

Detailplaneeringu algataja: Pihtla Vallavolikogu
Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Dormikor KV OÜ

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93812 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee

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

TIRBI KÜLAS KÕUTSI DETAILPLANEERING

Töö nr 230522

Projektijuht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 23
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	5
1.5 Vastavus üldplaneeringule	5
1.6 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	7
2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	8
3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	9
3.1 Krundijaotus	9
3.2 Kruntide ehitusõigus	10
3.3 Juurdepääs ja parkimine	11
3.4 Piirded	11
3.5 Haljastus	11
3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	13
4 TEHNOVÕRGUD	
4.1 Veevarustus	14
4.2 Kanalisatsioon	14
4.3 Sademeveekanaliseerimine	16
4.4 Elekter	16
4.5 Soojavarustus	16
4.6 Side	16
5 PLANEERINGUJÄRGSE SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED	17
6 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	19
7 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
7.1 Keskkonnakaitselised tingimused	20
7.2 Tuleohutus	21
7.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	21
8 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	22
9 EHTUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	22

JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:10000	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Planeeringujoonis M 1:500	leht 3
Illustratsioonid	

SAAREMAA VALLAS TIRBI KÜLAS KÕUTSI DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

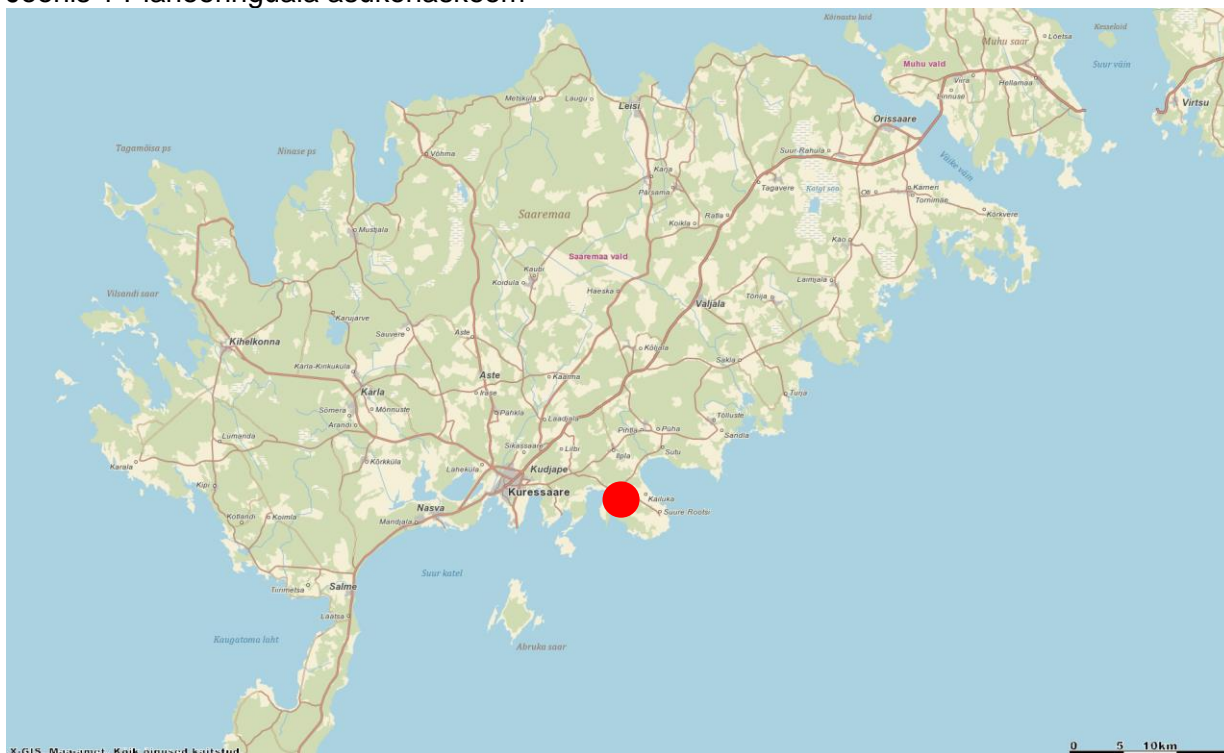
1. LÄHTESITUATSIOON

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaa lõunaosas, Tirbi külas Kõutsi kinnistul (kü tunnus 59201:005:0531).

