

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: Eraisik

Version 11.11.25

T – 2592

DP-25-001

SAAREMAA VALD IMARA KÜLA

RÄHNI

DETAILPLANEERING

Projektijuht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



KÖITE KOOSSEIS

Menetlusedokumentid

1. Saaremaa Vallavolikogu 19.06.2025 otsus nr 1-3/37 „Imara külas Rähni detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ koos lisadega.

Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad	5
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	6
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	6
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	8
3.4. Kehtivad detailplaneeringud	9
3.5. Saare maakonnaplaneering 2030+	9
3.6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid	10
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....	11
4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	11
4.2. Krundijaotus	11
4.3. Planeeritud ehitusõigus	11
4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	12
4.5. Krundile pääs ja parkimine	12
4.6. Haljastus ja heakord	12
4.7. Vertikaalplaneerimine	13
4.8. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	13
4.9. Keskkonnakaitse ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	15
4.10. Energiatõhusus	16
4.11. Piirkonna turvalisus	17
4.12. Tuleohutusnõuded	17
4.13. Servituutide vajadus	17
4.14. Planeeringu elluviimine	18
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	19
5.1. Elektrivarustus	19
5.2. Sidevarustus	19
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	19
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž	20
5.5. Soojavarustus	20
6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED	21
6.1. Krunt pos 1	21
6.2. Krunt pos 2	22
6.3. Krunt pos 3	22

Joonised

- | | |
|--------------------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem | DP-1 |
| 2. Tugiplaan | DP-2 |
| 3. Põhijoonis | DP-3 |
| 4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek | DP-4 |
| 5. Illustratsioon | |

Kooskõlastused

Lisad

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 499794, koostatud 02.07.2025

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks (22.08.2024 nr 5-2/4439-1)
- Saaremaa Vallavolikogu 19.06.2025 otsus nr 1-3/37 „Imara külas Rähni detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ koos lisadega

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneering 2030+
- Salme valla ranna-alade osaüldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 22.09.2003. a määrusega nr 16)
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskin“
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Keskkonnaameti 29.10.2020 kiri nr 7-9/20/16871-2

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Geodeesiabüroo töö nr G-6/1-25, möödistanud jaanuar 2025

1.4. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kompro OÜ volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 152200, Andrus Kilumets.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets - arhitekt

Sirje Kolk - keskkonnakorralduse spetsialist

Kai Keel - projektijuht

Ivi Arop - veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik - kütte- ja ventilatsiooni konsultant

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Imara küla Rähni detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ning abihoone ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine. Lisaks seatakse planeeringuga keskkonnatingimused ning antakse tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendus.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

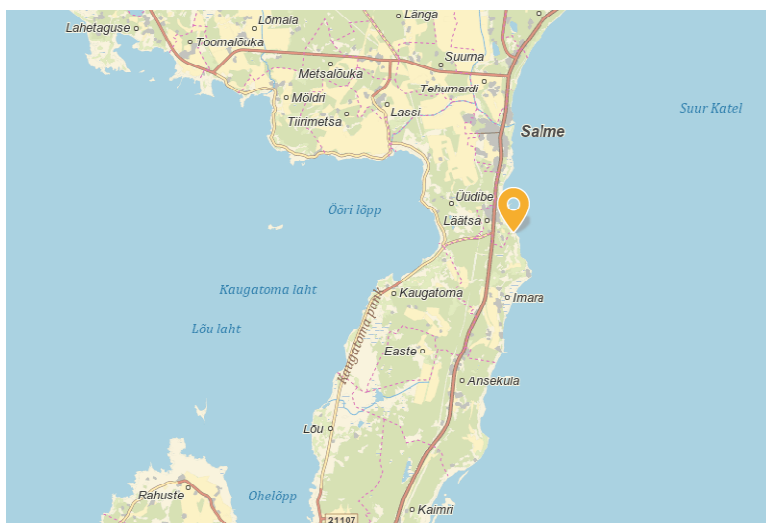
Planeeritav ala asub Saaremaa vallas Sõrve poolsaare põhjaosas Imara külas ning hõlmab järgmisi maaüksuseid:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Rähni*	72101:002:0326	20464 m ²	Maatulundusmaa 70%, ärimaa 30%
Pagila*	72101:002:0739	78809 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Pagila rannatee	72101:002:0920	3540 m ²	Transpordimaa 100%

*hõlmatud osaliselt

Planeeritava ala pindala kokku ca 1,1 ha.

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Põllu-Leuka	72101:002:0299	40323 m ²	100% maatulundusmaa
Koolijala	72101:002:0292	8424 m ²	100% elumumaa
Ratsaniidi	72101:002:0427	183954 m ²	100% maatulundusmaa
Läätsa-Imara tee	72101:002:0922	15322 m ²	100% transpordimaa

Lisaks piirneb ala suures ulatuses Rähni ja Pagila maaüksuste planeeringualast väljajäävate osadega ning idast merega.

3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Rähni maaüksus paikneb Saaremaa lõunaosas Sõrve poolsaare idarannikul Imara külas. Tegemist on hajaasustuse piirkonnaga, kus on vaheldumisi pärandkooslused ja metsamaad ning üksiklamud. Rähni katastriüksus on Ehitisregistri andmetel hoonestamata. Planeeringuala on ajalooliselt olnud hoonestatud. Kunagisest hoonestusest on säilinud vundamendid (varemed), salvkaev ning viljapuud. Salvkaev ei ole kasutusel. Varasem hoonestus on tuvastatav ka Maa- ja Ruumiameti ajaloolistel kaartidel (väljavõtte toodud allpool). Keskkonnaamet on oma 29.10.2020 kirjas nr 7-9/20/16871-2 märkinud, et tõenäoliselt on alal asunud ajalooline talukoht ning hiljem on sinna rajatud militaarse päritoluga betoonist alused, kaevikud jmt. Pagila ja Pagila rannatee maaüksused on hoonestamata. Pagila maaüksus on varasemalt olnud populaarne kokkutulekute ja pidude korraldamise koht. Sellest on säilinud 1970-ndatel rajatud laululava varemed.

