

**Saare maakond
Ruhnu vald Ruhnu küla**

UUE-BISSA KINNISTU DETAILPLANEERING

Töö nr: **61-0722**

Tellijaja: **Ruhnu Vallavalitsus**
Vallamaja
93001 Ruhnu küla
Ruhnu vald Saare maakond
e-post: ruhnu@ruhnu.ee

Huvitatud isik: **Meelis Peet**
e-post: peet.meelis@gmail.com

Koostaja: **Wesenberg OÜ**
Kristi Jõemets
Kutsetunnistus nr 176297
Tel: +372 521 1425
e-post: kristi@wesenberg.ee

Rakvere 2022

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus	4
2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega	4
2.3 Naaberkiinnistud ja nende sihtotstarbed.....	5
2.4 Olemasolev looduslik ja ehituslik situatsioon.....	5
2.5 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs.....	5
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS	6
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid	6
3.2 Ehitusõigus, krundi suurus, sihtotstarbed.....	6
3.3 Arhitektuurinõuded	7
3.4 Ruhnu valla üldplaneeringu muutmise ettepanek	7
3.5 Vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+.....	8
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	9
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud	9
4.2 Parkimine ja kõnniteed.....	9
4.3 Kattega alad.....	9
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	9
5.1 Haljastus ja heakorrasutus	9
5.2 Piirded	10
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	10
6.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine	10
6.2 Natura 2000	11
6.3 KSH eelhinnangu järeldused	11
6.4 Täiendavad keskkonnatingimused	11
6.5 Jäätmekäitlus	12
7. TULEOHUTUS.....	12
7.1 Tuleohutusnõuded	12
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	13
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	14
8.1.1 Korrashoid.....	14
8.1.2 Elavus, valgustus ja vargused.....	14
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	14
9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud.....	14
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	15
10.1 Elektrivarustus.....	15
10.2 Sidevarustus.....	15
10.3 Veevarustus	15
10.4 Reoveekanaliseerimine	15
10.5 Sademetevee kanalisatsioon.....	15
10.6 Soojavarustust	15
11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	15

II LISAD

Menetlusdokumendid
Tehnilised tingimused
Muud lisad

III KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste koondtabel

IV JOONISED

Joonis 1 – Situatsiooniskeem

Joonis 2 – Olemasolev olukord

1:500

Joonis 3 – Põhijoonis

1:500

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Saare maakonnas Ruhnu vallas Ruhnu külas asuva Uue-Bissa kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks ja ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks, koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega. Planeeritava ala suurus on 3448 m². Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Meelis Peet.

1.1 Lähtematerjalid

- Ruhnu Vallavolikogu 22.02.2022 otsus nr 5 „Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“;
- Ruhnu valla üldplaneering (kehtestatud Ruhnu Vallavolikogu 17.12.2002 otsusega nr. 27);
- Saare maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94).
- Uue-Bissa katastriüksuse geoalus 1:500 (OÜ KLM Maakorraldusbüroo, töö nr 217, 29.05.2022);
- Ruhnu valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Ruhnu Vallavolikogu 16.04.2022 määrusega nr 6);
- Ruhnu valla jäätmekava aastateks 2021-2026 (vastu võetud Ruhnu Vallavolikogu 13.08.2021 määrusega nr 3);
- Ruhnu valla arengukava (vastu võetud Ruhnu Vallavolikogu 31.01.2020 määrusega nr 1);
- Ruhnu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava (koostanud SWECO Projekt AS, töö nr 07230-0052);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tuleohutuse seadus;
- Jäätmeseadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Eesti Projekteerimismid.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus

Detailplaneeringuala asub Ruhnu vallas Ruhnu küla lõunaosas.

Planeeritav ala hõlmab **Uue-Bissa** katastriüksust - katastritunnus 68901:001:0109, kinnistu registriosa 318634, pindala 3448 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa (vt *Joonis 1 Situatsiooniskeem*).

2.2 Seos lähiehitiste detailplaneeringutega

Uue-Bissa maaüksuse osas ei ole varem koostatud detailplaneeringuid. Planeeringualast ca 100 m loode pool on menetluses 2020. aastal algatatud Saeveski kinnistu detailplaneering.

