilma hoonete ehitamise õigusega ala juhtotstarve. Lähtuvalt planeeritud hoonetest soovitakse ala muuta hoonete ehitamise õigusega puhkealaks P2 ainult planeeritava hoonestusala ulatuses. Puhkeala krundi pindalast on hoonestusala 5,5%. Üldplaneeringu juhtotstarbele vastav kasutus jääb Puhkeala krundil valdavaks ning oluliselt ei mõjutata üldplaneeringu põhilahendust. Juhtotstarbe muutmine on põhjendatud, kuna see ei ole ulatuslik, hõlmab valdavalt alasid, mis on juba kasutuses puhkeala teenindamiseks ja ehitusõigusega käsitletavat hooned (lava ja kuivkäimlad) oma olemuselt ei ole mastaapsed ehitised, vaid ehitised, mis teenindaksid puhkeala kasutajaid. Seega ei muuda juhtotstarbe muutmine hoonestusala ulatuses üldplaneeringu põhilahendust olulisel määral ja juhtotstarbe muutmise osas ei ole tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub Puhkeala katastriüksus osaliselt (planeeritava sadama osas) väljaspool üldplaneeringu lahendusena toodud reserveeringualasid. Sihtotstarbe muutmisel lähtutakse sellisel juhul üldplaneeringu kohaselt maakatastriseadusest ning sihtotstarvete määramine ja muutmine nendel aladel ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks.

Kehtivas üldplaneeringus on kajastatud vaid olemasolevad sadamad, planeeritavaid sadamaid üldplaneeringus käsitletud ei ole. Lähimad olemasolevad sadamad on linnulennult ca 7 km kaugusel Suure-Rootsi külas ja Turja külas. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 5.4.7 on sadamaga seotud piirangud – sadam on laevanduslikuks ja kaubanduslikuks tegevuseks, laevaremondiks või harrastuslikuks laevasõiduks või muuks merenduslaseks tegevuseks kohandatud piiritletud alal asuv hoonete ja rajatiste kompleks koos selle juurde kuuluva akvatooriumiga. Üldplaneering sõnastab, et sadamaala on sadama funktsionaalseks tegevuseks kasutatav maa ja akvatoorium koos sinna juurde kuuluvate kaide, lainemurdjate, kaldatammide, sadama piiridesse jäävate sisse- ja väljasõiduteedega, mida kasutatakse laevade ja kauba töötlemiseks, reisijate teenindamiseks ning muuks laevaliiklusega seotud tegevuseks.

Planeeritaval alal on ajalooliselt väljakujunenud kasutus ja eeldused väikesadama arendamiseks. Seega on koostatav detailplaneering üldplaneeringut muutev sadama planeerimise osas.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks puhkealale planeeritavate uute ehitiste hoonestusala ulatuses. Seetõttu on

looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt tegemist samuti üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Koostatava detailplaneeringuga soovitakse muuta üldplaneeringut sadama planeerimise osas ja vähendada ranna ehituskeeluvööndit planeeritavate puhkeala ehitiste osas. Seega on käesolev detailplaneering üldplaneeringut muudev detailplaneering.

Joonis 3 Väljavõte Pihlta valla rannikualade üldplaneeringust.



2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

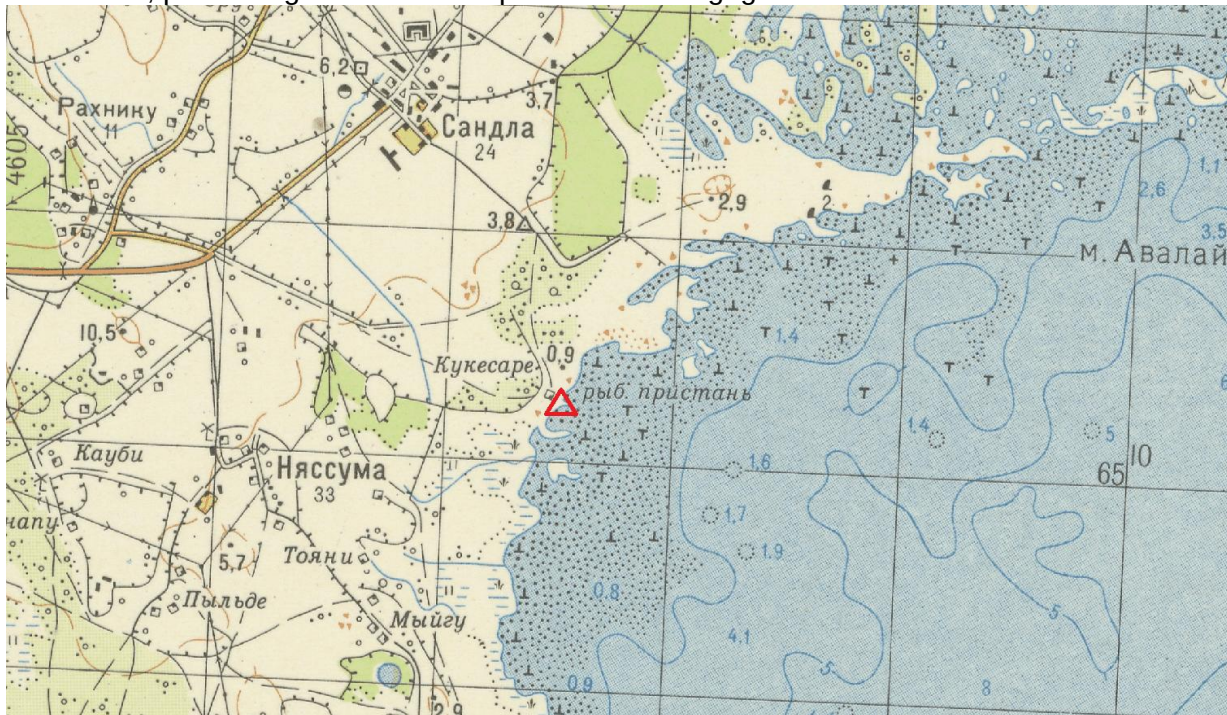
Planeeringuala asub Saaremaa lõunaosas Sandla külas Puhkeala katastriüksusel. Planeeritaval alal on olemasolev küla puhkeplats koos puhkerajatistega. Ala lõunaosas on olemasolev sadamakoht, sadama basseini, lagunenenud kai, veeskamise koht.

Sandla ehk Kukessaare sadam on üks Saaremaa väikseid ajaloolisi randumispaiku, mille kujunemine on olnud seotud eelkõige kohaliku rannakalanduse ja külakogukonna vajadustega. Ajalooliselt kujunes Sandla–Kukessaare rannas välja lihtne paatide randumiskoht, kus kohalikud kalurid hoidsid oma paate ning käisid merel kala püüdkas. Tegemist on olnud tüüpilise Saaremaa rannakülade väikese kalasadamaga või paadisillakohaga. Vanadel nõukogudeaegsetel kaartidel on koht märgitud kui „рыб пристань“ ehk kalasadam või kalurite randumiskoht.

Kuna piirkond on madal ja roostuv, on olnud vajalik sadamat pidevalt hooldada ning puhastada paadikanalit. Aastate jooksul on kanal ja akvatoorium osaliselt kinni

kasvanud ning rajatised on lagunenenud. Samas on jäänud koht kohalike elanike jaoks oluliseks nii kalanduse kui ka merele pääsu tõttu.

