

Detailplaneeringu algataja: Ruhnu Vallavolikogu
Koostamise korraldaja: Ruhnu Vallavalitsus
Huvitatud isik: Andres Keskpaik

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93815 Kuressaare

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

MTR majandustegevusteated:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

RUHNU KÜLA KOTKA KINNISTU DETAILPLANEERING

Töö nr 010124

Versioon 21.05.2025

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

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 17
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3 Lähtematerjalid	4
1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
1.5 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	5
1.6 Vastavus teistele strateegilistele dokumentidele	5

2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID 7

3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS 8

3.1 Krundijaotus	8
3.2 Krundi ehitusõigus	8
3.3 Juurdepääs ja parkimine	9
3.4 Piirded	9
3.5 Haljastus	9
3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10

4 TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus	10
4.2 Kanalisatsioon	10
4.3 Sademeveekanaliseerimine	11
4.4 Elekter	11
4.5 Soojavarustus	12
4.6 Side	12

5 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK 12

6 PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED 13

7 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS 14

8 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

8.1 Keskkonnakaitselised tingimused	14
8.2 Tuleohutus	14
8.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	15

9 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA 16

JONISED

Situatsiooniskeem M 1:10000	leht 1
Tugijoonis M 1:500	leht 2
Planeeringujoonis M 1:500	leht 3

S E L E T U S K I R I

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Kotka detailplaneering algatati 15.september 2023 Ruhnu Vallavolikogu otsusega nr 09. Detailplaneeringu eesmärgiks on üksikelamu ja abihoonete ehitamine.

Planeeringu koostamise korraldaja on Ruhnu Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 189120);
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Ruhnu Vallavolikogu 15. september 2023 otsus nr 09 detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Lisa 1 üldplaneeringut muutva detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lisa 2 Kotka planeeringuala skeem;
- Lisa 3 Ruhnu vallas Kotka katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, koostaja Lemma OÜ;
- Ruhnu valla üldplaneering, kehtestatud Ruhnu Vallavolikogu 17.12.2002 otsusega nr 27;
- Saare maakonnaplaneering 2030+;
- digitaalne geodeetiline alusplaan, koostas Hegeo OÜ, november 2023, töö nr 316;
- Elektrilevi OÜ 23.01.2024 tehnilised tingimused nr 466900;
- AS Kuressaare Veevärk 06.02.2024 tehnilised tingimused nr 3060;
- kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala piirneb läänest Kuunsi munitsipaalteega ning ülejäänud osas maatulundusmaa sihtotstarbega Ellerbusk (68901:001:0238), Mick (68901:001:0121) ja Aru (68901:001:0106) katastriüksustega.

Ruhnu küla läbib 21184 Ruhnu sadama tee, mis lõpeb enne planeeringuala, sealt edasi algab Kuunsi munitsipaaltee, millega planeeriguala piirneb.

Kinnistu on hoonestamata.

Maa-ameti andmetel on katastriüksusel 5532 m² metsamaad ja 113 m² ha muud maad.

Maaüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik avalikult Kuunsi teelt.

Planeeringuala paikneb Ruhnu hoiualal ja Natura 2000 võrgustiku Ruhnu looduslal.

1.5 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Krundi nimetus	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Kotka mü	5645 m ²	Maatulundusmaa 100%	68901:001:0120	275634

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Looduskaitseseadus	Kogu planeeritav ala	Keskkonnaamet	Planeeringuala paikneb Ruhnu hoiualal ja Natura 2000 võrgustiku Ruhnu looduslal
Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	KOV	Planeeringualal asub avaliku tee kaitsevöönd

1.6 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Üldplaneering

Ruhnu valla üldplaneering on kehtestatud Ruhnu Vallavolikogu 17.12.2002. a. otsusega nr 27.

Ruhnu valla üldplaneering on kehtestatud Ruhnu Vallavolikogu 17.12.2002. a. otsusega nr 27.. Üldplaneeringu pt 5 järgi tsoneeritakse Ruhnu territoorium juhtfunktsiooni järgi kolme tsooni: metsamajanduslik ala, põllumajanduslik ala, hoonestatud ala. Üldplaneeringu kaartidel juhtfunktsioone kajastatud ei ole. Üldplaneeringu joonis 1 Piirangud ja maakasutuse sihtotstarbed järgi asub Kotka kü maatulundusmaal ja Joonis 2 Kõlvikud järgi metsamaal. Sellest võib järeldada, et juhtfunktsiooni järgi paikneb planeeritav ala metsamajanduslikul alal.