Planeeringualast ca 200 m edela pool on 2008. aastal kehtestatud Kirikla ja Kooli maatüskuste detailplaneering. Kummalgi lähimbruse planeeringul ei ole Uue-Bissa kinnistuga funktsionaalseid seoseid.

2.3 Naaberkiinnistud ja nende sihtotstarbed

Planeeritav ala piirneb lääne ja põhja poolt Isaks kinnistuga (68901:001:0233, pindala 5,80 ha, maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Ida poole jääb Bissa katastriüksus (68901:001:0108, pindala 9,26 ha, maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Lõuna pool asuvad Limo tee L5 katastriüksus (68901:001:0110, pindala 209 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa) ja Noggis katastriüksus (68901:001:0206, pindala 2,22 ha, maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Uue-Bissa, Bissa ja Limo tee L5 katastriüksused on moodustatud 2021. aastal Bissa katastriüksuse jagamise teel ja on kinnisasja nr 318634 osad. Planeeringualast lääne poole jäävad munitsipaalomandis olevad Liivaugu (68901:001:0008, pindala 1020 m², maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa) ja Raamatukogu (68901:001:0003, pindala 1004 m², maakasutuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa) katastriüksused.

2.4 Olemasolev looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2021. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist (koostanud OÜ KLM Maakorraldusbüroo, töö nr 217, 29.05.2022) ja Maa-ameti geoportaalis olevatest andmetest.

Uue-Bissa katastriüksus paikneb Ruhnu küla keskosa vahetus läheduses, kuid jääb üldplaneeringuga määratletud elamualast välja. Ruhnu Vallavalitsuse 23.11.2020 korralduse nr 65 alusel jagati endine 9,64 ha suurune Bissa katastriüksus maakorralduslikult kaheks ning moodustati maatulundusmaa sihtotstarbega Bissa ja Uue-Bissa katastriüksused. Juurdepääsu võimaldamiseks moodustati ka transpordimaa katastriüksus Limo tee L5.

Planeeringualale jääva Uue-Bissa katastriüksuse moodustab kõlvikuliselt ca 62% ulatuses metsa maa ja ülejäänud osas muu maa. Maa-ala on hoonestamata. Juurdepääs planeeringualale toimub lõunapool asuva Limo tee kaudu, mis on pinnaskattega tee. Teeregistri andmetel on tegemist mitteavaliku teega. Ruhnu küla peatänav (riigitee 21184 Ruhnu sadama tee) jääb planeeringualast alast ca 155 m kaugusele lääne poole. Olemasolevad tehnovõrgud puuduvad. Planeeringualal asub tiik.

Uue-Bissa katastriüksuse reljeef on edelapoolses osas suhteliselt tasane, planeeringuala keskosas hakkavad maapinna kõrgused järsult suurenema. Absoluutkõrgused jäävad peamiselt ca 10,71m ja 17,89 m vahele.

Planeeringualal ei ole registreeritud kaitsealuste liikide leiukohti ega kõrge väärtusega taimekooslusi. Uue-Bissa katastriüksusest kirde poole jääb Ruhnu hoiuala KLO2000328, mis on ka Natura ala Ruhnu loodusala koosseisus. Planeeringualast ida pool on EELIS andmebaasi andmetel erinevatel maatulundusmaa kinnistutel inventeeritud III kaitsekategooria taimeliikide kasvukohad. Kultuurimälestiste riikliku registri järgi on Ruhnu külas mitmed kinnismälestised, mille kinnismälestiste kaitsevööndid ei ulatu planeeringualale.

2.5 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs

Ruhnu saar asub Liivi lahes, moodustab iseseisva Ruhnu valla ja kuulub territoriaalselt Saare maakonna koosseisu. Saare pindala on 11,88 km² (pikkus 5,5 ja laius 3,5 km). Ruhnu asub Kuressaarest linnulennult ca 70 km kaugusel, Pärnust ca 96 km kaugusel ja Kihnu saarest ca 54 km kaugusel. Ruhnu saarel elab 178 elanikku.

Terves saare ulatuses on tegemist Ruhnu külaga. Ühendus mandriga toimub Ringsu sadama ja Ruhnu lennuvälja kaudu. Mõlemad asuvad planeeringualast kagu pool – lennuväli ca 2,3 km kaugusel ja sadam ca 2,6 km kaugusel.