Planeeritava kü suurus on ca 3,11 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Tirbi küla Kõutsi detailplaneering algatati 29.01.2015 Pihtla Vallavolikogu otsusega nr 6. Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine kaheks eraldi krundiks, mõlemal maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, kummalegi elamukrundile elamu ja abihoonete planeerimine ning paigaldamine, liikluskorralduse määramine, keskkonnatingimuste seadmine ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa 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);
Terje Truuma	Volitatud arhitekt, tase 7;
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Ivo Väli	Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Pihtla Vallavolikogu 29.01.2015 otsus nr 6 Laheküla küla Kõutsi detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 2 Pihtla Vallavolikogu 29.01.2015 otsusele nr 6 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Pihtla Vallavalitsuse 23.02.2015 korraldus nr 48 strateegilise keskkonnamõju hindamise mitteamalgatamise kohta;
- Pihtla valla rannaala üldplaneering, kehtestatud Pihtla Vallavolikogu 13.10.2005 määrusega nr 6;
- Saare maakonnaplaneering;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 75-22-G, juuli 2022);
- Elektrilevi OÜ 23.08.2017 tehnilised tingimused nr 301830;
- Keskkonnaameti 13.07.2016 kiri nr 6-2/16/8554-2;
- Elektrilevi OÜ poolt 23.08.2017. a väljastatud tehnilised tingimused nr 301830;
- Keskkonnaameti 27.09.2018 kiri nr 7-9/18/14295-2;
- Saaremaa Vallavalitsuse 07.11.2018 kiri nr 6-6/7635-1;
- Keskkonnaameti 15.03.2019 kiri nr 7-9/19/2605-2;
- Saaremaa Vallavalitsuse 01.04.2019 kiri nr 5-2/945-6;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tirbi külas Kõutsi katastriüksust (katastriüksuse tunnus 59201:005:0531, pindala 3,09 ha 100% maatulundusmaa sihtotstarbega).

Kõutsi maaüksus piirneb Vanamõisa-Laheküla teega, Sopi, Pohla ja Eeriku maaüksustega. Kõutsi maaüksust läbib kohaliku tähtsusega kruuskattega Laheküla-Tirbi tee (nr 5920051). Laheküla-Tirbi tee on hetkel eratee, mis on enamuses osas avalikult kasutatav, sh on Kõutsi katastriüksuse osas isiklik kasutusõigus Saaremaa valla kasuks. Tee on ühtlasi ka Kasti lahe hoiuala piiriks.

Mõlema tee servas kulgeb madalpingekaabel.

Maa-ameti andmetel on Kõutsi maaüksusel:

- Looduslikku rohumaad 0,47 ha,
- metsamaad 1,17 ha,
- muu maa 1,47 ha.

Kinnistul on looduslik, valdavalt tasane maa, maapinna kõrgused muutuvad ebaühtlaselt, olles väljaspool ehituskeeluvööndit vahemikus 2,75 kuni 1,05, langedes sujuvalt mere suunas.

Juurdepääs planeeritavale alale Vanamõisa-Laheküla teelt nr 5920004 ja Laheküla-Tirbi teelt.

Maa-alal kehtib Pihtla valla üldplaneeringujärgne ehituskeeluvöönd 100 m põhikaardijärgsest veepiirist.

Planeeritav ala on hoonestamata.

Planeeritaval maa-alal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid. Naabermaaüksustel (Pohla ja Eeriku) on kehtiv detailplaneering, millega on käesolevas detailplaneeringus arvestatud.

1.5 Vastavus üldplaneeringule

Planeeringualal on Pihtla Vallavolikogu 13.10.2005 määrusega nr 6 kehtestatud Pihtla valla rannaala üldplaneering.

Üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala detailplaneeringu kohustusega reserveeritud elamualal.

Pihtla valla rannaala üldplaneeringus on sätestatud ehitamise printsiibid (endises) Pihtla vallas, mis on kokku lepitud Saare maakonna rannaala tsoneeringu (2003) koostamise käigus, et säilitada traditsioonilised rannaalad, iseloomulik asustus, hea põllumaa ning tagada juurdepääs rannale. Lähtuvalt ülaltoodust jääb rannaalal elamuehituses põhiliseks ühepereelamute ehitamine. Ehitustegevusel tuleb vältida häid põllu- ning metsamaid, liigirikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsuteede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvate sarnaste gabariitide ja katusekuju- ja kalletega. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust.

Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamutega. Rannaalale ehitatavad ehitised peavad olema ka mere poolt vaadates visuaalselt esteetilisid.

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse elamukrundi suuruse piirang, et tagada piirkonna looduskeskset ja maapiirkonnale omast ilmet ning vältida tiheasustatud alade teket rannaalal. Piirkonnas on sätestatud elamukrundi suuruseks Tirbi poolsaarel Lahekülas reserveeritud elamualadel mitte vähem kui 0,5 ha ja elamute vaheliseks miinimumkauguseks 75 m.

Kogu kallasraja ulatuses ei tohi rajada piirdeid, v.a rannas olevate karjamaade piirded, mille rajamisel tuleb ette näha läbipääsu kohad. Piirete rajamisel rannaalal tuleb eelistada traditsioonilisi materjale ning kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Hajaasutuses ei tohi rajada piirdeid, mis on kõrgemad, kui 1,8 meetrit maapinnast. Erandi moodustavad rajatavad traditsioonilised kiviaiad, mis vastavalt Saare maakonna rannaala tsoneeringuga määratud rannavööndis ei tohi olla kõrgemad kui 1,4 meetrit maapinnast.

Vastavalt eeltoodule on käesolev detailplaneering kooskõlas Pihla valla rannaala üldplaneeringuga.

Joonis 2 Väljavõte Pihla valla rannaala üldplaneeringu maakasutuse kaardist.



1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Krundi aadress	Kinnistu omanik seisuga 12.05.2022	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Kõutsi	Dormikor KV OÜ (registrikood 12641477)	3,11 ha	Maatulundusmaa 100%	59201:005:0531	118134

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

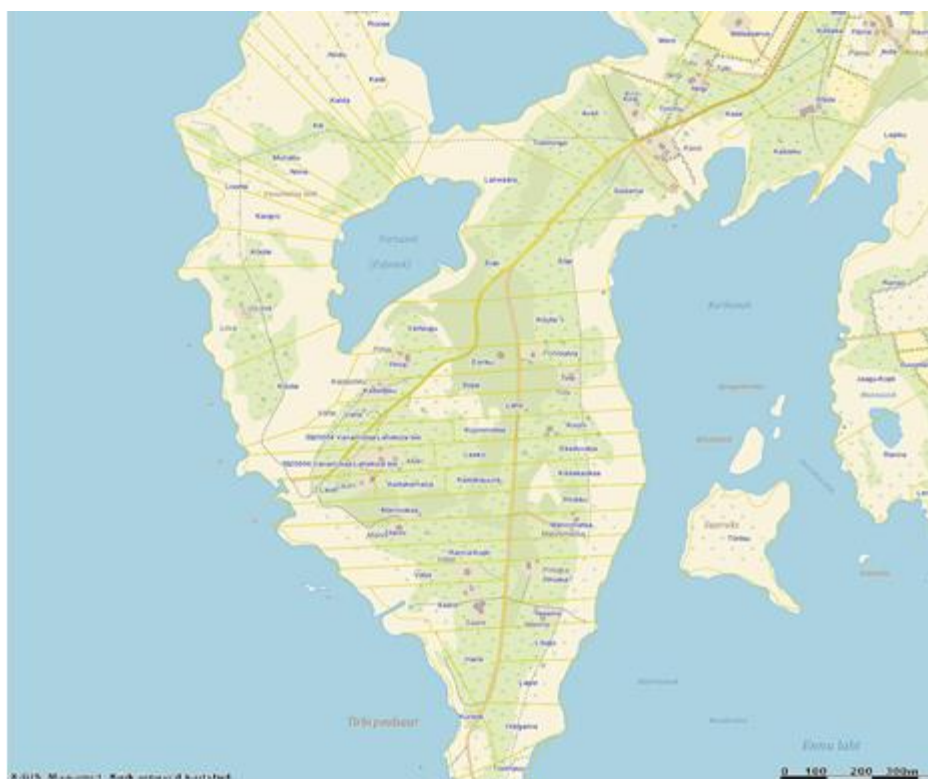
Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Looduskaitseseadus Pihla valla üldplaneering	100 m tavalisest veepiirist	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub Läänemere ehituskeeluvöönd
Looduskaitseseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub kallasrada
Veeseadus	20 m 1 m põhikaardile kantud veekogu veepiirist	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
Looduskaitseseadus	Joonistel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Planeeringuala asub osaliselt Kasti lahe hoiualal
Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringuala piirneb Vanamõisa – Laheküla teega ning planeeringu ala läbib avalikult kasutatav Laheküla-Tirbi tee

Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool elektrimaakaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub elektri maakaabelliin
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------	----------------	-----------------------------------------------

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Tirbi külas Tirbi poolsaarel Kuressaare linnast ca 14 km kaugusel. Tirbi küla on suhteliselt tihedasti asustatud küla. Ajalooliselt on Tirbi poolsaarel asustus peaaegu puudunud. Enamus poolsaarele rajatud eluasemetest on ehitatud Eesti Vabariigi taasiseseisvumise ajal.

Joonis 3 2018 a seisuga rajatud hoonestus Tirbi poolsaarel



Tirbi poolsaare elamukruntide pindala jääb keskmiselt vahemikku 1-1,5 ha. Üldplaneeringu järgi on elamualadel lubatud minimaalne krundi pindala 0,5 ha. Kuna üldplaneeringuga on elamute minimaalne vahekaugus 75 m, siis reaalsuses on väga vähe võimalik moodustada 0,5 ha krunte. Käesoleva planeeringuga kavandatud krundid on suurustega 0,83 ha ja 2,23 ha.

Piirkonda läbib alates Sopi maaüksusest kuni Lagle maaüksuseni avaliku kasutusega Laheküla – Tirbi tee. Planeeringus on sellega arvestatud ja teele on kavandatud avalik kasutus.

Olemasoleva hoonestuse rajamisel on lähtutud looduskaitseadusest ja üldplaneeringust tulenevatest kitsendustest. Kuna tegemist on hajaasustusega, siis

kindlat ehitusjoont hoonete rajamisel ei esine. Hoonestuse võib rajada krundile lähtuvalt omaniku soovist hoonestusala piires.

Valdavalt on Tirbi poolsaare hoonestatud kruntidele rajatud eluhoone ja kaks kõrvalhoonet. Kuna krundid on suhteliselt kitsad, siis on ka käesoleva planeeringuga kavandatud ühele krundile eluhoone + 2 abihoonet.

Tirbi küla olemasolevate hoonete välisviimistlus on suures osas puitlaudisega ja katused kahepoolse 35-45 kraadise katusekaldega.

Haljastus on valdavalt looduslik.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Kõutsi kinnistu kaheks eraldiseisvaks krundiks, nimedega Tirbimänniku ja Rannakadastiku.

Kruntidele on kavandatud eluhoone ja kaks kõrvalhoonet.

Hoonestatava ala määramisel on lähtutud ranna ehituskeeluvööndist, üldplaneeringust ja poollooduslike koosluste alast. Hoonestatavale alale on märgitud hoonete tinglikud asukohad, konkreetset hoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus.

Hoonestuse arhitektuursed lahendused kavandada vastavalt planeeringuala lähiümbruses välja kujunenud ehitustraditsioonidele. Arhitektuurne lahendus peab olema vormilt lihtne ning harmoneeruma ümbritseva looduskeskkonnaga. Selleks tuleb hoone välisviimistluses kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale. Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid tehismaterjale.

Hoonete harjajooned ja katuse kalded kujunesid välja vastavalt Tirbi küla olemasolevale hoonestusele. Olemasolevate hoonete harjajoon on vaba ning katusekalded 40-45 kraadi. Lähtuvalt sellest on määratud katusekalle vahemikus 40-45 kraadi.

Abihoone arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega. Vältida väga väikeseid katusekalde erinevusi.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Aadress/ kat.tunnus	Pindala	Sihtotstarve	Aadressi ettepanek	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Kõutsi 59201:005:0531	3,11 ha	Maatulundus- maa 100%	Ranna- kadastiku	22745 m ²	Üksikelamu maa EP Muu looduslik maa ML Metsamaa MM Kü sihtotstarve maatulundusmaa
			Tirbimänniku	8334 m ²	Üksikelamu maa EP Metsamaa MM Kü sihtotstarve maatulundusmaa

3.2 Kruntide ehitusõigus

Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisalune pind sisaldab kõiki hooneid sh kuni 60 m² ehitisalusepinnaga hooneid.