Joonis 4 Väljavõte Maa- ja Ruumiameti ajalooliste kaartide kaardirakendusest NL topokaart 1959-1973, planeeringuala tähistatud punase kolmnurgaga



Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse sadama rekonstrueerimine koos sadamaehitistega ja vajalike tehnovõrkudega ning puhkealale uusi ehitisi.

Puhkeala katastriüksusel on ehitisregistri andmetel rajatistena muu nimetamata spordi- või puhkerajatis (ehr kood 220654457) ja Sandla sadam (ehr kood 221477763). Pihlta Vallavalitsus on 30.04.2012. a korraldusega nr 83 väljastanud ehitusloa ja 31.07.2012. a korraldusega nr 146 väljastanud kasutusloa ehitisele: istepingid-lauad, infostend, riietuskabiinid, puidust DC, lõkkeplats ja lõkke alune, sissesõidutee ja parkla; kasutusotstarbega muu nimetamata spordi- ja puhkerajatis. Lisaks on puhkeplatsil kuivkäimla. Sadamaalal on sadamabassein, lagunenenud kai, überpöördekoht, 2 riietuskabiini. Puhkeplatsi kasutatakse kohalike elanike poolt suvisel ajal erinevate ürituste läbiviimiseks. Üritused on väikesemahulised. Puhkealale soovitakse rajada täiendavalt lava, varjualust, rannavolle plats, käimlad. Lisaks telkimisala, mis oma olemuselt ei ole rajatis vaid lage ala kuhu on võimalik telke üles panna.

Keskkonnaamet on oma kirjas nr 6-2/25/6655-2 seisukohal, et kõik hooned ja rajatised sh parkimisplats tuleb kavandada väljapoole kaitstavaid elupaigatüüpe. Parkimisala kavandatakse laiendada 5920028 Sandla-Kukessaare tee ääres lagedal alal nii, et see jääb väljapoole olemasolevat kadastikku. Kaks uut käimlat on kavandatud hoonestusalale, väljapoole poolloodusliku koosluse kadastik ala. Üks käimla on kavandatud telkimisala serva. Olemasolev käimla likvideeritakse või teisaldatakse. Geodeetilise mõõdistuse käigus mõõdistatud lage ala, kus kadakaid ei esine, erineb Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduses olevast poolloodusliku koosluse kadastik alast. Keskkonnamõjude strateegilise eelhindamise käigus, 23.september 2025, on koos Keskkonnaameti esindajatega, tehtud ka ettepanek elupaiga piirid üle vaadata ning vajadusel uuesti inventeerida.

Planeeringuala jääb osaliselt Laidevahe looduskaitsealale v.a sadama ala. Samuti jäävad planeeringualale III kaitsekategooria liikide levikualad. Laidevahe looduskaitseala (edaspidi kaitseala) eesmärk on Laidevahe lahe ja saarestiku ning jäänukjärvede, ohustatud poollooduslike koosluste ja seal esinevate kaitsealuste liikide elupaikade kaitse.

Planeeringuala hõlmab Keskkonnaameti ja Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni ameti andmetel osaliselt pärandniitu. Enamuses osas pärandniidu alal planeeritud tegevust ei toimu v.a väikeses osas Sandla -Kukessaare tee ääres.

Planeeringuala jääb ranna veekaitse-, piirangu- ja ehituskeeluvööndisse.

Puhkealale uute hoonete rajamise eelduseks on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Rajatiste puhul (rannavolle väljak ja katusealune) saab rakendada LKS § 38 lg 5 punkti 14, mis sätestab, et Keskkonnaameti nõusolekul võib lubada väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku ehituskeeluvööndisse ehitada muud paragrahvi 38 lõikes 4 nimetatava rajatist, kui selle rajamine ei ole võimalik või otstarbekas väljaspool ehituskeeluvööndit. Kuna Puhkeala krundil ei ole sisuliselt väljaspool ehituskeeluvööndit ruumi ehitisi rajada ja ulatuslikul alal on kadastikud, kuhu ehitamine on vastuolus kaitseala eesmärgiga, ei ole rajatiste asukohtadele alternatiivi.

LKS § 38 lg 5 sätestab, et Keskkonnaameti nõusolekul võib lubada väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku ja kohaliku omavalitsuse nõusolekul linnas asustusüksusena, alevis või alevikus EKV-sse ehitada sadamaehitist, rannakindlustusrajatist, tehnovõrku- ja rajatist ning avalikult kasutatavat teed.

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse järgi ulatuvad planeeringualale 1x10 aasta jooksul 1,45 m abs kõrgusega, 1 x 50 aasta jooksul 1,81 m abs kõrgusega ja 1 x 100 aasta jooksul 1,96 m abs kõrgusega tõenäosusega toimuda võivate üleujutusala alad. Seega tuleb hoonete põranda pinnad tõsta vähemalt 2,0 m abs. kõrgusele.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 7 kohaselt on kohaliku omavalitsuse üksused kohustatud planeeringutega tagama avalikud juurdepääsuvõimalused kallasrajale. Kallasrajale pääs on lahendatud mööda olemasolevat 5920028 Sandla-Kukessaare teed.

Joonis 5 Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest, poollooduslikud kooslused, planeeringuala tähistatud sinise joonega