Planeeringuala paikneb Ruhnu küla keskosa vahetus läheduses, kuid jääb väljapoole üldplaneeringuga piiritletud elamualast. Küla keskuses asuvad vallamaja (ca 215 m kaugusel), raamatukogu (ca 90 m kaugusel), rahvamaja (ca 350 m kaugusel) ja muuseum (ca 725 m kaugusel). Saarel on kaks aastaringselt töötavat kauplust, suvised söögikohad ja mitmed majutusasutused. Ruhnu põhikool asub planeeringualast ca 290 m kaugusel edelas, mis tegutseb 19. sajandil ehitatud kirikla hoones. Koolimaja juures on kunstmurukattega tennise- ja võrkpalliväljak ning murukattega jalgpalliväljak. 1644. aastal valminud Ruhnu puukirik (planeeringualast ca 450 m kaugusel põhja pool) on teadaolevalt vanim säilinud puithoone Eestis. Puukiriku kõrval asub ka uus kirik.

Ruhnu saare idaosa on kaetud liivaluidetega, mida katab kaunis samblane ja mustikapuhmaid täis okasmets. Saare kõrgeimal kohal, Häubjärre mäel, asub 1877. aastal ehitatud ainulaadse arhitektuuriga metalltuletorn. Tegemist on Eesti kõige lõunapoolsema tuletorniga.

Planeeringuala piirneb Ruhnu küla keskuse alaga. Lähimad elamud asuvad Limo tee ääres (Liivaugu ja Pärtli). Planeeritav ala piirneb põhjast, idast ja lõunast metsaga kaetud maatulundusmaadega.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Uue-Bissa katastriüksuse sihtotstarbe muutmise maatulundusmaast elamumaaks ja ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks, koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

3.2 Ehitusõigus, krundi suurus, sihtotstarbed

Olemasolevaid katastriüksuse piire ei muudeta. Krundi hoonestusala ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu *joonisel 3 Põhijoonis* ning seletuskirja *Tabelis 1*.

Hoonestusala on piiritletud lähtuvalt krundi kasutamise reaalistest võimalustest ja vajadustest ning naaberkiinnistute võimalikust hoonestusest. Hoonestusala moodustab 30% krundi pindalast ja hoonestusala suurus on 1034 m². Hoonestusala on tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse ning vastavalt määratud ehitusõigusele. Rajatise võib ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala vastavalt ehitusseadustikule ja lähtuvalt kehtivatest piirangutest. Suuremate rajatiste rajamine lähemale kui 4 m krundipiirist on lubatud vastava piirinaabri nõusolekul.

Tabel 1. Krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus

POS 1	<p>Olemasolevaid Uue-Bissa krundi piire ei muudeta.</p> <p>Krundi pindala 3448 m², maakasutuse detailplaneeringujärgne sihtotstarve on 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E).</p> <p>Ehitusõigus:</p> <p>Krundile on lubatud ehitada kokku kuni 3 hoonet (1 elamu ja 2 abihoonet) ehitisealuse kogupinnaga kuni 242 m². Elamu maksimaalne lubatud ehitisealune pind on 120 m² ja abihoonel 80 m².</p>
--------------	--

	Lubatud katuseharja kõrgus maapinnast on elamul 6,3 m ja abihoonel 6m. Elamu suurim lubatud korruste arv on kuni 2 ja abihoonetel kuni 1. Lubatud katusetüüp on viilkatus, katusekalle 35-45 kraadi. Tulepüsimisklass: minimaalselt TP3.
--	---

3.3 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on tegemist ühepereelamu ja selle abihoonetega. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi.

Arhitektuurinõuded, millega tuleb arvestada ehitiste projekteerimisel:

1. Ehitise kavandada kooskõlas piirkonna ehitustraditsioonidega ja lähtuda lähipiirkonnas asuvast hoonestusest;
2. Hoonestus peab olema looduslikku keskkonda arvestav;
3. Hoone välisviimistluses on eelistatud krohv, kivi, puit (palk ja värvitud laud) ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid;
4. Materjalikasutuses vältida imiteerivaid materjale (plastvooder, profiilplekid, krohvi- ja kivipinda meenutavad viimistlusplaadid jms);
5. Vältida hoone püstitamisel tüüpprojekte;
6. Lubatud katusetüüp on kahepoolse kaldega viilkatus (kalded - 35° - 45°);
7. Sobilikud katusekattematerjalid on katusekivi, puitsindel, puitkatus, värvitud eterniit, roog, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud);
8. Hoone küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda hoone energiatõhususe miinimumnõuetest.