3.2.1 Rannakadastiku

Pindala:	22745 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Muu looduslik maa ML Metsamaa MM
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,0 m, kõrvalhooned 6 m
Max hoonete ehitisealune pind:	300 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	40-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.1 Tirbimänniku

Pindala:	8334 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Metsamaa MM
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,0 m, kõrvalhoone 6 m
Max hoonete ehitisealune pind:	300 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	40-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs Rannakadastiku krundile rajada Vanamõisa – Laheküla teelt ja juurdepääs Tirbimänniku krundile rajada Laheküla – Tirbi teelt.

Vanamõise-laheküla tee on munitsipaaltee, ehitusseadustiku järgi on tee kaitsevööndi laius 30 m.

Laheküla – Tirbi tee on avalikult kasutatav eratee. Vastavalt ehitusseadustikule on avalikult kasutataval teel 30 m kaitsevöönd. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Laheküla-Tirbi tee kaitsevööndit 10 meetrile.

EVS 843:2016 Tabel 9.2 järgi on parkimiskohtade arv eramul väike-elamute alal 3 sõiduauto kohta. Parkimine lahendada krundisiseselt koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

Rannakadastiku krundil paikneb avalikult kasutatav kallasrada. Krundil on Kastilahe hoiuala, ala jääb ka Natura 2000 alade võrgustikku Kasti lahe loodus-ja linnualana. Detailplaneeringualal asuvad kaitse-eesmärgiks seatud poollooduslike koosluste kadastikud (5130) ja rannaniidud (1630*) levikualad. Hoiualadel tegutsemise osas lähtub Keskkonnaamet hoiuala kaitse-eesmärkideks nimetatud koosluste levikualast. LKS § 32 lg 2 sätestab, et hoiualal on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. Keskkonnaamet ei nõustu kaitstavatele kooslustele kavandatavate tegevustega, kui see tegevus võib kaitstavaid kooslusi kahjustada.

Kuna juurdepääsdetailplaneeringualal asuvalt Laheküla-Tirbi teelt (tee nr 5920051) kallasrajani on suures ulatuses kaetud kaitse-eesmärgiks seatud kooslustega, mille kahjustamine LKS § 32 lg alusel on keelatud, siis ei ole juurdepääsu, mis eeldab ükskõik milliseid ehituslikke tegevusi (nt pinnase täitmine, teeraja katmine multšiga, laudteepüstitamise või muu sellinetegevus, mis kooslusi kahjustab), rajamine nende levikualale lubatud.

Juurdepääs kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil on planeeritud Tirbi poolsaare lääneosas paikneval Lautri (59201:001:0908) katastriüksusel asuva tee kaudu. Juurdepääsu kasutamiseks jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil sõlmida notariaalne piiratud asjaõiguse leping (isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks eratee avalikuks kasutamiseks). Lepingu täpsemates tingimustes lepitakse kokku Saaremaa valla ja tealuse maa kinnistu omaniku vahel.

Joonis 4 Juurdepääs kallasrajale, juurdepääs näidatud punase kriipsjoonega



3.4 Piirded

Piirded on lubatud rajada ainult ümber õueala. Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga ja see ei tohi olla suurem kui planeeringuga määratud hoonestusala. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaeu, raudpiirdeid jt aedlinnaikke piirdeid. Lubatud rajada piirkonnale omaseid kiviaedu ning latt-, roigas-, lipp- ja hirsaeu. Kiviaedade kõrgus 70-90 cm, ülejäänud piirete kõrgus 1,2 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

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.

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.

Käesolevas seletuskirjas välja toodud leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks.

Leevendavad meetmed taimestiku säilimiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks

Oluline on, et metsaalale ehitamine ei tooks kaasa asjatut puude maha võtmist. Raiete plaan täpsustada iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone ja rajatiste (ka. tehnorajatised) paigutusest krundil. Keelatud on lageraie kogu krundi 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. Võimalusel vältida õuealal lageraie, 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 juurdepääsuteedel ja tehnovõrkude kohal.

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.

Uue haljastuse rajamisel kruntidele peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Puude raiel juhinduda vastavalt KOV-is kehtivale raieloa väljastamise korrale.

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritava ala maapinna kõrgused muutuvad ebaühtlaselt, olles väljaspool ehituskeeluvööndit vahemikus 2,75 kuni 1,05, langedes sujuvalt mere suunas.