Metsamajandusliku ala juhtfunktsioon on metsamajandus. Elamu- ja suvilaehitus on keelatud, välja arvatud Mogs, Ruhnu Kordoni, ja Mesila maaüksuste õuema. Lubatud on ehitada tehnorajatisi, kommunikatsioone vms.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud Kotka krundile elamu koos abihoonetega. Seega on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Käesolev detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve hoonestatud alaks.

[illegible]

„Saare maakonnaplaneering 2030+“ on kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94.

Planeeringuala jääb maakonnaplaneeringuga määratud väärtuslikule maastikule ja rohevõrgustiku alale. Ruhnu saar on maakonnaplaneeringuga määratletud kui üks riikliku tähtsusega maastikest Saare maakonnas. Loodusväärtuse moodustavad metsad, rannaniidud ja luited, mille kaitseks on loodud Ruhnu hoiuala.

Saar on ka kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega ala, kus esteetilise ja puhkeväärtusega maastike säilimiseks kehtivad spetsiifilised maakasutustingimused.

Maakonnaplaneeringu üldised 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 asustumuster, 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.

Loetletud tingimustega on planeeringu koostamisel arvestatud.

Rohelist võrgustikku iseloomustab:

- Väärtuslike loodusmaastike, ökosüsteemide ja liikide kaitse, sealhulgas säilitades tingimused isendite ränneteks ning looduslike liikide levilate laienemiseks.
- Looduslähedase majandamise, elulaadi ja rekreatsiooni planeerimine ning looduslike alade ruumilise kättesaadavuse tagamine inimestele.
- Kultuurimaastike ökoloogilise, kultuurilis-ajaloolise, esteetilise ja identiteeti toetava väärtuse teadvustamine ja säilitamine.
- Keskkonna loodusliku iseregulatsiooni säilitamine.
- Inimesele elutähtsate keskkonda kujundavate protsesside (põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed jne) alalhoidmine.
- Rohelise mõtteviisi toetamine.
- Hierarhiline struktuur.

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

Maakasutuse kavandamisel:

- Vältida olulise ruumilise mõjuga ehitiste rajamist.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- 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.
- Puhkealade kasutamine korraldada nii, et looduskeskkond ei saaks kahjustatud - piirata/suunata autode liikumist, korraldada parkimine ja prügimajandus, rajada telkimis-/puhke-/lõkkekohad, käimlad, õppe- ja matkarajad.

Käesoleva planeeringuga ei ole kavandatud olulise ruumilise mõjuga ehitisi ja kompaktse hoonestusega alasid, samuti ei ole kavandatud puhkealasid. Teede ja liinirajatiste planeerimisel on võimalusel kasutatud olemasolevate teede koridore. Torustikud ja kaablid on kavandatud maa-alustena. Hoonestus on kavandatud olemasoleva küla serva ning piirded on kavandatud ainult ümber õueala. Lähtuvalt sellest säilitatakse suures osas rohevõrgustiku toimimine.

Keskkonnaamet on 25.08.2022 kirjas nr 7-9/22/15700-2 seisukohal, et eelduslikult on võimalik ala hoonestada Ruhnu hoiuala ja loodusala kaitse-eesmärke kahjustamata LKS § 32 lg 2 ja § 70 tähenduses, kuid see sõltub muuhulgas kavandatud tegevusest (hoonetearv, paigutus, kasutusotstarve jmt).

Tegevuse kavandamisel tuleb arvestada järgmisi põhimõtteid:

1) hoonestus peab jääma maaüksuse Kuunsi tee poolsele küljele. Viidatud võimalikust ehitusalast merepool asuvad kooslused metsastunud luited ja soostuvad-ja soolehtmetsad.