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringus sätestatud tingimustest.

3.4 Ruhnu valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

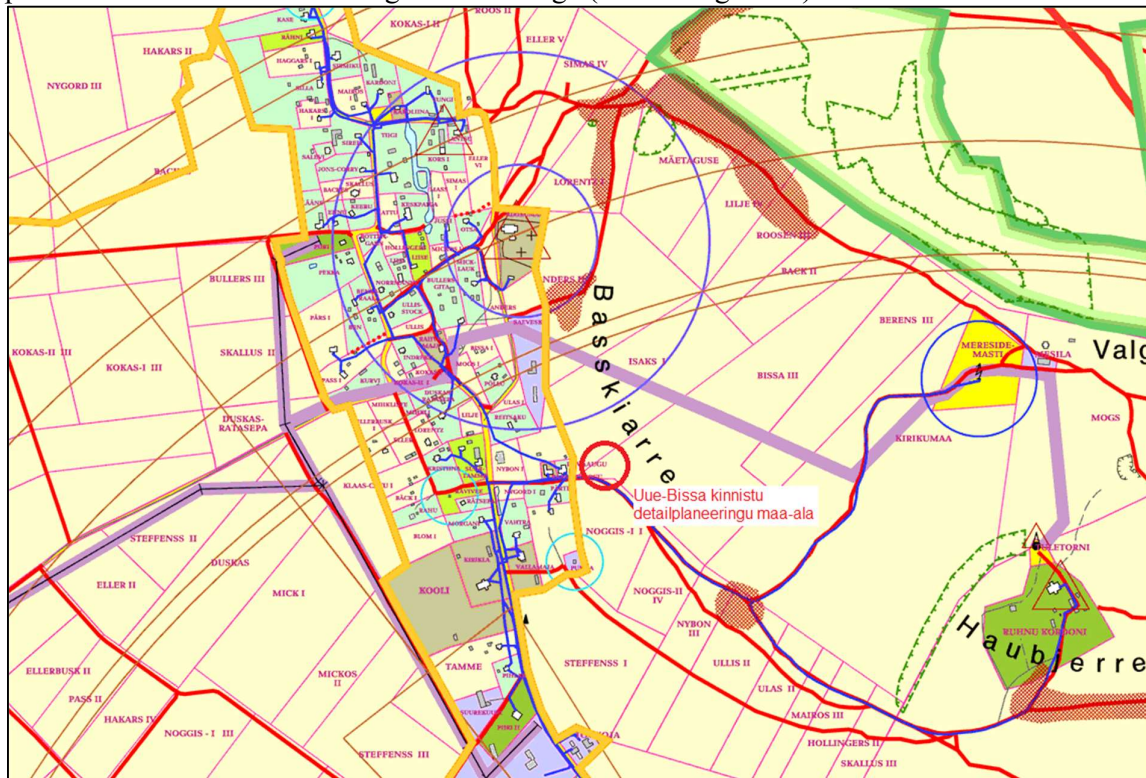
Ruhnu valla üldplaneeringu (kehtestatud Ruhnu Vallavolikogu 17.12.2002 otsusega nr 27) kohaselt asub planeeringuala maatulundusmaa juhtotstarbega alal (kaardil tähistatud helekollasena). Maatulundusmaa juhtotstarve on Ruhnu saarel (väljaspool detailplaneeringu kohustusega tsoonieritud ala) valdav. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Ruhnu valla üldplaneeringus Uue-Bissa maaüksuse maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast elamumaaks.

Üldplaneeringuga on määratud kogu Ruhnu saare territoorium hajaasustusega alaks. Saar on tsoonieritud juhtfunktsiooni järgi kolme tsooni: metsamajanduslik ala, põllumajanduslik ala, hoonestatud ala. Detailplaneeringu kohustusega alaks on määratud Ringsu sadama maaüksus. Hoonestatud ala on jaotatud kaheks: küla ja sadama hoonestatud ala. Lubatud on ehitada elamuid, üldkasutatavaid hooneid, tootmishooneid ja muid hooneid ning rajatisi. Elamud ja suvilad peaksid olema viilkatusega, verandaga, maksimaalselt kahekorruselised.