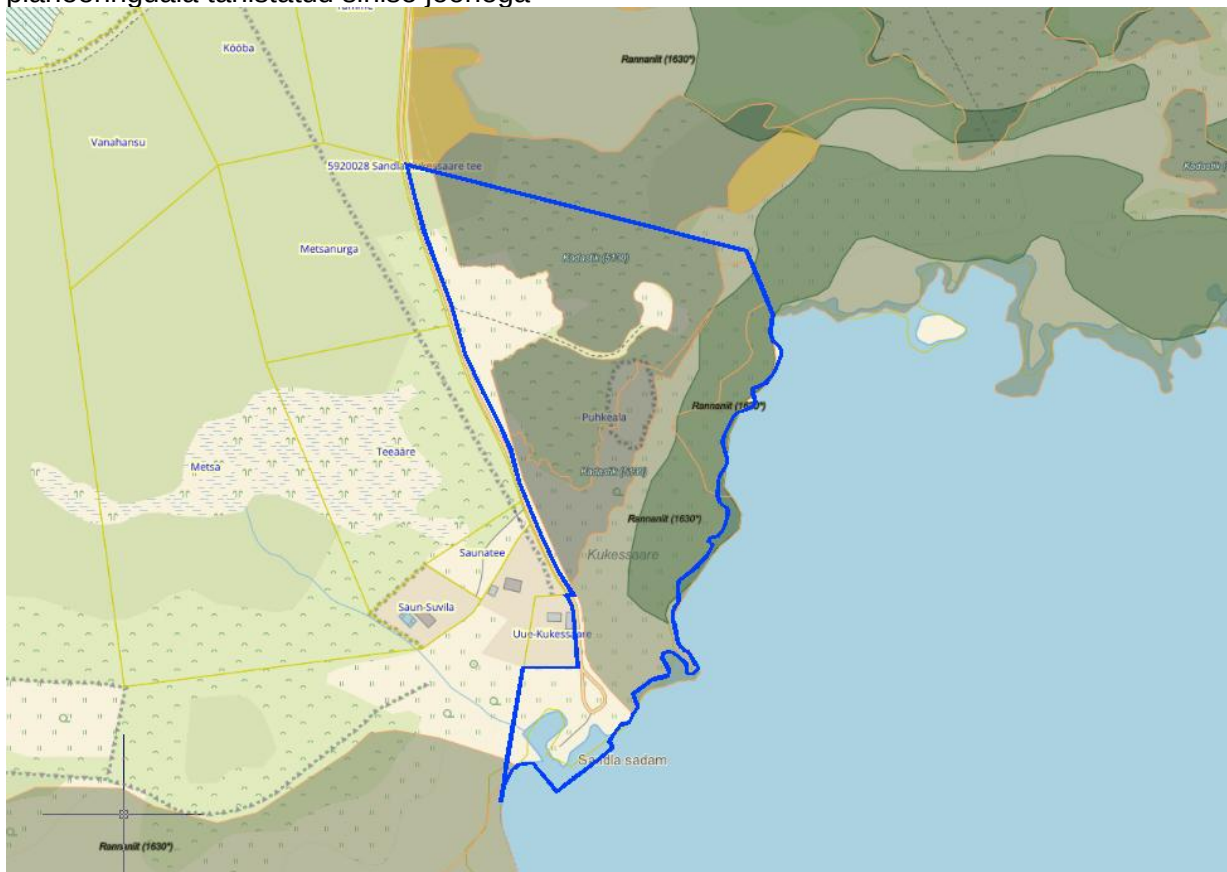


Foto 1 Sadama alale viiv 5920028 Sandla-Kukessaare kruuskattega tee ja puhkealal asuv varikatusesga istumiskoht



Foto 2 Puhkealal asuv lõkkeplats



Foto 3 Sadamabassein ja lagunenenud kai



Foto 4 Veeskamise koht



3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Puhkeala katastriüksus on kavandatud jagada kaheks krundiks, nimetustega Puhkeala ja Sandla sadam.

Puhkeala krundile on lisaks olemasolevatele rajatistele kavandatud lava, katusealaune, rannavõllväljak, kuivkäimlad, telkimisala. Olemasolev käimla likvideeritakse või teiseldatakse.

Laidevahe looduskaitseala kaitse-eeskirja § 5 lg 4 p 1 ja 2 kohaselt on kaitsealal lubatud sõidukiga sõitmine teedel ning jalgrattaga sõitmine radadel. Mootorsõidukiga ei ole lubatud parklast liikuda telkimisalani ja mööda olemasolevat rada, et käimlat tühjendada.

Telkimisalal ei ole lubatud pinnase- ega ka kaevetööd.

Sandla sadam krundile on kavandatud sadamarajatiste rekonstrueerimine (sadamabassein, kai, ümberpöördekoht), sadamahoone, võrgukuurid, slipp, ujuvkaid, parkimisala. Sandla sadam on kavandatud kuni 6,0 m pikkuste väikese süvisega kalapaatide teenindamiseks. Sadamasse on kavandatud kuni 20 paadi kohad.

Sandla sadama olemasolev sadamabassein on kavandatud puhastada ning süvendada ja vanad lagunenud kaldaalused ümber ehitada. Sadamabasseini viiv paadikanal on suuresti juba kõrkjaid täis kasvanud, mistõttu vajab puhastamist, et võimaldada paatidel basseini alale pääseda. Kavandatavad tegevused planeeringualal näevad sadamakohas ette nii süvendustöid kui ka tahkete ainete uputamist veekogusse, mistõttu on vajalik taotleda Keskkonnaametilt vee erikasutuse keskkonnaluba, mere põhja süvendamiseks ja tahkete ainete uputamiseks. Vee

erikasutuse keskkonnaluba on kohustuslik, kui süvendatakse veekogu ja paigutatakse veekogusse tahkeid aineid mahuga alates 100 m³.

Süvenduspinnas on kavandatud osaliselt ladustada sadamaalale kaldaaluste ümbruse tõstmiseks ja maastiku kujundamiseks. Akvatooriumi alalt välja kaevatav roostik ja ebasobiv süvenduspinnas tuleb välja vedada.

Sadamas toimuv ehitustegevus tuleb läbi viia väljaspool lindude pesitsusaega ja kalade kudemisaega (ca 15. märts kuni 31. juuli). Puhkeala krundile hoonete rajamise eelduseks on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Puhkealale uute ehitiste rajamiseks, tehakse planeeringuga ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Puhkeala parkla on kavandatud avalikuks parklaks.

LKS § 38 lg 5 sätestab, et Keskkonnaameti nõusolekul võib lubada väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku ehituskeeluvööndisse ehitada sadamaehitist, rannakindlustusrajatist, tehnovõrku- ja rajatist ning avalikult kasutatavat teed.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringueelne katastriüksus			Planeeringujärgne krunt		
Kü nimetus	Pindala	Kü sihtotstarve	Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Puhkeala	41338 m ²	Üldkasutatav maa 100%	Puhkeala	38268 m ²	Virgestusmaa P Turismi- ja väljasõidukoha maa PT Kultuuri- ja puhkerajatiste maa PK Muu looduslik maa ML Katastriüksuse sihtotstarve üldkasutatav maa Ühiskondlike ehitiste maa
			Sandla sadam	3075 m ²	Sadama maa LS Katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa

3.2 Kruntide ehitusõigus

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

Sadamahoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et linnud ei suuda peegelduste tõttu klaaspindu ohuna tajuda ja tekib oht, et linnud põrkavad vastu klaasi, saavad viga või hukkuvad. Seega tuleb klaaspindade lahendused kavandada näiteks ultraviolettmustriga klaas (Ornilux), mattklaas, toonitud klaas, klaasruudustik, mustrid klaaspinnal vms.

3.2.1 Puhkeala

Krundi pindala:	38268 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed:	Virgestusmaa P Turismi- ja väljasõidukoha maa PT Kultuuri- ja puhkerajatiste maa PK Muu looduslik maa ML
Hoonete suurim lubatud arv:	4 (lava+3 kuivkäimlat)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	lava 7,5 m, käimlad 3,0 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	100 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	30-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Väliruumi projekteerimisel/rajamisel arvestada erinevas vanuses ja huvidega kasutajate vajadusega, mänguväljakud, puhkealad; puudega inimeste ligipääs.

Projekteerimise staadiumis koostada väliruumi, sh haljastuse ja väliinventari (viidad) projekt, mille projekteerimisse kaasata tase 7 kutsetunnistusega maastikuarhitekt.

3.2.2 Sandla sadam

Krundi pindala:	3075 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed:	Sadama maa LS
Hoonete suurim lubatud arv:	9 (sadama hoone+8 alla 20 m ² võrgukuuri)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	7,5 m, võrgukuurid 3,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	200 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	30-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Projekteerimise staadiumis tagada ruumiliselt sujuv üleminek hoonetele; mere pool võrgukuurid madalamad, sadamahoone kõrgem.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs alale on mööda avalikku 5920028 Sandla-Kukessaare teed. 5920028 Sandla-Kukessaare tee teemaa lõpeb Uue-Kukessaare (59201:001:0830) katastriüksuse põhjapoolse piiri juures. Sealt edasi kulgeb tee Puhkeala (59201:004:0608) katastriüksusel. Puhkeala katastriüksus on munitsipaalomandis ja üldkasutatava maa sihtotstarbega. Puhkeala katastriüksuse piires on tee avaliku kasutusega. Lisaks tuleb olemasolevale überpöörde kohale seada avalik kasutus.