Maa-alale pääseb mööda kruuskataga 7210008 Läätsa- Imara teed ja sealt edasi planeeringualal paiknevalt 7210009 Pagila teelt. Pagila tee on kruuskataga tee, mis on rohtunud ja vajab laiendamist ning nõuetega vastavusse viimist.

Planeeringuala on mere poolt sisemaa suunas veidi tõusva reljeefiga. Rähni mü planeeritava ala absoluutkõrgus jääb vahemikku ca 1,64-2,77 m. Üleujutusoht puudub.

Planeeritava ala ulatuses on Rähni ja Pagila maaüksustel tegemist peamiselt loodusliku rohumaa kõlvikuga, Pagila rannatee maaüksusel paikneb 7210009 Pagila tee, mis on avalik juurdepääsutee Rähni ja Pagila maaüksustele.

Planeeritaval alal on olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Ranna piiranguvöönd
- Ranna ehituskeeluvöönd
- Ranna veekaitsevöönd
- Kallasrada 10 m
- III kaitsekategooria taimeliigi leiukoht
- Laidunina hoiuala
- Kura kurgu hoiuala (rannikul)

Rähni maaüksusel, planeeritavast alast põhjapool, on osaliselt inventeeritud kaitstav elupaigatüüp loopealsed ja kaitsealuste liikide leiukohad.

Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardilt:



Väljavõte Maa- ja Ruumiameti 1988. a fotokaardilt:



Vaade planeeritavale alale idast (MaRu fotoladu):



Taimestik

Planeeringualal on peamiselt tegemist rohumaaga, kus kasvab kõrge hein. Rohumaa vaheldub puudesalude (peamiselt haavad ja saared) ja kõrgete kadakatega. Rannikuala on võsastunud ja roostunud. Pagila tee ääred on võsastunud ja kunagise laululava ümbrus on hooldamata.

3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Alal kehtib Salme valla ranna-alade osaüldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 22. septembri 2003. a määrusega nr 16). Vastavalt üldplaneeringu maakasutusplaanile asub planeeringuala osaliselt ärimaa (Rähni mü) ja osaliselt puhke- ja virgestusmaa (Pagila mü) juhtotstarbega alal. Ärimaa all mõeldakse üldplaneeringus kaubandus-, teenindus-, tootlustus-, ja majutushoonete maid, ning büroo-, ja kontorihoonete maid. Ärimaadele konkreetseid ehitustingimusi üldplaneeringuga määratud ei ole.

Moodustatava krundi pos 1 kasutamise sihtotstarbeks määratakse üksikelamu maa. See moodustab kogu Rähni maaüksusest ca 14%, seega jääb valdav osa katastriüksusest ärimaa juhtotstarbega ja tegemist ei ole üldplaneeringu juhtotstarbe ulatusliku muutmisega PlanS § 142 lõike 1 ja PlanS § 6 punkti 9 mõistes.

Käesoleval juhul läheduses elamumaa juhtotstarvet ei ole määratud ja tegemist on hajaasustuse piirkonnaga, mistõttu võetakse elamumaa ehitamiseks aluseks maatulundusmaale elamu ehitamise tingimused.

Maatulundusmaa igale katastriüksusele on võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde kuni viis majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet maast tulu saamise eesmärgil. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m. Juhul kui elamumaal ehitusõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga tuleb koostada detailplaneering ja keskkonnamõju hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Elamumaadele ehitamisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet, soovitatav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale. Detailplaneering tuleb koostada üldplaneeringuga sätestatud ehituskeeluvööndisse jääva taluhoonestuse taastamiseks algses kohas. Üldplaneeringu ehituskeeluvööndi kaardi kohaselt on planeeritaval alal määratud ehituskeeluvööndi ja ranna ulatuseks 200 m. Tegemist on loodusväärtusega alaga.

Puhke ja virgestusmaade alla kuuluvad heakorrastatud haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid rajatisi, et võimaldada välisõhus lõõgastumist ja sportimist, kasutamist väljasõidukohtadena,

Lähtuvalt eeltoodust vastab planeeringuga kavandatud Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringule juhtotstarbe ja elamute arendamispõhimõtete osas, kuid üldplaneeringut muudetakse ranna ehituskeeluvööndi osas.

9

- Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitustega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku.
- Merega või siseveekogudega piirnevatel maastikel tuleb tagada juurdepääs rannale ja kaldale. Igas külas peab säilitama või looma vähemalt ühe avaliku juurdepääsu rannale või kaldale.

Maakonnaplaneeringu kohaselt on rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine.

Planeeritava tegevuse elluviimisel arvestatakse väärtuslike maastike säilitamise tingimustega. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt.

Rähni maaüksusele kavandatud hoonestus paikneb olemasoleva külatee läheduses endise hoonestuse asukohas. Ajaloolisele hoonestusele viitavad planeeringualal olevad vared ning ka ajaloolised kaardid. Seega lähtutakse planeeringu elluviimisel juba olemasolevast asutustrahvst ning struktuurist. Planeeritud tegevustega ei ole kavas rohevõrgustiku senist toimivust ja sidusust aladel ohtu seada. Planeeringuga on hoonestusala kavandatud juba olemasolevate varede asukohta ja mere ranna vahele jääb piisav puhver tagades nii liikumisteed ulukitele. Liiklemiseks kasutatakse olemasolevaid pinnasteid, mida parendatakse. Looduskooslused säilitatakse suures ulatuses. Piirdeid rajatakse vaid õueala piiramiseks. Seega säilib rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Avalik juurdepääs kallasrajale tagatakse munitsipaalomandis Pagila (72101:002:0739) maaüksuselt.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Saare maakonnaplaneeringu põhimõtetega ega ohusta rohelise võrgustiku sidusust.