Uue-Bissa maaüksus asub Ruhnu küla keskosas vahetult hoonestuala kõrval, kus hoonestuse moodustavad nii aastaringsetelt kasutuses olevad kui ka hooajalised elamud. Kavandatav

hoonestus moodustab ühtse terviku olemasoleva lähipiirkonna hoonestusega. Planeeritav elamu võimaldab Ruhnu valda elama asuda täiendavatel elanikel.

Ruhnu valla arengukava järgi on üheks valla arengu indikaatoriks eesmärkide elluviimiseks valla elanike arv, sealhulgas aastaringsetl Ruhnus elavate inimeste arv. Oluliseks on peetud eelduste loomist uute elanike saarele kolimiseks sh lastega pered. Detailplaneeringut võib pidada Ruhnu valla üldiste arengueesmärkidega (valla arengukava) kooskõlas olevaks.



Skeem 1 Väljavõte Ruhnu valla maakasutuspiirandite kaardist

3.5 Vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) peamisteks eesmärkideks on:

- toetada maakonna ruumilist arengut, mis tagab tasakaalustatud ruumilise asustusstruktuuri ning elukvaliteedi olukorras, kus maakonna rahvaarv pikemas perspektiivis kahaneb ja vananeb;
- tasakaalustada riiklikke ja kohalikke huvisid, arvestades seejuures kohalike arenguvajaduste ja -võimalustega.

Maakonna peamised ruumilise arengu eesmärgid lähtuvad omakorda üleriigilise planeeringuga „Eesti 2030+“ seatud eesmärkidest:

- tänaste toimepiirkondade funktsionaalsuse säilimine;
- ruumi mõistlik ettevalmistamine elukvaliteedi säilimiseks ja tõusuks rahvastiku kahanemise tingimustes;
- olemasolevale asustusstruktuurile toetuva mitmekesise ja valikuvõimalusi pakkuva elu- ja majanduskeskkonna kujundamine;

- töökohtade, haridusasutuste ja mitmesuguste teenuste kättesaadavuse tagamine toimepiirkondadesisese ja omavahelise sidustamise kaudu;
- minimaalse avaliku teenuse tagamine toimepiirkondades ja äärealadel;
- asustuse säilimine ääremaadel ja eritingimustega piirkondades.

Ruhnu saar on maakonnaplaneeringuga määratletud kui üks riikliku tähtsusega maastikest Saare maakonnas. Loodusväärtuse moodustavad metsad, rannaniidud ja lited, mille kaitseks on loodud Ruhnu hoiuala. Saar on samas kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega ala, kus esteetilise ja puhkeväärtusega maastike säilimiseks kehtivad spetsiifilised maakasutustingimused.

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

Kavandatav tegevus toetab maakonnaplaneeringus seatud eesmärkide elluviimist.

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Planeeringuala piirneb edela ja lõuna poolt Limo teega, mis on pinnaskattega. Teeregistri andmetel on tegemist mitteavaliku teega, mis saab alguse Ruhnu sadama teelt ja läbib enne planeeringualani jõudmist eraomandis olevaid Nygord (68901:001:0151), Nybon (68901:001:0209), Isaks (68901:001:0233), Pärtli (68901:001:0290) ja munitsipaalomandis olevaid Raamatukogu (68901:001:0003) ja Liivaaugu (68901:001:0008) katastriüksuseid. Ruhnu sadama tee (riigitee 21184) on Ruhnu küla läbiv peatänav. Juurdepääsu tagamiseks tuleb kaaluda Limo tee avaliku kasutusega teeks määramist või seada tee kasutamiseks isiklikud kasutusõigused.

Krundisisene juurdepääs Limo teelt on kavandatud ca 3,5 m laiustena, et tagada päästeautode juurdepääs hoonetele. Juurdepääs on tähistatud planeeringu joonisel orienteeruva täpsusega, projekteerimise käigus täpsustatakse juurdepääsutee asukoht, laius ning katend.