Puhkeala krundile on planeeritud parkimiskohad tee serva lagedale alale, kokku ca 24 parkimiskohta. Parkimisala tähistada infotahvlitega, parkimiskohti eraldi markeerida ei ole vajalik. Kuna puhkekohta kasutatakse enamjaolt suvisel ajal ning pinnas on piirkonnas kivine ja kandev, siis otsest vajadust parkimiskohtade väljaehitamiseks ei ole ehk parkida saab ka pinnasele. Vajadusel võib parkimisala armeerida. Telkimiskohtade juurde mootorsõidukite juurdepääsu ja parkimist kavandatud ei ole.

Sandla sadam krundile on kavandatud 5 parkimiskohta. Täpne parkimiskohtade ja krundisistest teede lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

Territooriumile paigaldada ka jalgrataste ja muude kergliikurite hoidla. EVS 843:2016 Tabel 9.3 järgi on jalgrataste parkimise vähim arv 6, täpne arv anda projekteerimise käigus.

Planeeringualal asub kallasrada. Juurdepääs kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil on tagatud mööda 5920028 Sandla-Kukessaare teed üle Puhkeala krundi. Eraldi jalgteed kallasrajani ei rajata.

3.4 Piirded

Puhkeala krundile piirdeid rajada ei ole lubatud, v.a karjatamise eesmärgil.

Sandla sadam krunt on mõeldud kohalikele kasutamiseks ning piirete rajamine ei ole otseselt vajalik. Turvalisuse eesmärgil võib sadama ja seda teenindavad rajatised piirata läbipaistva piirdeaiaga.

Krundi piiri markeerimiseks on Sandla sadama krundile lubatud rajada ka piirkonnale omaseid kiviaedu.

Arvestama peab, et überpöörde kohta, juurdepääsu kallasrajale ja slippi peab saama kasutada ka sadama ala piirdeaiaga piiramisel.

Täpsed lahendused anda hoone(te) arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Puhkeala krundi piires on planeeringualal Laidevahe looduskaitseala. Olemasolev looduslik haljastus tuleb säilitada. Uut haljastust ei ole planeeritud.

Sandla sadam krundil kõrghaljastust ei esine ning krunt ei jää looduskaitsealale.

Sandla sadama krundile võib rajada uut haljastust, lubatud on rajada piirkonnale omaseid puu- ja põõsaliike.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Reljeef on suhteliselt tasane ja madal – absoluutkõrgus jääb vahemikku 0,35-2,5 m abs kõrgust.

Puhkeala maapinda ei tohi tõsta ega langetada.

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse järgi ulatuvad planeeringualale tõenäosusega 1 x 50 aasta jooksul 1,81 m abs kõrgusel ja 1 x 100 aasta jooksul 1,96 m abs kõrgusel toimuda võivate üleujutuste alad.

Lähtudes 1x 100 aasta jooksul toimuvast üleujutuse riskist tuleb sadama alal maapind tõsta 2,0 m abs. kõrgusele. Hoonete põranda kõrgus peab olema vähemalt 2,05 m abs kõrgusel.

Teed ja parklad rajada ümbritsevast maapinnast veidi kõrgemale.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Sandla sadam krundile on kavandatud uus puurkaev. Puurkaevu vee tarbimine jääb alla 10 m³ ööpäevas. Vastavalt veeseadusele on puurkaevule näidatud 10 m hooldusala.

Puhkeala krundil puudub veetarbimise vajadus ning puurkaevu planeeritud ei ole.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

4.2 Kanalisatsioon

Maa- ja Ruumiameti geoloogiliste kaartide järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Puhkeala krundile on kavandatud kuivkäimlad. Kompostiva kuivkäimla puhul tuleb kasutada sobivat substraati kompostimise soodustamiseks kuivkäimlas. Kompostitava kuivkäimla tühjendamine on soovituslik enne iga hooaja algust. Seda on võimalik teha ka käsikäruga ning tühjendamisel lähtuda reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjast. Mootorsõidukiga ei ole lubatud parklast liikuda telkimisalani mööda olemasolevat rada, et käimlat tühjendada.

Sandla sadama krundi orienteeruv veetarbimine on ca 0,5 m² ööpäevas.

Sandla sadama krundi reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused:

1. Paigaldada biopuhasti ja puhastatud reovesi juhtida krundi edeleosas asuvasse kraavi.

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

Biopuhasti paigaldamisel peab kinnistu kasutusintensiivsus ja reoveetekke iseloom võimaldama biopuhasti tõrgeteta tööd. Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveetekke iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist.

2. Paigaldada hoonete juurde reovee kogumismahutid. Kogumismahutitele tuleb tagadaургimisauto juurdepääs.

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

Reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida purgimisteenust osutavalt ettevõttelt.

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

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

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

4.3 Sadameveekanaliseerimine

Sadameveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele, kus need imuvad pinnasesse.

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

Veeseaduse § 187 p 6 kohaselt on vee erikasutuse keskkonnaloa kohustus, kui sadameveett juhitakse suublasse sadamaehitiste maalt.

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

Täpne lahendus anda ehitusprojektiga.

4.4 Elekter

Elektrilevi OÜ on väljastanud 13.05.2026 tehnilised tingimused nr 515667.

Puhkeala krundil on olemasolev elektriliitumine. Sandla sadama krundile on planeeritud uus liitumine orienteeruva peakaitsmega 3x25 A.

Toide tarbimiskohale on planeeritud madalpinge õhuliini mastilt 0,4 kV maakaabelliiniga. Madalpinge maakaabel on planeeritud mööda 5920028 Sandla-Kukessaare tee äärt kuni Sandla sadama krundini. Sokliga liitumiskilp on planeeritud krundi piirile sissesõidu tee äärde.

Krundisise kaabel alates mõõtekapist tuleb lahendada koos hoone(te) ehitusprojektidega.

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

Maakaabli ja liitumiskilbi ning päikesepaneelide täpne paigutus lahendatakse projekteerimise käigus.

4.5 Soojavarustus

Sandla sadam krundil on lubatud kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid sh maaküttepumbad. Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada ainult hoonestusala piirides. Suure tõenäosusega horisontaalne

maaküttekontuur ei mahu Sandla sadama krundi hoonestusalale, sel juhul kasutada soojuspuurauke või kombineerida erinevaid küttelahendusi.

Puhkeala krundil soojavarustust planeeritud ei ole.

4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. LÄÄNEMERE RANNA EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

Looduskaitseaduse (LKS) § 38 järgi on ranna ehituskeeluvööndi ulatus meresaartel 200 m. Pihtla valla rannaalade osaüldplaneeringuga ei ole korduvalt üleujutatavat ala määratud. Looduskaitseaduse § 35 lg 3¹ järgi korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Looduskaitseaduse § 38 lg 1¹ järgi laieneb rannal ehituskeeluvöönd korduva üleujutusega ala piirini, kui korduva üleujutusega ala ulatub kaugemale kui ranna või kalda ehituskeeluvöönd, mis meresaartel on 200 m. Sandla sadama planeeringualal ei ulatu 1 m kõrgusväärtus kaugemale kui 200 m Põhikaardi rannajoonest.