3.6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritav ala paikneb Lõuna-Saaremaal Sõrve poolsaare idarannikul Imara külas. Lähimbruses asuvad põhiliselt kadastikud, metsamaad, elamud ja Läänemeri. Tegemist on hajaasustusele omase elamupiirkonnaga. Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on maatulusmaa. Planeeritavast alast linnulennult ca 700 m põhja pool paikneb Läätsa sadam ja Läätsa kalatööstus, Sõrve SPA ning Läätsa küla väljakujunenud hoonestus. Lõuna pool asub munitsipaalomandis puhkeala ja Pagila rand, mis ei ole aktiivses kasutuses. Rannik on roostunud ning vallas puudub huvi puhkeala arendada. Elamu rajamisel tuleb tulevikus siiski arvestada võimalike häiringutega seoses Pagila mü paikneva puhkeala kasutusega. Avaliku parkla ning randa juurdepääsu rajamisega suureneb eeldatavalt liiklussagedus Pagila teel ning ranniku külastatavus, seda peamiselt suvehooajal. Puhkeala edaspidisel arendamisel tuleb ala varustada vajaliku inventari ja rajatistega (infostend, piknikukoht, prügikonteinerid, käimla jms).

Planeeritav ala paikneb Imara küla kirdenurgas. Lähimbruses väljakujunenud küla hoonestus puudub. Ülejäänud Imara küla hooned paiknevad lõuna pool. Lähim elamu asub linnulennult umbes 250 m kaugusel Läätsa külas Põllu-Leuka maaüksusel. Lähim ühistranspordipeatus (Läätsa) asub ca 1,5 km kaugusel Kuressaare-Sääre tee ääres. Lähimad kauplused ning haridusasutused paiknevad ca 4 km kaugusel Salme alevikus.

Imara küla hooned paiknevad hajali. Rannikul asuvad elamud paiknevad veepiirist 30-50 m kaugusel (nt Sõnajala, Ranna, Niidi ja Niidu mü). Õuealad on talukohtadele omaselt suured. Piirkonnas ei ole väljakujunenud ühtset hoonestuslaadi. Hooned on erineva arhitektuurse lahenduse ja välisviimistlusega.

Rähni maaüksusel paiknevad varemend ning viljapuud annavad tunnistust, et Rähni maaüksus on varasemalt olnud hoonestatud ning on inimtegevusest juba mõjutatud. Planeeritav hoonestus sobitatakse maastikku arvestades olemasoleva küla arhitektuuriga ning paigutatakse olemasolevate varemete asukohta.

Pagila maaüksus on varasemalt olnud aktiivses kasutuses kokkutulekute, jaanitulede ja laulupidude korraldamiseks. Säilinud on laululava varemend, kuid ala on hooldamata. Arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust sobitub käesoleva planeeringuga kavandatud hoonestus keskkonda. Ala korraldamine mõjub piirkonnale positiivselt. Aktiivsete elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes. Pagila tee parendamine tagab avaliku juurdepääsu Pagila puhkekohta ja kallasrajale.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse Rähni maaüksusel elamu ja abihoone rajamist. Kuna maaüksus on kogu ulatuses ranna ehituskeeluvööndis, tehakse planeeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Pagila maaüksusel planeeritakse avaliku tee laiendusena parkla rajamist, et tagada avalik juurdepääs kallasrajale ning üldplaneeringuga kavandatud puhke- ja supluskohale. Pagila rannatee maaüksusel on kavandatud olemasoleva avaliku tee parendamine / rekonstrueerimine.

4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi osas. Üldplaneeringuga on planeeritava ala lähiumbruses ehituskeeluvööndi ulatuseks määratud 200 m tavalisest veepiirist, seega paikneb pea kogu planeeringuala ehituskeeluvööndis. **Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit planeeringuga määratud hoonestusala ja hoonestusala juurdepääsutee ulatuses vastavalt detailplaneeringu joonistele DP-3 ja DP-4.** Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, kuna see võimaldab Rähni katastriüksusele varasema hoonestuse varemete asukohta rajada elamu ning abihoone. Rähni maaüksus asub kogu ulatuses ehituskeeluvööndis. Kavandatud hoonestus on väikesemahuline ning paikneb olemasoleva avaliku kasutusega tee läheduses. Planeeringuga kavandatu järgib piirkonnas väljakujunenud asustumustrit. Ehitustegevus ei takista liikumist kallasrajal ega kahjusta ranniku looduskoosluseid.

4.2. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga hõlmatud katastriüksuseid ei jagata. Vajadusel võib muuta Pagila rannatee ja Pagila katastriüksuste vahelist piiri peale Pagila tee rekonstrueerimist ja parkla rajamist vastavalt selle tegelikule asukohale. Rähni kü sihtotstarve muudetakse maatulundusmaaks, teistel säilib olemasolev sihtotstarve. Planeeritav krunt pos 1 moodustatakse Rähni maaüksuse lõunaosast ning selle kasutamise sihtotstarbeks määratakse üksikelumumaa. Krunt pos 2 moodustatakse Pagila maaüksuse põhjaosast ning selle kasutamise sihtotstarbeks määratakse turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa. Krunt pos 3 moodustatakse Pagila rannatee maaüksusest ja selle kasutamise sihtotstarbeks määratakse tee ja tänava maa.

4.3. Planeeritud ehitusõigus

Krundile pos 1 elamu ja abihoone rajamiseks määratud hoonestusala on planeeritud lähtuvalt kunagise hoonestuse varemete ja teede asukohast, looduslikest tingimustest ja piirangutest. Hoonete asukohta valikul on arvestatud olemasoleva haljastusega, vundamentide juurde viivate pinnasteedega ja Keskkonnaameti poolt määratud lubatud ehitusalaga hoiualal (KeA kiri nr 7-9/20/16871-2).

Kohustuslikku ehitusjoont käesoleva planeeringuga ei määrata. Hooned paigutada maksimaalselt vanade vundamentide asukohta ja nende vahetusse lähedusse. Hoonestuse asukoht ning suurus täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.

Hoonestusalasale võib ehitada üksikelamu ja soovi korral ühe kõrvalhoone. Lisaks kavandatud ehitusloa (-teatise) kohustuslikele hoonetele on lubatud rajada kaks 0-20 m² ehitisealuse pinnaga ja kõrgusega kuni 5 m väikehoonet (puukuur, väliköök, mängumaja vms). Maksimaalne ehitisealune pind on kõigi hoonete (ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste) ehitisealune pind kokku. Keelatud on hoonete püstitamine väljaspoole hoonestusala.