Nendele kooslustele peab hoonestusalale jätma piisava puhverala –ca 10-20 m laiune harvendatud puistu, kuna tegemist on metsakooslusega ja vältima peab lagedalt alalt metsale järsku üleminekut;

2) lubatud ehitusalale tuleb rajada ka kõikvajalikud veevarustuse-ja kanalisatsioonisüsteemid. Lubatud alast merepoole neid rajada ei ole võimalik, kuna need kahjustaks ala loodusväärtuseid;

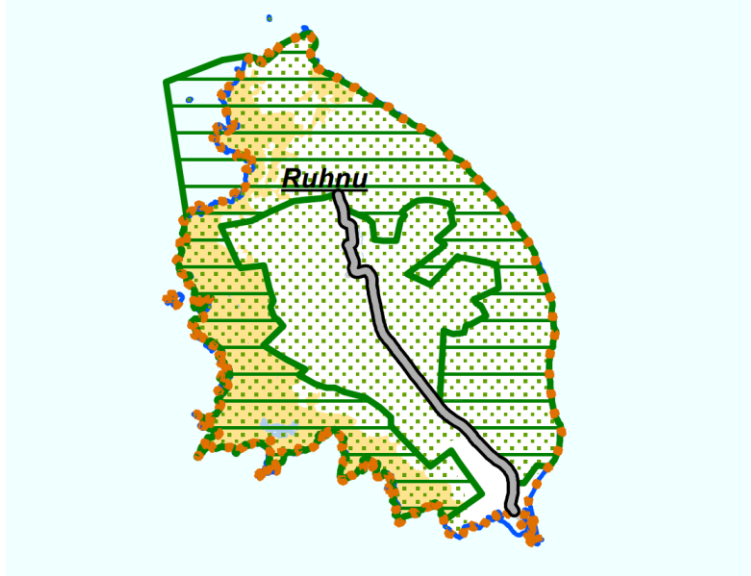
3) eeldatavalt on vajalik ala kraavitamine, kuid arvestada tuleb, et kraave ei tohi rajada eemale jäävale metsaalale väljapoole lubatud ehitusala. Peab olema kindlus, et kuivendussüsteemid ei mõjutaks negatiivselt kaitstavaid koosluseid;

4) soovitatavalt tuleks lubatud ehitusalale kavandada üks ehituskrunt, kuna kahe või enama krundiga tegevuse mõjuala laieneb ja negatiivsed mõjud kaitstavatele kooslustele on tõenäolisemad.

Nimetatud tingimustega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

Lisaks on Ruhnu saare ajaloo, kultuuri ja muude väärtuse püsimiseks toodud ka vajalikud tegevused nagu püsimisest säilimine ja kasv, arvestades samas Ruhnu küla ajaloolist struktuuri.

Joonis 4 Väljavõte Saare maakonnaplaneeringust 2030+



2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Liivi lahe keskel paikneval Ruhnu saarel. Kuressaarde on linnulennult 70 km ja Pärnusse 96 km. Saarele saab suviti laevaga Roomassaarest, Pärnust ja Munalaiust ning talvel lennukiga Pärnust ja Kuressaarest. Laevareis Ruhnu kestab ca 3 tundi ning lennureis ca 30 minutit.

2020 aasta seisuga elab aastaringselt ainsas Ruhnu külas umbes 70 elanikku, kellest 17 on lapsed ja 18 on pensionärid. Ületalve majapidamisi on kokku 30. Suviti lisandub kümnekond juurde.

Saarel on Ringsu sadam, Ruhnu lennuväli, elektrijaam koos taastuenergia lahendusega, põhikool, raamatukogu, rahvamaja, postipunkt, muuseum koos ainulaadse ruhnurootsi taluarhitektuuri esindava Korsi taluga, merepäästeselts, maapäästeselts, Kaitseliidu Saaremaa maleva üksus, 2 kauplust, kultuuriait, meistritekoda (keraamika ja käsitöö tegemise võimalus), puidutöökoda.

Korsi katastriüksusel asuv pikkmaja (mangardslängan) on ainus algsel kujul vaadeldav ruhnurootsi rehielamu, ainulaadne vundamendita hoone ja küürkatuse poolest. Lisaks elumajale kuulus talukompleksi hulk rõhtpalkidest ja roost viilkatusega majapidamishooneid, suur laut, väike laut, liha-piimait, riideait ja maakelder. Aidad (buda) ja laudad (stall) moodustasid kumbki omaette kompleksi. Omaaegne hoonestus paiknes Ruhnule omaselt ümber riskülikukujulise õue. Tänapäeval tegutseb hoones muuseum. 1972 aastal lammutati küla heakorrastamise sildi all kõik lagunenenud hooned. Sellega lakkas Ruhnu küla kui arhitektuurne tervik olemast.