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

Sandla sadama krundile on kavandatud ainult sadama sihtotstarbelised ehitised. Sadama krundile hooneid võib rajada vastavalt LKS § 38 lg 5 alusel Keskkonnaameti nõusolekul.

Puhkeala krundil on olemasolev puhkekoht, kus kohalikud elanikud saavad kokku tulla ja üritusi läbi viia. Puhkeala krundil on ehtisregistri andmetel rajatistena muu nimetamata spordi- või puhkerajatis (ehr kood 220654457). Pihtla Vallavalitsus on 30.04.2012. a korraldusega nr 83 väljastanud ehitusloa ja 31.07.2012. a korraldusega nr 146 väljastanud kasutusloa ehitisele: istepingid-lauad, infostend, rietuskabiinid, puidust DC, lõkkeplats ja lõkke alune, sissesõidutee ja parkla; kasutusotstarbega muu nimetamata spordi- ja puhkerajatis. Detailplaneeringu koostamise ajal on puhkeplatsil kuivkäimla, parkla, varikatusega piknikulaud 4x4 m, kividega ümbritsetud lõkkekoht, 15 teisaldatavat piknikulauda.

Lisaks on kavandatud puhkealale katusega lava, katusealune, rannavolle väljak, kolm kuivkäimlat ja telkimise ala. Kõik nimetatud ehitised on kavandatud avalikuks kasutamiseks. Kolmas kuivkäimla on kavandatud telkimisala serva.

Puhkeala parkla on kavandatud avalikuks parklaks. Avaliku parkla saab rajada Keskkonnaameti loal vastavalt looduskaitseaduse LKS § 38 lg 5, mis sätestab, et Keskkonnaameti nõusolekul võib lubada väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku ehituskeeluvööndisse ehitada tehnovõrku- ja rajatist ning avalikult kasutatavat teed.

Planeeringulahenduse kohaselt ei ole telkimisalal lubatud pinnase- ega ka kaevetööd. Samuti ei ole lubatud muuta ala loodusliku situatsiooni, lubatud on ainult telkimine. Kuna telkimisalale ehitustöid ei ole kavandatud, siis telkimisala piires ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ei ole vajalik.

Kuna planeeringuala jääb ranna ehituskeeluvööndisse, siis lava ja kuivkäimlate rajamiseks on vajalik vähendada ranna ehituskeeluvööndit. Rajatiste puhul (rannavolle väljak ja katusealune) saab rakendada LKS § 38 lg 5 punkti 14, mis sätestab, et Keskkonnaameti nõusolekul võib lubada väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku ehituskeeluvööndisse ehitada muud paragrahvi 38 lõikes 4 nimetatata rajatist, kui selle rajamine ei ole võimalik või otstarbekas väljaspool ehituskeeluvööndit. Kuna Puhkeala krundil ei ole sisuliselt väljaspool ehituskeeluvööndit ruumi nimetatud rajatise ehitada ja ulatuslikul alal on kadastikud, kuhu ehitamine on vastuolus kaitseala eesmärgiga, ei ole rajatiste asukohtadele alternatiivi.

Ehituskeeluvööndi piirangu eesmärk on vältida ehitustegevust veekogude rannal ja kaldal. Olemasolevad ehitised on korralduse alusel seaduslikud, planeeritavad jäävad küll ehituskeeluvööndisse, kuid nende olemasolu (sh kasutamine) ning täiendavate rajatiste/hoonete ehitamine on võimalik ranna ja kalda kaitse eesmäärke kahjustamata.

Planeeringu elluviimisel säilitatakse olemasolev haljastus võimalikult maksimaalses ulatuses. Vajadusel eemaldatakse ainult vähesel määral võsa alade ääres.

Planeeringualal on olemasolev juurdepääs, elektri õhuliin ja olemasolev elektriliitumine Puhkeala katastriüksusel. Kuna tegemist on olemasoleva kasutuses oleva puhkealaga ja sadamakohaga, siis ala on inimtegevusest juba mõjutatud. Planeeritav tegevus sobitud piirkonda, kuna planeeringuga ei muudeta ala ajaloolist ja olemasolevat kasutust.

Lähtudes LKS § 40-st võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmäärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asutusest.

Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine.

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

Detailplaneeringualale jääb Laidevahe looduskaitseala Rannaküla ja Liivi lahe piiranguvööndid. Puhkeala krundile jääb Rannaküla piiranguvöönd, poollooduslikud kooslused rannaniit ja kadastik ning mitmed III kaitsekategooria liikide elupaigad. Sandla sadama krundile jääb osaliselt (sadamabasseini ala) Liivi lahe piiranguvöönd. Poollooduslikke kooslusi ja kaitstavate liikide asukohti Sandla sadama krundil ei esine.

Olemasoleva sadamabasseini alale jäävad merepõhjaelupaigad liivased ja mudased pagurannad (1140) ja veealused liivamadalad (1110).

Sadamabasseinini viiv paadikanal on suuresti juba kõrkjaid täis kasvanud, mistõttu vajab puhastamist, võimaldades paatidel alale pääseda. Mõningane mõju merepõhjaelupaikadele on olemas juba praeguse sadama kasutamisega. Sadama akvatooriumi ja paadikanali puhastamise ja laiendamise järel on oodata negatiivset mõju merepõhjaelupaikadele, mõju on suurim ehitusaegselt. Peale ehitustöid on oodata merepõhja elupaiga taastumist aja jooksul, kui on tagatud ka piisav veevahetus ja -vool sadamabasseini ja mereala vahel.

Puhkeala krundi ehitustegevus on kavandatud olemasolevale lagedale alale väljapoole kadastiku elupaika.

Maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala rohevõrgustiku alale. Planeeritud tegevustega ei ole kavas rohevõrgustiku senist toimivust ja sidusust ohtu seada.

Planeeringuala puhul on tegemist suhteliselt suure alaga, mis on ulukitele ka edaspidi läbitav. Piirdeaia võib rajada vaid sadama ja seda otseselt teenindavate rajatiste ümber, nii inimeste kui ka ulukite ohutuse mõttes. Rannaniidul on ka karjatamise aed, kuid see on ulukitele ületatav/läbitav. Planeeringu elluviimisel säilitatakse haljastus võimalikult maksimaalses ulatuses. Vajadusel eemaldatakse ainult vähesel määral võsa alade ääres. Liikumisteed ulukitele on tagatud ümber sadamahooneite tavapäraselt.

LKS § 37 lg 2 kohaselt on ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Käesoleva planeeringuga on kavandatud hoonestusala lagedale alale väljapoole poollooduslikku kooslust kadastik.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ala on ajalooliselt olnud inimtegevusest mõjutatud Planeeritava alal paiknevad avaliku kasutusega puhkeala ja kohaliku tähtsusega sadama ala väikepaatidele. Olemasolev sadamakoht rekonstrueeritakse ja puhkekohta täiendatakse uute ehitistega. Olemasolevat kasutust ei muudeta.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Üldplaneeringu maakasutuse kaardi kohaselt asub Puhkeala krunt P1 reserveeritud puhkealal ilma hoonete ehitamise õigusega. Sandla sadama krundi piires üldplaneeringuga juhtotstarvet määratud ei ole. Puhkeala krundile kavandatud hoonestusala piires on planeeritud üldplaneeringu juhtotstarve muuta reserveeritud puhkeala koos hoonete ehitamise õigusega. Hooneks loetakse planeeritud katusega lava ja kolme kuivkäimlat.