4.2 Parkimine ja kõnniteed

Planeeritavate hoonete parkimine on lahendatud krundisiseseelt, projekteerimise käigus tuleb tagada vähemalt 3 parkimiskohta lähtuvalt Eesti Vabariigi Standardist 843:2016. Detailplaneeringuga kõnniteid pole kavandatud, kuna selleks puudub reaalne vajadus.

4.3 Kattega alad

Elamukrundi parkimiskohtade tuleb anda projekteerimise käigus. Sademevesi tuleb immutada pinnasesse ja sademevee äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevett ei tohi juhtida teede ega naaberkinnistutele.

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 Haljastus ja heakorrastus

Planeeringualast ca 62% moodustab metsaala. Metsakõlvikust väljapool paiknev kõrghaljastus on tähistatud planeeringu joonistel. Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumiseks kooskõlas kehtivate normidega.

Kõrghaljastuse likvideerimisel ja ala korrastamisel on soovitatav järgida maastikukujunduslikke põhimõtteid, jättes maastiku ilmestamiseks kasvama väärtuslikumaid põõsaid või puid hoonestusala sees. Hoonestusalal asuvad raiutavad puud tuleb määratleda ehitusprojekti koosseisus, kui on teada hoonete asukohad.

Ruhnu valla territooriumil kehtib Ruhnu valla heakorraeskiri (vastu võetud Ruhnu Vallavolikogu 24.09.2013 määrusega nr 4). Kinnistu ja ehitise omanik on kohustatud korras hoidma oma kinnistu piirdeaia ja rakendama meetmeid talle kuuluva kinnistu reostamise ja risustamise vältimiseks. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel. Peale uute hoonete ehitamist tuleb krunt heakorrastada. Muru peab olema regulaarselt niidetud. Heakorra eeskirja kohaselt ei tohi elamumaa sihtotstarbega kinnistu olla võsastunud ja peab olema niidetud minimaalselt 1 kord aastas hiljemalt 30. juuniks.

5.2 Piirded

Piirete rajamine lubatud krundipiirile ja õueala ümber. Värava paigaldamisel peab värava laius olema vähemalt 4m. Lubatud on kiviaed, lattaed ja lippaed. Keelatud massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine. Täpne piirde asukoht, rajamise vajadus, kõrgus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piirde rajamisel peab see kokku sobima hoonete arhitektuuriga ja piirkonnas olemasolevate aedade tüüpidega.

6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

6.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõike 1 ehk olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla.

Planeeringuala asub Natura 2000 võrgustikku kuuluva Ruhnu loodusala läheduses, mistõttu on tegemist Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu¹⁴“ § 15 p 8 järgse tegevusega ehk tegevus, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoides muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti.

Lähtudes sellest, et tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ja planeeringuala asub Natura 2000 ala läheduses, on koostatud detailplaneeringu KSH eelhindang ning kaalutud KSH algatamise vajadust.

Lemma OÜ poolt on koostatud Uue-Bissa katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, mille eesmärk oli selgitada, kas detailplaneeringu koostamise käigus on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine või mitte.

Töö käigus hinnati võimalikke mõjusid keskkonnale ning nähti ette leevendavad meetmed ebasoodsa keskkonnamõju minimeerimiseks ja/või vältimiseks. Ruhnu Vallavolikogu 22.02.2022 otsusega nr 5 jäeti detailplaneeringu algatamisel keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, sest kavandatava tegevuse iseloom ei andnud alust eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist. Elamu ja abihoonete ehitus ei oma olulist keskkonnamõju ega oma vahetut ja kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule.

Detailplaneeringu koostamisel on võetud arvesse KSH eelhindangut.

6.2 Natura 2000

Natura 2000 on üleeuroopaline kaitstavate alade võrgustik, mille eesmärk on tagada haruldaste või ohustatud lindude, loomade ja taimede ning nende elupaikade ja kasvukohtade kaitse või vajadusel taastada üleeuroopaliselt ohustatud liikide ja elupaikade soodne seisund. Natura 2000 loodusala ja linnualad on moodustatud tuginedes Euroopa Nõukogu direktiividele 92/43/EMÜ ja 2009/147/EÜ.