Detailplaneeringus näidatud hooned on tinglikud ja tegelik hoonestus paigutatakse planeeringualale konkreetsete ehitusprojektide käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest ja kehtivatest normidest.

Planeeritud ehitusõigus krundil pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve
Hoonete suurim lubatud arv

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind
Hoonete suurim lubatud kõrgus

Üksikelumumaa-EP-100%
2 (üks elamu + 1 abihoone)
(+ kaks 0-20 m² ja kuni 5 m kõrgust hoonet)
250 m²
elamul: maksimaalselt 8 m
(kuni 2 korrust)

abihoonel: kuni 6 m maapinnast
(1 korrus)

TP-3

Minimaalne tulepüsivusklass

Kruntidele pos 2 ja 3 käesoleva planeeringuga ehitusõigust ei anta.

4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnas olemasoleva arhitektuuriga ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kavandatud hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse. Uushoonestus ei tohi häirida vaateid merelt või merele.

Lubatud on erinevate katusekallete kombineerimine, kuid ühel hoonel ei tohiks kasutada rohkem kui kahte erinevat katuse kallet.

- Lubatud katuse kalded ehitusloa kohustuslikel hoonetel: 10 - 45° (kald-, viil- või kelpkatust)
- Harjajoon: vaba
- Katuse materjal: kivi, plekk, asbestivaba eterniit, rullmaterjalid
- Välisseinad: eelistada naturaalseid traditsioonilisi materjale: kivi, puit, betoon jms.
- Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv
- Piirdeaiad: maks. kõrgus 1,5 m
- Hoonete ± 0.00 0,3 - 0,5 m planeeritud maapinnast.
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.
- Abihoone(-d) peavad sobima materjalikasutusest ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel. Planeeritavate hoonete juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiilselt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Piirdeid:

Piirdeid on lubatud rajada õueala piiramiseks. Uute aedade rajamisel lähtuda kohalikest ehitustavadeist ja –materjalidest, eelistatud on kiviaiad. Soovitav on säilitada traditsioonilised piirdeaiad (kiviaiad), väravad ning väikevormid. Keelatud on rajada piirdeadadena kõrgeid läbipaistmatuid plankaeu.

4.5. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb avalikult kruuskattega teelt – 7210009 Pagila tee. Lisaks on Pagila ja Rähni maaüksustel olemasolevad pinnasteed. 7210009 Pagila tee ei ole hetkel aktiivses kasutuses ja tee seisukord ei võimalda nõuetekohast sõiduautoga liiklemist - tee on kitsas ja rohtunud, ääristatud puude ja võsaga. Pagila teed ja sellelt mahasõitu Rähni maaüksusele parendatakse ja laiendatakse ehk rekonstrueeritakse nõuetele vastavaks. Teekatte laius ca 4 m. Pagila tee laiendusena rajatakse ümberpöördekoht päästeautodele ja teenindussõidukitele ning parkla ranna külastajatele. Juurdepääsuteed rajada kandevõimega 26 tonni (päästetehnika ja prügiautod) ja teekatte laius vähemalt 3,5 m. Umbtee puhul peab tee lõpus olema päästesõidukite ümberpööramise võimalus, mis arvestab päästesõidukite pöörderaadiusi (18,5 m). 7210009 Pagila tee on olemasolevalt avalik tee. Planeeritav parkla on kavandatud olemasoleva tee laiendusena samuti avaliku kasutusega. Juurdepääs avalikult teelt Rähni maaüksusele on eratee, millele seatakse vastav servituut. Tee ja parkla ristprofiil lahendatakse projekteerimise käigus. LKS § 38 lg 5 kohaselt ei laiene ehituskeeluvööndi ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele.

Krundi piirist hooneteni lahendatakse tee kulgemine arhitektuurse projekti käigus. Hoonestuseni juurdepääsutee rajamisel arvestada päästetehnika ning elamuid teenindava transpordi mõõtmete ja juurdepääsuvajadusega. Krunt pos 1 parkimine lahendatakse oma krundi piires.

4.6. Haljastus ja heakord

Planeeringualal on osaliselt kõrghaljastus, osaliselt kadastik ning rohumaa. Olemasolev kõrghaljastus ning kooslused säilitatakse maksimaalselt. Hoonete ja tehnosüsteemide paigutamisel eelistatakse olemasolevaid lagendikke ja varemete asukohti ning kujundatakse looduslik õueala. Hoonestusalal on lubatud raied hoonete ja tehnosüsteemide ning teede tarbeks. Säilitada tuleb normaalselt arenenud võraga ja tervislikult heas seisukorras

olevad puud, mis ei jää planeeritud hoonete alla. Uut haljastust võib rajada ainult hoonete vahetusse lähedusse ehk hoonestusalasse. Haljastuse rajamisel peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Kaitsealuste puude raie ja kahjustamine metsatööde käigus on keelatud (LKS § 55 lg 7). Soovitav on valikraie kasvutingimuste parandamiseks (vähendada varju, eemaldada pealetungiv võsa jne). Vältida liiga järsku valgustingimuste muutust (valgustamist enam kui 50% algsest). (*Metsade väärtuspõhise kaitse korraldamise ja majandamise juhis. 2024 Keskkonnaamet*)

Kaitsealuse puu, mets-pirnipuu, lähedal ning planeeringualast välja jääval kaitstaval elupaigatüübil ja kaitstavate taimeliikide leiukohas ei ole lubatud rasketehnika kasutamine ja ehitusmaterjalide ladustamine.

Pinnast võib vajadusel tõsta vaid hoonete ja tee alusel pinnal nii, et ei kahjustaks säilitatavate koosluste ja planeeringualal ning selle lähiümbruses leiduvate kaitsealuste liikide kasvutingimusi.

Leevendavad meetmed taimestiku säilimiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks

Hoone paigutamiseks tuleb eelistada olemasolevate varemete asukohti. Keelatud on põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine. Juurdepääsuteeks kasutada olemasolevat Pagila teed ning juba sisse sõidetud väljakujunenud teid ja radu.