Sandla sadama krundil võetakse arvesse olemasolevat kasutust ja planeeringuga määratakse krundi kasutusotstarbeks sadama maa.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

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

Planeeringuala on munitsipaalomandis ning planeeringualal on olemasolev juurdepääs kallasrajale mööda 5920028 Sandla-Kukessaare teed ja sealt edasi üle Puhkeala krundi. Eraldi jalgteid 5920028 Sandla-Kukessaare teelt kallasrajani ei rajata.

Lähtuvalt eeltoodust tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluala Puhkeala krundil hoonestusala ulatuses.

6. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Planeeringualal kehtib Pihla valla rannikualade üldplaneering (kehtestatud Pihla Vallavolikogu 13. oktoobri 2005. a määrusega nr 6).

Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub Puhkeala krunt P1 reserveeritud puhkealal ilma hoonete ehitamise õigusega ning Sandla sadama krunt asub väljaspool üldplaneeringu lahendusena toodud reserveeringualasid. Sihtotstarbe muutmisel lähtutakse sellisel juhul üldplaneeringu kohaselt maakatastriseadusest ning sihtotstarvete määramine ja muutmine väljaspool üldplaneeringu lahendusena toodud reserveeringualasid ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks.

Puhkealadel reserveeritakse üldplaneeringu peatüki 5.1.2 kohaselt maa kahel põhimõttel: puhkeala hoonete ehitamise õigusega ja puhkeala hoonete ehitamise

õigusega. Nimetatud alade erinevuse toob ära Saare maakonna rannaala tsoneering. Hoonete ehitamise õigusega puhkealaks on reserveeritud ka planeeritav ala. Reserveeritud alad on kantud roheline värviga üldplaneeringu kaardile koos tähisega P1.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringujärgne reserveeritud P1 puhkeala ilma hoonete ehitamise õigusega muuta planeeritud hoonestusala ulatuses P2 puhkealaks hoonete ehitamise õigusega. Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Planeerimisseaduse § 6 punkti 9 järgi on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Planeerimisseaduse seletuskirjas on selgitatud, et maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav (üle 51%) otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Ala soovitakse muuta hoonete ehitamise õigusega puhkealaks P2, üksikute puhkeala teenindavate ehitiste tarbeks, ainult planeeritava hoonestusala ulatuses. Puhkeala krundi pindalast on hoonestusala 5,5%. Üldplaneeringu juhtotstarbele vastav kasutus jääb Puhkeala krundil valdavaks ning oluliselt ei mõjutata üldplaneeringu põhilahendust. Seega ei muuda juhtotstarbe muutmine hoonestusala ulatuses üldplaneeringu põhilahendust olulisel määral ja juhtotstarbe muutmise osas ei ole tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Detailplaneeringuga kavandatakse sadamat koos sadamaehitistega ja vajalike tehnovõrkudega. Kehtivas üldplaneeringus ei ole alale sadamat planeeritud, kuid planeerimisseaduse § 75 lõike 1 punkti 1 kohaselt on üldplaneeringu ülesandeks muuhulgas transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.

Kehtivas üldplaneeringus on kajastatud vaid olemasolevad sadamad, planeeritavaid sadamaid üldplaneeringus käsitletud ei ole. Lähimad olemasolevad sadamad on linnulennult ca 7 km kaugusel Suure-Rootsi külas ja Turja külas. Lähipiirkonnas puudub muu alternatiivpääs merele, planeeritaval alal on ajalooliselt väljakujunenud kasutus ja eeldused väikesadama arendamiseks.

Seega on alatatav detailplaneering üldplaneeringut muutev sadama planeerimise osas. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga määratakse planeeritava Sandla sadama asukohta sadama leppemärk, reserveeritakse tootmisala.

Looduskaitseaduse § 38 järgi on ranna ehituskeeluvööndi ulatus meresaartel 200 m. Lähtudes looduskaitseaduse § 40-st võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ranna ehituskeeluvöönd on kajastatud ka üldplaneeringus.

LKS § 38 lg 5 sätestab, et Keskkonnaameti nõusolekul võib lubada väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku ehituskeeluvööndisse ehitada sadamaehitist, rannakindlustusrajatist, tehnovõrku- ja rajatist ning avalikult kasutatavat teed. Planeeritav sadam kantakse sadamaseaduse § 37 lõike 2 alusel sadamaregistrisse.

Eelpooltoodut arvesse võttes, ei ole sadama planeerimisel vaja vähendada üldplaneeringu kohast ehituskeeluvööndit.

Puhkeala krundil on ehisregistrisse kantud vastavalt Pihtla Vallavalitsuse korraldusele muu nimetamata spordi- või puhkerajatis, mille alla kuuluvad istepingid-lauad, infostend, riietuskabiinid, puidust DC, lõkkeplats ja lõkke alune, sissesõidutee ja parkla. Kuna tegu on õiguslikul alusel korraldusega seadustatud ehitistega, puudub olemasolevate ehitiste jaoks ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus.

Puhkeala krundile on lisaks olemasolevatele ehitistele kavandatud lava, 2 kuivkäimlat ja rannavolleväljak. Kõik nimetatud ehitised on kavandatud avalikuks kasutamiseks.

Puhkeala krundil on olemasolev juurdepääs, elektri õhuliin ja olemasolev elektriliitumine. Kuna tegemist on olemasoleva kasutuses oleva puhkealaga, siis on ala inimtegevusest juba mõjutatud. Planeeritav tegevus sobitub piirkonda, kuna planeeringuga ei muudeta ala ajaloolist ja olemasolevat kasutust.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks puhkealale planeeritavate uute ehitiste hoonestusala ulatuses. Seetõttu on looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt tegemist samuti üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