Üle-euroopalisse Natura 2000 võrgustikku kuuluv Ruhnu loodusala hõlmab endas siseriiklikult kaitstava Ruhnu hoiuala ning hoiualaga piirneva Ruhnu merikotka püsielupaiga. Uue-Bissa katastriüksusest kirde poole jääb lähimas punktis Ruhnu loodusala ca 125 m kaugusele ala piirist. KSH eelhinnangus jõuti tulemusele, et arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist (ei kattu Natura alade kaitse-eesmärgiks olevate elupaikade ja liikide leiukohtadega), siis on tugevalt ebatõenäoline, et antud detailplaneeringuga kavandatav tegevus mõjutaks Natura ala kaitse-eesmärke, sh elupaikade seisundit ja kaitstavate liikide seisundit negatiivselt. Välistatud on ka negatiivne mõju Natura ala terviklikkusele.

6.3 KSH eelhinnangu järeldused

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju ja KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu realiseerimisel antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Kavandatava tegevuse iseloomust ja paiknemisest tulenevalt puudub ebasoodne mõju piirkonnas olevale Natura alale (Ruhnu loodusala), ala kaitse-eesmärkidele ja ala terviklikkusele, sh elupaikade seisundile ja kaitstavate liikide seisundile.
- 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskoormuse ja mürataseme suurenemine, mis tooks kaasa ülennormatiivsed tasemed;
- 5) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- 6) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust, valgusreostust ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Olulist negatiivset mõju või aastaringset täiendavat koormust Ruhnu saare kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele detailplaneeringu realiseerimisega ega sellega kaasnevale püsielanike lisandumisega ei avaldata.

6.4 Täiendavad keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjäätmeladustada tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;

- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumad;
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus, sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda Looduskaitseadusest tulenevatest nõuetest.
- Välisvalgustuses kasutada võimalusel LED-valgusteid või päikeseenergiaal töötavat valgustust vms.

6.5 Jäätmekäitlus

Jäätmete kogumiseks ja utiliseerimiseks tuleb paigutada vastavad konteinerid. Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt Jäätmeseadusele ja Ruhnu valla jäätmehoolduseeskirjale (vastu võetud Ruhnu Vallavolikogu 16.04.2022 määrusega nr 6), mille täitmine on kohustuslik kõigile valla territooriumil viibivatele ja tegutsevatele juriidilistele ja füüsilistele isikutele ning riigi ja kohaliku omavalitsuse asutustele.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja pakendite hoidmisega. Prügikonteiner tuleb paigutada juurdepääsutee lähedale. Konteiner ja jäätmekäitlus peab vastava jäätmehoolduseeskirjast tulenevatele nõuetele. Jäätmekonteiner peab tagama jäätmete kogumise nende levikut takistaval viisil, jäätmete hoidmise haisu levikut takistaval viisil ja lekete vältimise. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Kinnistu omanikul on kohustuslik liituda Ruhnu valla korraldatud jäätmeveoga. Lähtudes jäätmehoolduseeskirjast vastutab jäätmete nõuetekohase käitlemise eest jäätmevaldaja. Kõigil maavaldajatel tuleb tagada nende territooriumil tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Selleks tuleb sõlmida leping jäätmevedajaga.

Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest. Prügikastide asukohad krundil tuleb määrata ehitusprojektide koostamise käigus. Ehitusjäätmeid on mõistlik võimalusel kinnistul taaskasutada või tuleb jäätmed jäätmeliikide kaupa üle anda vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutusnõuded

Alus: Tuleohutuse seadus, Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, EVS 812-6:2012

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskuja (planeeritavate hoonete minimaalne vahekaugus 8m naaberkiinnistutel asuvatest hoonetest) tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