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub kiiremini. Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele, sh kaitstavale mets-pirnipuule. 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. Puude langetamine ja täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Jäätmed

Planeeringualale on ette nähtud jäätmekonteinerid sissesõidutee lähedale. Konteinerite asukoht ja vajadus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Segoolmejäätmete vedu ei pea kinnistult toimuma, kui tekkivad jäätmed viiakse kokkuleppe alusel teisel Saaremaa valla kinnistul (näiteks põhielukohas) asuvasse prügikasti. Biolagunevad jäätmed on soovitatav kompostida oma kinnistul.

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoonete projektide asendiplaanilise lahendusega. Olemasolevat maapinna kõrgust muudetakse vajadusel planeeritavate hoonete ehitisealuse pinna ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Muus osas säilib planeeritava krundi olemasolev reljeef. Planeeritaval hoonestusalal puudub üleujutusohu.

Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

4.8. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ehituskeeluvööndi ulatust planeeritaval Rähni maaüksusel, mis paikneb kogu ulatuses ehituskeeluvööndis. **Ehituskeeluvööndit soovitakse vähendada kavandatava hoonestusala ulatuses elamu ja abihoone rajamiseks ning juurdepääsutee ulatuses vastavalt detailplaneeringu joonistele DP-3 ja DP-4 (pindala kokku 987 m², sh hoonete maksimaalne ehitisealune pind 250 m²).**

Vastavalt LKS § 40 lg 1 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. LKS § 34 kohaselt 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. Ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse üle otsustab Keskkonnaamet. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, kuna see võimaldab Rähni maaüksusel kunagise hoonestuse asukohta uushoonestuse rajamist. Kavandatav hoonestusala paikneb säilinud vundamentide (varemete) asukohas ja nende vahetus ümbruses. Planeeritav hoonestus sobitub keskkonda. Seejuures säilitatakse looduslikud kooslused maksimaalselt ning tagatakse vaba liikumine kallasrajal.

Taimestik ja looduskooslused

Rähni maaüksus asub Laidunina hoiuala servaalal, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku Kura kurgu linnu- ja loodusala, ja piirneb rannikul Kura kurgu hoiualaga. EELIS andmetel planeeringualal kaitstavaid elupaigatüüpe ei leidu. Alast põhja pool on inventeeritud loodusdirektiivi elupaigatüüpidest lood (6280*). Planeeringualal on osaliselt kaitsealuse taimeliigi leiukoht. Rähni maaüksusel, väljaspool planeeritavat ala, on kaitsealuste taimeliikide ja linnuliigi leiukohad. Juurdepääs hoonestusale on avalikult teelt mööda olemasolevat pinnasteed. Planeeringu lahenduse koostamisel on lähtutud Keskkonnaameti 29.10.2020 kirjaga nr 7-9/20/16871-2 määratud lubatud ehitusalast.

Poollooduslike koosluste ilme ja väärtused on kujunenud ning säilinud tänu pikka aega püsinud kestlikule, loodust arvestavale majandamisele. Poollooduslike koosluste tekkes ja püsimises on kõrvuti looduslike tingimustega etendanud olulist osa inimtegevus, mille lõppedes need hooldatud alad kulustuvad, võsastuvad ja roostuvad. Lisaks alade pidevale niitmisele või karjatamisele tuleks enamikel poollooduslike kooslustel samaaegselt tegeleda ka põõsaste ja puude (kuivanud, murdunud, hooldustöödele ette jäävad oksad jms) raiumisega. (*T. Talvi ja T. Talvi „Poollooduslikud kooslused. Kaitse ja hooldus“, Viidumäe-Tallinn 2012*)

Seega on Rähni maaüksusel leiduva looniidu (pärandkoosluse) säilimiseks oluline inimtegevus- taastamine ja hooldamine- niitmine, karjatamine.

Kaitsealuste taimeliikide leiukohtades ehitustegevust ei kavandata. Liikide soodsa seisundi säilitamiseks on soovitatav valikraie kasvutingimuste soodustamiseks- võsa eemaldamine, varju vähendamine.

Tegemist on hoonete rajamisega kunagise hoonestuse varemete/vundamentide asukohas väljaspool kaitstavate elupaigatüüpide ja taimeliikide leiukohti ning kavandatav on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu ja Saare maakonnaplaneeringu tingimuste ja eesmärkidega. Rohevõrgustikuna toimivad edasi säilitatavad kooslused, kus maakasutuse muutust ei toimu. Samuti säilib nende sidusus lähiümbruse looduskooslustega. Loomade liikumist takistavaid piirdeaedu ei rajata. Hoonestus sobitatakse ala pärandmaastikku, kasutades selleks vastavaid arhitektuurilisi lahendusi.

Lähtuvalt eeltoodust mõjutab ehituskeeluvööndi vähendamine alal looduskoosluseid ning kaitstavaid liike väheses ulatuses - piirdub ehitusala lähiümbrusega. Hoonestus on võimalik rajada selliselt, et ei kahjustata kaitstavate liikide soodsat seisundit. Rannikul asuvaid koosluseid oluliselt ei mõjutata. Looniidu ala säilib ja elamu rajamisega võib sellele pigem kaasneda positiivne mõju taastamise ja hoolduse näol. Looniidud ei ole tallamise suhtes tundlikud, mõõdukas tallamiskoormuse kasv ei ületa koosluse taluvuse piire.

Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Olemasolevalt on planeeringualal endise hoonestuse ja laululava varemed, salvkaev ning viljapuud, mis kinnitavad varasemat inimtegevust alal.

Planeeringualal on olemasolevad kruusa- ja pinnasteed. Rähni maaüksus asub põhjavee kaitstuse seisukohast suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Mõju põhjaveele võib avaldada rajatava reoveekäitlussüsteemi nõuetele mittevastavalt ehitamise või hooldusjuhiste eiramise tõttu. Maaüksusele rajatakse suurkaev ning reovee käitluseks paigaldatakse nõuetekohane reoveekogumismahuti, mida tühjendatakse vastavalt täitumusele purgimisteenuse osutaja poolt, või omapuhasti. Jäätmete käitlemiseks on alale kavandatud konteinerid olmejäätmete kogumiseks ning tuleb sõlmida vastav leping jäätmeluba omava ettevõttega.