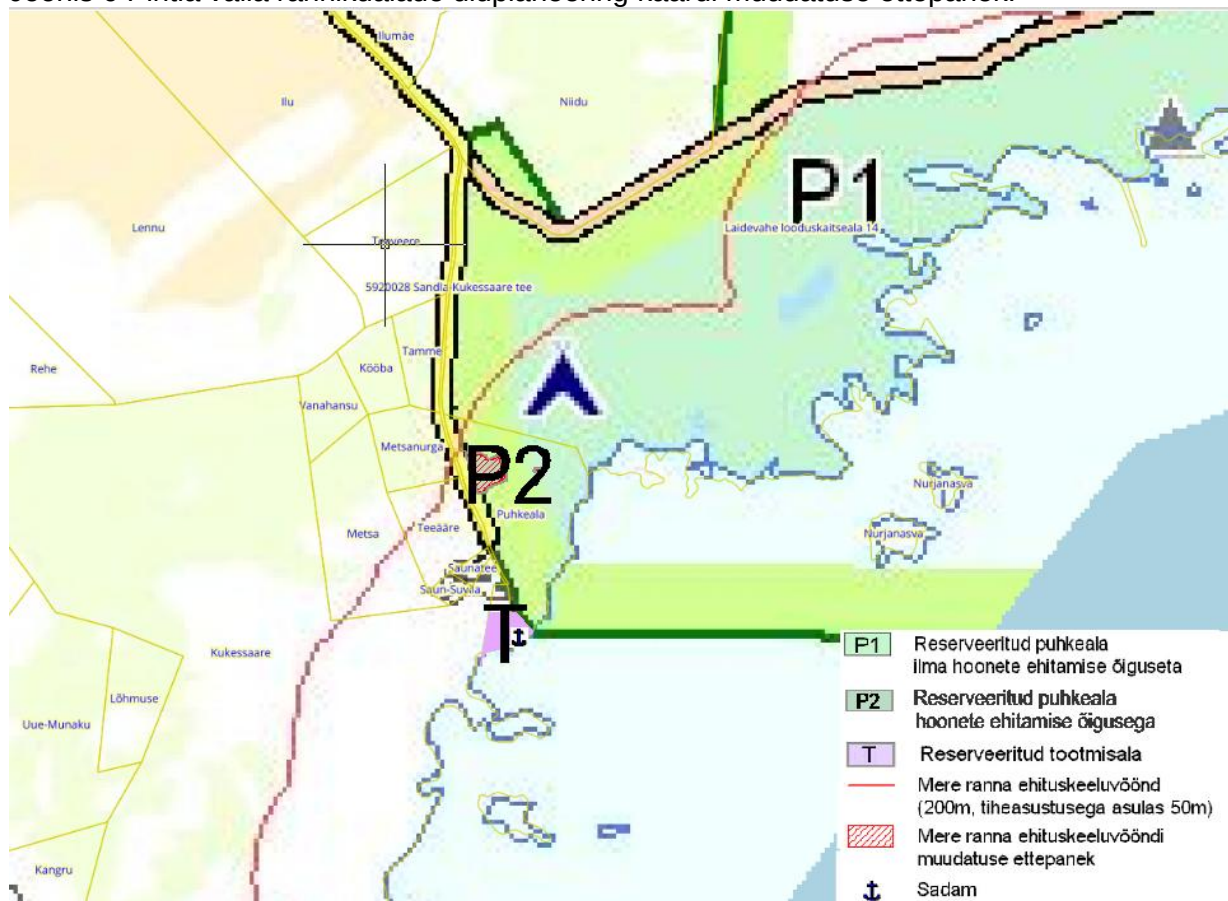
Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 alusel võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.

Lähtuvalt kirjeldatust tehakse käesoleva detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise ettepanekud:

- Sadama krundile määratakse sadamaala.
- Ranna ehituskeeluvööndit vähendatakse Puhkeala krundil hoonestatava ala ulatuses.

Muudatused kantakse Pihtla valla rannikualade üldplaneeringu kaardile, juhtotstarbe muutmise osas seletuskirja p 5.1.2, sadama osas seletuskirja p 5.1.4 ja ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas seletuskirja p 5.4.4.

Joonis 6 Pihla valla rannikualade üldplaneering kaardi muudatuse ettepanek.



7. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

Tabel 4 Planeeringujärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa Vallavalitsus	Puhkeala krundil paikneb kallasrada
Veeseadus	20 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist	Saaremaa Vallavalitsus	Puhkeala krundil paikneb veekaitsevöönd
Looduskaitse seadus Käesolev detailplaneering	200 Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist ning planeeringuga vähendatud ulatuses	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub ranna ehituskeeluvöönd

Looduskaitseseadus	200 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub ranna piiranguvöönd
Looduskaitseseadus	Joonisel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Planeeringualal mere alal on Laidevahe looduskaitseala Liivi lahe piiranguvöönd ja Rannaküla piiranguvöönd ning III kaitsekategooria liikide levikualad
Ehitusseadustik ¹ § 71	5920028 Sandla-Kukessaare tee kaitsevöönd 10 m sõiduraja välimisest servast	Saaremaa vald	Planeeringuala piirneb 5920028 Sandla-Kukessaare teega
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m elektrirajatisest ning 2 m 0,4 kV õhuliinist	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub elektrikapp, 0,4 kV õhuliin
Veeseadus	10 m puurkaevust	KOV	Sandla sadama krundile on planeeritud puurkaev ja selle hooldusala
Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanaliseerimis- ja ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“	Pealt kinnine omapuhasti 5 m	KOV	Planeeringualale on planeeritud biopuhasti

8. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Puhkeala krunt	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabli servituudiala	1 m mõlemal pool maakaablit
5920028 Sandla-Kukessaare tee 59201:004:0582	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel ja selle servituudiala	1 m mõlemal pool maakaablit

Sandla sadam	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel, elektri liitumiskilp ja nende servituudiala	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Saaremaa vald	Avalik kasutus	Olemaolev ümberpöörde koht	Joonisel näidatud ulatuses
	Saaremaa vald	Avalik kasutus	Planeeritud juurdepääs kallasrajale	Joonisel näidatud ulatuses

9. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

9.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Sandla sadama detailplaneeringu algatamise otsuse juurde on koostatud keskkonnamõju eelhinnaang. Keskkonnamõju eelhinnaangu kohaselt ei kaasne käesoleva detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole põhjust algatada.

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

- Planeeringuala asub maakonnaplaneeringu järgi rohevõrgustiku alal. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Planeeritud tegevustega ei seata rohevõrgustiku senist toimivust ja sidusust ohtu. Planeeringuala puhul on tegemist suhteliselt suure alaga, mis on ulukitele ka edaspidi läbitav. Piirdeaed on plaanitud vaid sadama ja seda otseselt teenindavate rajatiste ümber, nii inimeste kui ka ulukite ohutuse mõttes. Rannaniidul on ka karjatamise aed, kuid see on ulukitele ületatav/läbitav. Planeeringu elluviimisel säilitatakse haljastus võimalikult maksimaalses ulatuses. Vajadusel eemaldatakse ainult vähesel määral võsa alade ääres. Liikumisteed ulukitele on tagatud ümber sadamahoone tavapäraselt. Seega ei ole planeeringualal kavandataval tegevusel eeldatavasti olulist mõju rohevõrgustiku edasisele toimivusele.
- Tegevusteks vees (süvendamine ja/või tahkete ainete uputamine) on vajalik Keskkonnaametilt taotleda veeluba. Veeloa keskkonnaluba on kohustuslik, kui süvendatakse veekogu ja paigutatakse veekogusse tahkeid aineid mahuga alates 100 m³.
- Kompostiva kuivkäimla puhul tuleb kasutada sobivat substraati kompostimise soodustamiseks kuivkäimlas. Kompostitava kuivkäimla tühjendamine on soovituslik enne iga hooaja algust. Seda on võimalik teha ka käsikäruga ning tühjendamisel lähtuda reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjast. Kaitse-eeskirja § 5 lg 4 p 1 ja 2 kohaselt on kaitsealal lubatud sõidukiga sõitmine teedel ning

jalgrattaga sõitmine radadel. Mootorsõidukiga ei ole lubatud parklast edasi liikuda.