Kotka katastriüksus asub küla hoonestatud osa põhjapoolses servas. Kotka krundist põhja pool asuvad hoonestamata metsamaad, lõuna suunas hoonestatud Ruhnu küla. Seega Kotka katastriüksuse hoonestamine mõjuks kui küla laiendamine.

Ruhnu on pikliku kujuga sumbküla, kus taluõued asetsevad lähestikku ja majade vahel kulgevad käänulised teed. Elamukrundid on ca 0,5 -1 ha suurused. Enamus elamutest on rajatud nõukogude perioodil. Suuremas osas paiknevad elamud sissepääsuga tänava poole. Traditsioonilised elamud on viilkatusega ja verandaga. Kõrghaljastust esineb külas suhteliselt palju, rohkem küla servaaladel, taluõued on lagedamad

üksikute puudega. Enamikel Ruhnu küla õuealadel piirded puuduvad. Saarel on levinud ajaloolised kiviaiad, on rajatud ka üksikuid puitlipp aedu. Enamuses on vabakujuline põõsashaljastus, vähesel määral ka hekke.

Planeeringuala asub Ruhnu hoiualal, alal ei ole registreeritud kaitsealuste liikide leiukohti ega kõrge väärtusega taimekooslusi. Ruhnu hoiuala kaitse-eesmärgiks olevaid elupaigatüüpe ei ole planeeringualal registreeritud, samuti puuduvad EELIS andmebaasis andmed kaitse-eesmärgiks olevate liikide esinemise kohta alal. Kotka katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu alusel olulist mõju hoiuala või loodusala kaitse-eesmärkidele või terviklikkusele pole oodata. Tegevusega ei kaasne piirkonna kaitstavate koosluste ja liikide elupaikade kahjustamist.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Krundile on planeeritud ehitusõigus elamu ja kahe abihoone rajamiseks.

3.1 Krundijaotus

Planeeringujärgne krunt on moodustatud järgides olemasoleva Kotka katastriüksuse piire.

3.2 Krundi ehitusõigus

Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisealune pind sisaldab üle 20 m² ehitisealusepinna krundile planeeritud hooned. Kuni 20 m² hooned võib krundi hoonestatavale alale rajada kuni kolm (n välikäimla, kasvumaja jmt).

Elamu rajada soovituslikult verandaga.

Pindala:	5645 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Metsamaa MM
Katastriüksuse sihtotstarve:	Elamumaa E
Hoonete suurim lubatud arv:	3 (1 elamu +2 kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	elamu 8,0 m, kõrvalhooned 6,0 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	37-45 kraadi, kuni 20 m ² hoonete katusekalle vaba
Harjajoon:	paralleelne või risti Kuunsi teega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehiskive imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

Kasutada Ruhnule omaseid
traditsioonilisi värvitoone.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud avalikult Kuunsi teelt.

Tee minimaalne laius 3,5 m.

Parkimine lahendada krundisiseselt. Parkimise lahendus anda koos hoone(te) ehitusprojektiga.

3.4 Piirded

Enamikel Ruhnu küla õuealadel piirded puuduvad. Saarel on levinud ajaloolised kiviaiad, on rajatud ka üksikuid puitlipp aedu. Enamuses on vabakujuline pöösashaljastus, vähesel määral ka hekke.

Kotka krundil on piirded lubatud rajada ainult ümber õueala. Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga. Lubatud rajada piirkonnale omaseid kiviaedu. Kiviaedade kõrgus 70-90 cm.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Krunt on enamuses osas kaetud metsaga.

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

Oluline on, et metsaalale ehitamine ei tooks kaasa asjatut puude maha võtmist. Raiete plaan täpsustada hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone ja rajatiste (k.a tehnorajatised) paigutusest krundil. Keelatud on lageraie kogu hoonestusala ulatuses ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine.

Maha on lubatud võtta otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 10 m kaugusele) ja rajatavate teede, parkimiskohtade ning tehnorajatiste alla jäävaid puid. Õuealal võtta maha ainult niipalju puid, et tagada hoonetes ja õuealal piisav päikesevalgus. Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga ja see ei tohi olla suurem kui planeeringuga määratud hoonestusala. Täpne puude likvideerimine ja säilitamine anda hoone ehitusprojektiga. Väljaspool õueala säilitada olemasolev puistu va juurdepääsutee ja tehnovõrkude kohal, metsa raadamisel ja hooldamisel lähtuda metsaseadusest.