Kavandatav ehitustegevus ei too piirkonnas kaasa olulist liikluskooormuse kasvu ega olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist mere rannikule. Peamine mõju avaldub ehitustegevuse käigus.

Väljakujunenud asustus

Imara küla hooned paiknevad hajali. Planeeritavale hoonestusale lähim elamu paikneb ca 280 m kaugusel Läätsa külas Põllu-Leuka katastriüksusel. Läheduses väljakujunenud hoonestus puudub. Imara küla elamud asuvad lõuna pool Kuressaare-Sääre tee ja mere vahelisel alal. Rannikul paiknevad olemasolevad hooned merest ca 30 – 50 m kaugusel. Planeeritav hoonestusala asub merest ca 60 m kaugusel. Hoonestus on kavandatud endise hoonestuse varemete asukohta. Kavandatav hoonestus sobib mahuliselt ja otstarbalt

keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Rähni katastriüksusel puudub ehitusvõimalus väljaspool ranna ehituskeeluvööndit. Lähtuvalt eeltoodust ei ole vastuolu ranna eripära arvestava asutuse suunamisega. Planeeringu elluviimisel arvestatakse väljakujunenud asustusega.

Juurdepääs ja vaba liikumine kallasrajal

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal vaba liikumise ja rannale juurdepääsu tagamine, kallasraja laius planeeritaval alal on 10 m veepiirist. Ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses ei piira liikumist kallasrajal. Avalik juurdepääs kallasrajale on avalikult Pagila teelt ning munitsipaalomandis Pagila (72101:002:0739) maaüksuselt, mis tagab kallasrajale piisava vahemaa tagant juurdepääsu. Avaliku tee laiendusena rajatakse ranna külastajatele parkla. Rannikule uusi piirdeid ei kavandata. Kavandatava tegevusega soodustatakse vaba juurdepääsu ja liikumist kallasrajal, rannikule ei avaldu negatiivseid mõjusid.

Reljeef

Planeeringuala reljeef on tasane, mere suunas langev. Kavandatava hoonestuse asukohas on maapinna kõrgus keskmiselt ca 2,5 m. Maapind on kuiv ja kivine. Hoonestusalal ei ole tegemist ülejutatava alaga. Planeeringuga kavandatu elluviimisega ülejutusoshtu inimese elule ja varale ei põhjustata ning planeeringuala reljeefi ei muudeta.

Olemasolev teede- ja tehnovõrk

Planeeritavate hooneteni pääseb avalikult teelt – 7210009 Pagila tee. Kavandatava hoonestusalani viib avalikult teelt olemasolev pinnaste. Pagila teed ja sellelt mahasõitu Rähni maaüksusele parendatakse ja laiendatakse ehk rekonstrueeritakse nõuetele vastavaks. Tee äärde rajatakse olemasoleva tee laiendusena parkla / ümberpööramise koht. Veevarustuseks on planeeritud rajada puurkaev. Elektriühendus on võimalik luua Läätsa-Imara tee ääres paiknevast alajaamast ning reovesi kogutakse mahutisse. Tehnovõrgud on planeeritud maa-alustena ja võimalikult kompaktsed. Kavandatav tegevus on väikesemahuline ning ei oma olulist mõju ranna kaitse eesmärkidele.

Keskkonnaamet on oma 29.10.2020 kirjas nr 7-9/20/16871-2 märkinud, et kavandataval hoonestusalal ei ole tegemist mitte ühegi loodusdirektiivis nimetatud elupaigatüübiga ning sellel alal on ehitustegevus võimalik Laidunina hoiuala kaitse-eesmärgi kahjustamata LKS § 32 lg 2 tähenduses, kuna hoiuala eesmärgiks olevad väärtused seal puuduvad.

Arvestades väljakujunenud ehitusjoont ja asustust, taimestikku, kõlviku ja kinnisasjade piire ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestuse rajamiseks vastuolus ranna kaitse eesmärkidega ega suurenda oluliselt inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Kavandatav tegevus võimaldab vaba juurdepääsu ja liikumist kallasrajal.

4.9. Keskkonnakaitse ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Rähni maaüksus asub Laidunina hoiualal, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku Kura kurgu linnu- ja loodusala, ja piirneb rannikul Kura kurgu hoiualaga. EELIS andmetel planeeringualal kaitstavaid elupaigatüüpe peaaegu ei leidu. Pagila rannatee maaüksusel on mõnes kohas tee ääres inventeeritud elupaigatüübid lubjarikas aruniit (6210) ja puiskarjamaa (9070), kuid tegelikkuses on teeääred võsastunud. Alast põhja pool on inventeeritud loodusdirektiivi elupaigatüüpidest lood (6280*). Planeeringualal on osaliselt kaitsealuse taimeliigi leiukoht. Rähni maaüksusel, väljaspool planeeritavat ala, on kaitsealuste taimeliikide ja linnuliigi leiukohad. Lisaks tuleb planeeringu elluviimisel arvestada roheline võrgustiku toimimise tagamise ja säilitamise tingimustega. Planeeringuga kavandatavad tegevused on väikesemahulised ning töid on võimalik teostada selliselt, et ei avaldata olulist mõju kaitstavate liikide kasvualadele ega Laidunina ja Kura kurgu hoiualade kaitse-eesmärkidele. Rohevõrgustiku ala jääb avatuks, seda ei piirata aiaga ning rohevõrgustik ei ole läbi lõigatud. Hoonestuse rajamine võib pigem mõjuda positiivselt Rähni maaüksusel paikneva looniidu hea seisundi säilimisele läbi selle taastamise ja hooldamise.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajutimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Planeeritava

tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Vähesel määral vibratsiooni ning müra võib esineda ehitustegevuse käigus. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskooresse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu hoonestusala ja selle lähialaga.