- Telkimisalal ei ole lubatud pinnase- ega ka kaevetööd
- Sandla sadama krundil planeeritud ehitustegevus viia läbi väljaspool lindude pesitsusaega (15. märts kuni 31. juuli).
- Töid veekogus ei tohi teostada kalade aktiivsel kude- ja rändeajal: kalade aktiivsel rände- ja kudeajal meres 01.03-31.05 ja 15.09- 31.12.
- Sadamahoone te projekteerimisel arvestada, et linnud ei suuda peegelduste tõttu klaaspindu ohuna tajuda ja tekib oht, et linnud põrkavad vastu klaasi, saavad vigi või hukkuvad. Seega tuleks kavandada lahendused klaaspindadele näiteks ultraviolettmustriga klaas (Ornilux), mattklaas, toonitud klaas, klaasruudustik, mustriid klaaspinnal vms.
- Kui süvendatud pinnas paigutatakse maismaale, tuleb seda teha viisil, mis välistab süvenduspinnase tagasi valgumise veekogusse. Süvenduspinnast ei või paigutada üleujutusale. Setted tuleb paigutada veepiirist vähemalt 10 m kaugusele. Setted peab planeerima maapinnale võimalikult ühtlase õhukese kihina (kuni 10 cm), mis võimaldaks taimestikul kihist läbi kasvada.
- Tööde teostamise käigus tuleb maksimaalselt vältida heljumi teket ja levikut ning teostada töid veekogus võimalusel madalveeperioodil, st maist kuni septembrini. Heljumi edasikandumise vältimiseks kasutada näiteks tõkkekardinaid, settepuudureid, pinnastammide kindlustamiseks liivakotte jms.
- Kasutada tuleb ainult töökorras tehnikat, keelatud on kütte- ja määrdeainete sattumine vette ja pinnasesse. Avari ja reostuse tekkimisel tuleb operatiivselt reostuse edasine levik tõkestada, reostus likvideerida ning teavitada sellest esimesel võimalusel Keskkonnaametit.
- Süvendustöid ja roostiku eemaldamist teostada lähtudes põhimõttest, mida lühema ajaga töid ellu viiakse, seda lühemalt mõjutab see vee-elustikku.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁴“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogiatele nõuetele.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida õiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni väliterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

- Sademevee juhtimisel pinnasesse ja puhastatud reovee juhtimisel suublasse lähtuda veeseadusest. Veeseaduse § 187 p 6 kohaselt on vee erikasutuse keskkonnaloa kohustus, kui sademevett juhitakse sadamaehitiste maalt.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Avalikult kasutatavas ruumis näha ette jäätmete liigiti kogumise võimalused.
- Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse järgi ulatuvad planeeringualale 1 x 50 aasta jooksul 1,81 m abs ja 1 x 100 aasta jooksul 1,96 m abs tõenäosusega toimuda võivate üleujutuste alad. Tingimused üleujutusriskide minimeerimiseks:
 - üleujutustest tuleneva ohu vältimiseks peab hoonete minimaalne +/-0.00 olema 2,05 m abs kõrgusel,
 - vältida täiskeldrikorruste rajamist,
 - soovituslikult kasutada veekindlaid ja niiskuskindlaid materjale (nt betoon, töödeldud puit),
 - vältida materjale, mis saavad veekahjustusi (nt kipsplaat ilma kaitseta),
 - kasutada korrosioonikindlaid metallkonstruktsioone,
 - soovituslikult kasutada pumbasüsteeme vee eemaldamiseks,
 - elektri- ja küttesüsteemid paigutada üleujutusala riski piirist kõrgemale,
 - vett kartvaid seadmed kaitsta veekindlate lahendustega.

9.2 Sotsiaalsed, majanduslikud ja kultuurilised mõjud

Otsene mõju ümbruskonna inimestele avaldub valdavalt ehitustegevuse ajal, seda läbi suurenenud transpordikoormuse. Samas ei suurene liikluskoormus teedel olulises mahus.

Ehitusjärgselt omab planeeritav tegevus pigem positiivset mõju, kuna korrastatud sadama- ja puhkeala võimaldab külakogukonnal rannarahva traditsioonilise eluviisi jätkamist ning vabaaja veetmise võimalusi.

9.3 Tuleohutus

Planeeritud lava, käimlad ja sadamahoone kuuluvad IV kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujud 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletorjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

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

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

Sandla sadama krundil on olemasolev ümberpöördekoht. Ümberpöörde koha kõrvale on planeeritud kuivhüdrant toitega merest. Kuna krunt on väike, siis on kuivhüdrant planeeritud ca 26 m kaugusele planeeritud hoonest. Kaugemale mere poole ei ole mõttekas hüdranti paigaldada, kuna maapind on seal madal ja üleujutatav.

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

9.4 Kuritegevuse riskide ennetamine

Planeeritava tegevusega ei kaasne otsest kuritegevuse riski suurenemist, kuid territooriumi kasutus võib teatud tingimustel soodustada vargusi, vandalismi või omavolilist viibimist alal.

Järgnevalt on toodud soovitusel kuritegevuse ennetamiseks:

- Vajadusel piirata sadama ala aiaga, see takistab omavolilist juurdepääsu. Karjamaade puhul kasutada lisakaitseks elektrikarjust.
- Sadama territooriumile rajada välisvalgustus, mis tagab nähtavuse pimedal ajal ja vähendab varjatuse võimalust. Välisvalgustus täiendada liikumisanduritega.
- Sadama territooriumile on soovituslik paigaldada videovalve.
- Valgustus ja videovalve projekteerida nii, et see ei tekitaks häiringuid lähedal asuvale elamualale.
- Hoone projekteerida hea nähtavuse põhimõtte järgi, hoone ümbrus peab olema avar ja ilma varjatud nurgatagusteta.
- Aknad, uksed ja muud sissepääsupunktid projekteerida vandaalikindlate lahendustega.
- Vajadusel kasutada turvatöötajat või patrullteenust väljaspool tööaega.

10. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Katastriüksuste moodustamine vastavalt planeeritud kruntidele.
3. Planeeritava sadama, ehitiste koos tehnorajatiste ja parklaga projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
4. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Hooneid teenindavad tehnorajatised ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema valmis ja kasutusele võetud hiljemalt hoonetele kasutuslubade taotlemise või kasutusteatiste esitamise ajaks.

11. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

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

Sadamahoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et linnud ei suuda peegelduste tõttu klaaspindu ohuna tajuda ja tekib oht, et linnud põrkavad vastu klaasi, saavad vigi või hukuvad. Seega tuleb klaaspindade lahendused kavandada näiteks ultraviolettmustriga klaas (Ornilux), mattklaas, toonitud klaas, klaasruudustik, mustriid klaaspinnal vms.

11.1 Puhkeala

Krundi pindala:	38268 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed:	Virgestusmaa P Turismi- ja väljasõidukoha maa PT Kultuuri- ja puhkerajatiste maa PK Muu looduslik maa ML
Hoonete suurim lubatud arv:	4 (lava+3 kuivkäimlat)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	lava 7,5 m, käimlad 3,0 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	100 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	30-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

11.2 Sandla sadam

Krundi pindala:	3075 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed:	Sadama maa LS
Hoonete suurim lubatud arv:	9 (sadama hoone+8 alla 20 m ² võrgukuuri)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	7,5 m, võrgukuurid 3,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	200 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	30-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.