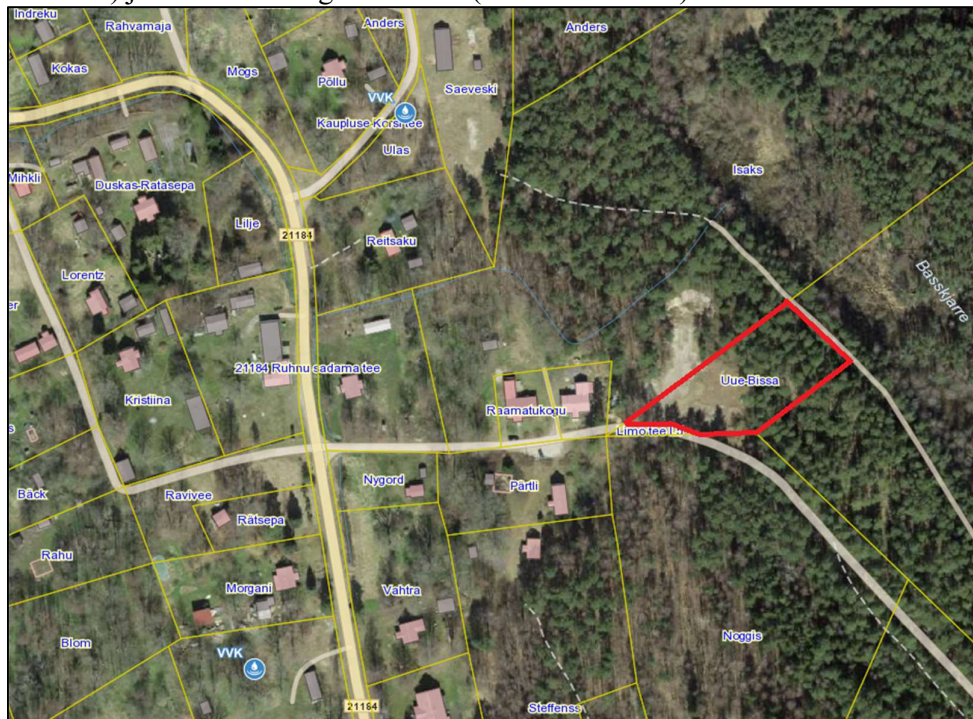
- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;

- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohtale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) põõningu igasse tuletõkkeseksiooni olema sissepääs, kusjuures põõningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud olemasoleva Limo tee ja juurdepääsutee kaudu. Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Kavandatavad hooned planeeringualal minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklassid on toodud seletuskirjas Tabelis 1. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ning kehtivatest standarditest.

Standardi EVS 812-6:2012 järgi on kustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitise puhul tuletõkkeseksiooni piirpindalaga kuni 800m² minimaalselt 10 l/s, arvestuslik tulekahju kestus 3h. Lähimad tuletõrje veevõtukohad asuvad planeeringualast ca 200 m kaugusel loodes (Ulas kinnistul) ja ca 250 m kaugusel edelas (Kirikla kinnistul).



Skeem 2 Väljavõtte Maa-ameti geoportaali kaardirakendusest „Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus“

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeringutes tuleb käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 ”Kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”, 29.11.2002. Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitusel ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske.

8.1 Strategia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

8.1.1 Korrashoid

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne). Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Ehitamisel on soovitatav kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, prügikastid jms).

8.1.2 Elavus, valgustus ja vargused

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal. Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Tuleb tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissepääsude, vandalismiaktide, vägivalda ja süütamise riski. Turvasüsteemide rajamine, territooriumi jälgimine (nt videovalve, naabrivalve) vähendab varguste ja muude kuritegudega riski.

9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhivad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust.

Kõikide planeeringualal rajatavate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid. Planeeringualal ja selle lähimbruses kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud *joonisel 3 Põhijoonis*.

9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks väljapoole planeeringuala planeeritavatele tehnovõrkudele kaitsevööndite ulatuses (vt seletuskiri p 10 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED vastav alapunkt).

10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

- 10.1 Elektrivarustus**
- 10.2 Sidevarustus**
- 10.3 Veevarustus**
- 10.4 Reoveekanaliseatsioon**
- 10.5 Sademetevee kanalisatsioon**

Sadevete kanalisatsiooni rajamist pole detailplaneeringuga ette nähtud. Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud. Sadevete juhtimine naaberkruntidele ja teemaa kinnistule ei ole lubatud. Kavandatavate platside ja teede sadevete äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle.

10.6 Soojavarustust

Planeeringualale kavandatavate hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete küttesüsteemidega (soojuspump, katel, ahjuküte, jms). Täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida on lubatud täpsustada projekteerimise staadiumis, kui on teada täpsed hoone sisendite asukohad.

11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Hoonete ehituslubade väljastamise eeltingimuseks on kohustus rajada planeeringuga ette nähtud juurdepääsutee ja tehnovõrgud.

Planeeritava maa-ala juurdepääsutee ja kommunikatsioonid ehitab välja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse sõlmitavate lepingute alusel.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.