Keskkonnakaitselised abinõud planeeritaval alal on:

- Ehitustegevus toimub vaid väljaspool kaitsealuste liikide leiupaikasid planeeringuga määratud hoonestusala piirides.
- Hoonete ehitamisel ning edaspidise kasutamise käigus tagada kaitsealuste liikide soodsa seisundi säilimine.
- Soovitav teha raieid külmunud pinnasega ning vältida kaitsealuste liikide kasvukohta raiejäätmete kuhjamist või seal põletamist.
- Tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel.
- Ehitamise ajal tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus, ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnohtlike materjale ega aineid.
- Ehitusprojekti loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.
- Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, võimalusel vältida öiseid ehitustegevusi.
- Ehitustegevus planeerida väljaspoole lindude pesitsusperioodi.

Majanduslikud mõjud

Aktiivsete elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud

Planeeritav ala paikneb Imara külas. Arhitektuursed tingimused hoonestuse rajamiseks on määratud lähtuvalt olemasolevast keskkonnast. Uute eluhoonete rajamine eelkõige endistele talukohtadele, mis aitab kaasa külastruktuuri taastamisele ja säilimisele, ning avaliku juurdepääsu loomine supeluskohale ja kallasrajale on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu ning Saare maakonnaplaneeringu eesmärkidega. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Detailplaneeringuga planeeritu elluviimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute elanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub nii ehitusperioodil kui ka pikaajaliselt.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

4.10. Energiatõhusus

Uute hoonete ehitamisel juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁴“. Ehitatav uus hoone peab ehitamise järel vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoone välispiirded ning hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavad tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

4.11. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid: *Korrashoid* on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektset väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske.

Turvalisust tõstab turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole külateelt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

4.12. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ja 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Tegemist on hajaasustusalaga. Lubatud hoonestusala on kavandatud vähemalt 40 m kaugusele naabermaaüksuste hoonetest. Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringset läbipääsu.

Maa- ja Ruumiameti kaardi andmetel paikneb lähim tuletõrje veevõtukoht (nr 8655) Üüdice külas Käära maaüksusel (ca 2 km kaugusel planeeritavast alast). Uut veevõtukohta antud planeeringuga ei kavandata.

Määrus nr 10 § 6 lõike 5¹ kohaselt: *Ehitise veevõtukohtana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:*

1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit;

2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit;

3) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;

4) eripõlemiskoormus on arvutatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

Tuletõrjeevarustuse täpne lahendus antakse ehitusprojekti käigus.

4.13. Servituutide vajadus

Planeeritavad objektid:

- Puurkaev – hooldusala 10 m puurkaevust, piirangud on sätestatud Veeseaduses (6. ptk 6. jagu).

- Imbväljak - heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusala ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

- Elektrimaakaabel – kaitsevöönd 1 m liini äärmistest kaablitest

- Juurdepääsutee

Puurkaevu ja imbväljaku asukoht kooskõlastada vajadusel naabritega projekteerimise käigus.

Servituutide seadmise vajadus:

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Põllu-Leuka (72101:002:0299) Pagila (72101:002:0739)	Elektrilevi OÜ	tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.

Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	Pagila (72101:002:0739)	Rähni (72101:002:0326)	tagada ühendus avalikult kasutatava teega	Juurdepääsutee
--	----------------------------	---------------------------	--	----------------

Pagila maaüksuse müümisel eraomandisse sõlmitakse maaomanikuga notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks, et tagada avalik juurdepääs kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil.

Servituudi vajadusega ja tehnovõrkudest tulenevad kitsendustega alad täpsustuvad projekteerimise käigus.

4.14. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringu elluviimiseks kavandatud tööd:

1. 7210009 Pagila tee ja Rähni maaüksusele juurdepääsu parendamine / rekonstrueerimine ning parkla ja ümberpöördekohta rajamine tee laiendusena (projekt, ehitusluba, kasutusluba). Vajalike notariaalsete servituutide seadmine.

Avalikult kasutatava tee ning parkla rajamiseks, ümberehitamiseks ja laiendamiseks tuleb taotleda ehitusluba.

Juurdepääsutee parendamise teostab huvitatud isik koostöös Saaremaa vallavalitsusega vastavalt sõlmitud halduslepingule.

2. Hoonete ning tehnovõrkude rajamine (projekt, ehitusluba / ehitusteatis, kasutusluba) vastavalt kehtivale Ehitusseadustikule.

Hoonete teenindavad insenertehnilised rajatised peavad olema valmis ja tuleb kasutusele võtta hiljemalt hoonetele kasutuslubade taotlemise ja/või kasutusteatiste esitamise ajaks.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 499794, väljastatud 02.07.25, on planeeritava ala toide ette nähtud Pagila:(Kuressaare) alajaamast 0,4 kV maakaabelliinina. Kinnistu piirile paigaldatakse 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatavad. Toide liitumiskilbist hooneteni on ette nähtud maakaabliga.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Täiendavaks elektrivarustuseks on lubatud rajada elamu tarbeks kuni 15 kW päikesepaneelid hoonete katustele. Kinnistu sisene madalpingevõrk, sh päikesepaneelide lahendus, antakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

5.2. Sidevarustus

Sideteenusega liitumiseks küsida pakkumised erinevatelt mobiili- ja raadiosidet pakkuvatelt sideettevõtetelt.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kavandatavate hoonete veevarustus on lahendatud individuaalse puurkaevu baasil, millest võetakse vett ühe kinnistu tarbeks alla 10 m³/ööpäevas. Puurkaevul, mille kaudu võetakse vett alla kümne kuupmeetri ööpäevas on 10 m hooldusala. (Veeseadus § 154) Rähni maaüksus asub põhjavee kaitstuse seisukohast suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Olemasolevat salvkaevu joogivee tarbeks ei kasutata ja see on soovitatav nõuetekohaselt likvideerida.

Reoveekäitluse lahendamiseks on järgmised võimalused:

- 1) sertifitseeritud reovee kogumismahuti paigaldamine, mida tühjendatakse vastavalt täitumisele purgimisteenuse osutaja poolt. Kogumismahuti paigaldada võimalusel planeeritud hoonestusala väljaspool kaitstavate liikide leiukohtasid. Kogumismahuti ei tohi paikneda salvkaevu hooldusalal (vajadusel salvkaev likvideeritakse- täidetakse puhta pinnasega).
- 2) septikust ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti paigaldamine;
- 3) biopuhastist ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti paigaldamine, kui selle kasutus on toimimiseks piisavalt suur ning selle nõuetekohane rajamine on võimalik.