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

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

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

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

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala hoonestusala absoluutkõrgus on ca 7,5-10,45 m. Hoonestatav ala ei jää üleujutatavale alale.

Planeeritava eluhoone +/-0.00 on on maapinnast ca 0,5 m.

Teed rajada maapinnast veidi kõrgemale, et sademevesi saaks valguda rohelistele aladele.

Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

AS Kuressaare Veevärk on väljastanud 06.02.2024 tehnilised tingimused nr 3060.

Tehniliste tingimuste järgi planeeritava ala liitumine ühisveevärgiga ei ole võimalik seoses Ruhnu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavas toodud tarbimismahu täitumisega ning Ruhnu puurkaevu vaba tootmismahu puudumisega.

Planeeringu koostamisega paralleelselt on tehtud Ruhnu ühisveevärgis muudatustöid. Paigaldati veidi tootlikum ja sagedusreguleeritav uus pump, mis võimaldab dünaamilisemalt rõhku ja pumbatava vee kogust hoida eeldusel, et ei pumbata kehtvalt nominaalse kogusega. Seoses eeltooduga on võimalik Kotka krundi liitumine Ruhnu ühisveevärgiga.

Lähtuvalt sellest on Kotka krundile kavandatud ühisveevärgiga liitumise torustik.

4.2 Kanalisatsioon

AS Kuressaare Veevärk on väljastanud 06.02.2024 tehnilised tingimused nr 3060. Planeeritava ala liitumine ühiskanalisatsiooniga on kavandatud Kuunsi teel asuva isevoolse reoveekanaliseerimisekaevu kaudu.

Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakatttega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imuvad pinnasesse. Sademe- ja drenaaživete juhtimine reoveekanaliseerimise on keelatud.

4.4 Elekter

Elektrilevi OÜ on 23.01.2024. väljastanud tehnilised tingimused nr 466900.

Liitumiskilp on planeeritud krundipiirile juurdepääsutee äärde. Liitumiskilbi toiteks on planeeritud 0,4 kV maakaabel alates õhuliini mastist nr 14.

Maakaabli trassile on määratud servituudi vajadused. Servituudid seada enne liini rajamist.

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

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid.

4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Ruhnu valla üldplaneering on kehtestatud Ruhnu Vallavolikogu 17.12.2002. a. otsusega nr 27.. Üldplaneeringu pt 5 järgi tsoneeritakse Ruhnu territoorium juhtfunktsiooni järgi kolme tsooni: metsamajanduslik ala, põllumajanduslik ala, hoonestatud ala. Üldplaneeringu kaartidel juhtfunktsioone kajastatud ei ole. Üldplaneeringu joonis 1 Piirangud ja maakasutuse sihtotstarbed järgi asub Kotka kü maatulundusmaal ja Joonis 2 Kõlvikud järgi metsamaal. Sellest võib järeldada, et juhtfunktsiooni järgi paikneb planeeritav ala metsamajanduslikul alal.

Metsamajandusliku ala juhtfunktsioon on metsamajandus. Elamu- ja suvilaehitus on keelatud, välja arvatud Mogs, Ruhnu Kordoni, ja Mesila maaüksuste õuema. Lubatud on ehitada tehnorajatisi, kommunikatsioone vms.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud Kotka krundile elamu koos abihoonetega.

Planeeritav krunt asub Ruhnu küla elamuala naabruses vahetult hoonestatud alade kõrval, kus hoonestuse moodustavad nii aastaringsete elanike kodud kui ka hooajalised elamud. Samuti asub planeeritav krunt avaliku tee ääres, seega on juurdepääs krundile tagatud. Kavandatav hoonestus moodustaks ühtselt toimiva terviku olemasoleva lähipiirkonna hoonestusega ja toimiks kui küla elamuala laiendamine. Küla serva elamu rajamine on loogiline jätk küla suurendamiseks ja sisuliselt ainuke võimalus elamualade suurendamiseks. Planeeritav elamu võimaldab Ruhnu valda elama asuda täiendavatel elanikel.