Biopuhastil baseeruva omapuhasti rajamine ei ole lubatud ajutises või hooajalises kasutuses olevale majapidamisele. Reoveepuhastussüsteemi valimisel eelistada kompaktsed vähese ruumivajadusega süsteeme.

Vastavalt Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 lõikele 1 võib suhteliselt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist heitvett pinnasesse juhtida kuni 50 m³ ööpäevas ja pärast mehaanilist puhastamist 5 m³ ööpäevas. Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist (VeeS § 127 lg 1).

Rähni maaüksus piirneb merega, seetõttu võiks merd kaaluda võimaliku heitveesuublana. Bioloogiliselt puhastatud reovett tohib veekogusse juhtida veeseaduses kirjeldatud juhtudel vee erikasutusloa ehk veeloa olemasolul (veeluba ei ole vajalik kuni ühe kuupmeetri heitvee veekogusse juhtimiseks ööpäevas, kui see tegevus vastab käesoleva seaduse § 128 lõike 7 alusel kehtestatud heitvee suublasse juhtimise nõuetele). Heitvee veekogusse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal. (VeeS § 127 lg 2) Kui heitvesi juhitakse veekogusse, mille ääres asub supluskoht või supelrand, peab heitvee väljalase olema supluskohtast või supelrannast vähemalt 200 meetri kaugusel.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud võimaliku omapuhasti orienteeruv paiknemine ja sellega kaasnevad kitsendused (täpne asukoht selgub projekteerimise käigus, vt. detailplaneeringu joonist DP-3). Projekteerimise käigus kooskõlastatakse vajadusel väljapoole asukohakatastriüksust ulatuvad kitsendused naaberkatastriüksuste omanikega.

Heit- ja sademevee imutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Omapuhasti rajamisel tuleb jälgida, et

- puhasti paikneks kohas, mida ei ohusta üleujutused;
- arvestataks maa-ala ehitus- ja hüdrogeoloogilisi tingimusi;
- reovesi ei ohustaks puhasti avarii korral põhjavett;
- puhasti jääks joogiveekaevu ja põhjavee liikumissuuna suhtes allanõlva;
- puhasti jääks elamust vähemalt 5 m kaugusele;
- imbsüsteemi puhul eelistada heitvee hajutatult pinnasesse imutamise süsteemi.

Planeeringu joonisel on tehnovõrkude asukohad ja suurused tinglikud. Konkreetne reoveelahendus esitatakse hoone projekti mahus, mille käigus võetakse vajadusel kooskõlastused naabritelt. Ehituskeeluvööndisse on lubatud rajada kehtestatud planeeringuga kavandatud tehnorajatisi.

5.4. Sademeveekanalisatsioon ja дренаaz

Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Tegemist on piisavalt suure maa-alaga, kus võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonete katustelt ja teedelt hoonestusest kaugemale haljasalale, kus need imuvad pinnasesse. Sademevete juhtimine naabermaaüksustele ja teedele on keelatud. Soovitav on rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus.

5.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumbad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise. Looduskoosluste maksimaalseks säilitamiseks eelistada maakütte puhul soojuspuuraukudega lahendust. Tehnosüsteemide asukoha valikul eelistada olemasolevaid lagedamaid alasid, vältida liigseid raieid ning säilitada olemasolevad kooslused maksimaalselt.

6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

6.1. Krunt pos 1 (Rähni)

Krundi pindala: 2793 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve
EHTUSÕIGUS

Üksikelamu maa-EP-100%

Hoonete suurim lubatud arv

2 (üks elamu + 1 abihoone)
(+ kaks 0-20 m² ja kuni 5 m kõrgust hoonet)
250 m²

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast
(2 korrust)

Hoonete kõrgus

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast
(1 korrus)

Katusekalle ehitusloa kohustuslikel hoonetel
Harjajoon

10 - 45° (kald-, viil- või kelpkatus)

Välisviimistlus

vaba

Minimaalne tulepüsivusklass

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit, betoon jms.

Piirded

TP-3

maks kõrgus 1,5 m

KITSENDUSED

Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Ranna piiranguvöönd Ranna ehituskeeluvöönd III kat kaitsealuse liigi leiukoht Laidunina hoiuala	Keskkonnaamet	Looduskaitse seadus	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest ja detailplaneeringust.
<u>Planeeritavatest</u> <u>tehnovõrkudest</u> <u>tulenevad kitsendused:</u> Puurkaev hooldusalaga Võimalik reoveepuhastussüsteem või kogumismahuti vajalike kujadega Elektripaigaldise kaitsevöönd	Krunt pos 1		Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest

6.2. Kruut pos 2 (Pagila)

Kruundi pindala: 4735 m²

Kruundi kasutamise sihtotstarve

Turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa -PT-100%

KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Ranna piiranguvöönd Ranna ehituskeeluvöönd Veekaitsevöönd Kallasrada 10 m Kaitsealuse liigi leiukoht Kura kurgu hoiuala	Keskkonnaamet	Looduskaitse seadus Veeseadus	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest ja kehtivast üldplaneeringust.
KeÜS § 38, PlanS § 126		Tagada avalik juurdepääs kallasrajale	Olemasolev pinnastee
Isiklik kasutusõigus, „Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Elektrilevi OÜ	Tagada ühendus elektrivõrguga.	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.
Võimalik imbväljaku kuja	Kruut pos 1		Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.
Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	Kruut pos 1	Tagada ühendus avalikult kasutatava teega	Juurdepääsutee

6.3. Kruut pos 3 (Pagila rannatee)

Kruundi pindala: 3540 m²

Kruundi kasutamise sihtotstarve

Tee ja tänava maa-LT-100%

KITSENDUSED

Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus, „Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Elektrilevi OÜ	Tagada ühendus elektrivõrguga.	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.
Ranna piiranguvöönd Ranna ehituskeeluvöönd Laidunina hoiuala	Keskkonnaamet	Looduskaitse seadus	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest ja kehtivast üldplaneeringust.