Lisaks soosivad elamuehitust lähedal paiknevad olemasolevad kommunikatsioonid (elekter, vesi, ühiskanalisisatsioon).

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku määrata Kotka krundi maakasutuse sihtotstarbeks üksikelamumaa ja metsamaa, üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve

järgi on ÜP järgseks juhtotstarbeks sel juhul hoonestatud ala. Seega on käesolev detailplaneering üldplaneeringut muudev detailplaneering.

Lähtuvalt eelnevast teeb käesolev detailplaneering ettepaneku muuta Ruhnu valla üldplaneeringut ja määrata Kotka katastriüksuse piires üldplaneeringujärgseks juhtotstarbeks hoonestatud ala. Muudatused kanda üldplaneeringu kaardile ja seletuskirja, aluseks käesolev detailplaneering.

Joonis 5 Ruhnu valla üldplaneeringu muudatuse ettepanek



6. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

Tabel 3 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Kotka	Looduskaitseseadus	Kogu planeeritav ala	Keskkonnaamet	Planeeringuala paikneb Ruhnu hoiualal ja Natura 2000 võrgustiku Ruhnu loodusalal
	Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	KOV	Planeeringualal asub avaliku tee kaitsevöönd
	Veeseadus	10 m puurkaevust	KOV	Planeeringualale on planeeritud kaev ja selle hooldusala

7. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Tabel 4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Kadaka	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud elektri liitumiskilp ja maakaabel	1 m elektrirajatisest
Männituka 68901:001:0004	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud 0,4 kV maakaabel	1 m elektrirajatisest
21184 Ruhnu sadama tee 68901:001:0040	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Maaüksusele on planeeritud 0,4 kV maakaabel	1 m elektrirajatisest
	Kuressaare Veevõrk AS	Isiklik kasutusõigus	Maaüksusele on planeeritud reovee-kanalisatsiooni toru	2 m mõlemal pool kanalisatsioonitoru
Kuunsi tee 68901:001:0087	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud 0,4 kV maakaabel	1 m elektrirajatisest
	Kuressaare Veevõrk AS	Isiklik kasutusõigus	Maaüksusele on planeeritud reovee-kanalisatsiooni toru	2 m mõlemal pool kanalisatsioonitoru

8. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

8.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Ruhnu Vallavolikogu 15.09.2023 otsusele nr 09 Lisa 3 on koostatud Ruhnu vallas Kotka katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.

Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel on järeldatud, et planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelus“ nimetatud tegevuste hulka.

- Planeeringuala paikneb Natura 2000 võrgustiku alal. Kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada, ei leidu. Kavandatava tegevuse iseloomust ja paiknemisest tulenevalt puudub ebasoodne mõju piirkonnas olevale Natura alale (Ruhnu loodusalale), ala kaitse-eesmärkidele ja ala terviklikkusele, sh elupaikade seisundile ja kaitstavate liikide seisundile.
- Kotka kinnistust umbes 400 m kaugusele jääb I kaitsekategooria linnuliigi Ruhnu merikotka püsielupaiga sihtkaitsevöönd (EELIS kood KLO3101785). Raietöid teostada väljaspool merikotka pesitsusaega, mis kestab 15.02-31.07.

- Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus pinnasele oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida õiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). 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.
- Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojustumpasid.
- Heitvee juhtimisel pinnasesse lähtuda Veeseadusest ja 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 piirväärtused¹“.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

Soovitatav planeerida asukoht ka biolagunevate jäätmete kompostimiseks omal kinnistul.

Juurdesõidutee mahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega, tasane, talvisel ajal lumest puhastatud ja vaba muudest transporti takistavatest esemetest.

8.2 Tuleohutus

Planeeritud elamud kuuluvad I 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 tuleohutuspõhised nõuded“.

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s ja I kasutusviisi puhul piisav veekogus vähemalt 30 m³.

Lähim veevõtukoht asub planeeringualast ca 180 m kaugusel Ruhnu sadama tee ääres Prus katastriüksusel.

8.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

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

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

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- teede ja hoonete ümbruse valgustatus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

9 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.

Hoone(te) projektiga koos antakse krundi infrastruktuuri sh. parkimise lahendus.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

Elektrimaakaabli servituudid seada enne maakaabli rajamist. Ehituslubade taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee maa-alal ja kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

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

- Kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuse sihtotstarve määramisel.
- Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.