Juurdepääsutee projekteerida ja rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale, aga mitte kõrgemale kui olemasolevad avaliku kasutusega teed, Tirbimänniku tee mitte kõrgemale kui Vanamõisa – Laheküla tee ning Rannakadastiku tee mitte kõrgemale kui Laheküla – Tirbi tee.

Elamu ja kõrvalhoonete +/-0.00 on planeeritud abs. kõrgusele: Rannakadastiku krundil ca 1,80 m ning Tirbimänniku krundil ca 2,10 m. Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Kruntidele on kavandatud individuaalsed puurkaevud. Orienteeruv veetarbimine 0,4 m³/ööpäevas.

Puurkaevu asukoht planeeringujoonisel tinglik ning täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus. Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse Veeseaduse § 86 nõudeid.

Vastavalt Veeseaduse § 148 lg 2 ei ole planeeritavale puurkaevule sanitaarkaitseala moodustatud. Lähtudes Veeseaduse § 154 on moodustatud kavandatud puurkaevule hooldusala, Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas:

- 1) väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;
- 2) karjatamine;
- 3) ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;
- 4) maaparandussüsteemide rajamine;
- 5) sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht;
- 6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;
- 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;
- 8) kalmistu rajamine;
- 9) jäätmete käitlemine;
- 10) maavara kaevandamine.

Puurkaevu rajamisel võtta arvesse, et sellest saadav vesi võib olla soolakas ning ilma eelneva veetöötluseta joogikõlbmatu.

4.2 Kanalisatsioon

Saare maakonna põhjaveekaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Planeeritava krundi ööpäevane reovee kogus jääb alla 1 m³.

Keskkonnaministri 15.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ § 8. järgi on lubatud heitvett pinnasesse juhtida kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist ning kuni 5 m³ ööpäevas nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee mehaanilist puhastamist juhul, kui puhastatakse ainult olmereovett, mis ei sisalda vesikäimlast pärit reovesi.

Planeeritaval ala reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused:

1. Paigaldada biopuhastid ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse. Puhastatud heitvee immutamisel pinnasesse lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019

määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused1“.

2. Paigaldada hoonete juurde reovee kogumismahutid. Kogumismahutitele tuleb tagada pargimisauto juurdepääs.

3. Kasutada kahesüsteemset reovee kohtkäitlust, kus hallvesi ehk pesuvesi juhitakse läbi omapuhasti (septik - imbsüsteem) pinnasesse, WC-väljavool suunatakse reovee kogumismahutisse (WC võib asendada ka kompostkäimlaga). Kahesüsteemse reovee kohtkäitluslahenduse kasutamine eeldab, et hoonesisiselt on kanalisatsioonitorustik rajatud lahkvoolsena (eraldi väljaviik WC-le ja pesuveele).

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

Puhastile tuleb valida maaüksusel selline asukoht, mida ei ohusta üleujutus ega reoveepuhasti avarii korral põhjavee saastumine. Puhasti peab jääma hoonetest valdavate tuulte suhtes allatuult (välja arvatud kinnised süsteemid). Puhasti asukoht peab jääma kaevu(de) ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Veeseaduse § 129 tähenduses peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Omapuhasti rajamisel määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavaliitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik, kui reovee immutussügavuse ja põhjavee kõrgeima taseme vahele jääb aastaringiselt üle 1,2 m – vajalikuks võib osutuda imbsüsteemi peenraste tõstmise.

Eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteemi (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbtunnel). Üldine põhimõte on, et omapuhasti kavandamisel tuleb sellega liita kõik krundile rajatavad hooned. Erandina võib käsitleda krundi põhjanurka kavandatud hoonet, kui reovee teke on nimetatud hoones väga väike ja kuna see jääb kavandatud omapuhastist suhteliselt kaugemale, siis võib seal kasutada reovee kogumismahutit.

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

Reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida pargimisteenust osutavalt ettevõttelt.

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

Immutuskuja ulatumisel naabermaaüksustele, kooskõlastada imbpeenra asukoht projekteerimise faasis naaberkinnistute omanikega.

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

4.3 Sademeveekanaliseerimine

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

Sadevete juhtimine naaberkinnistutele ja avalikult kasutatavatele teedele on keelatud.

4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 23.08.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr. 301830.

Elamukruntide orienteeruvad peakaitsmed on 3x25A krundi kohta.

Elektrivarustuse saab vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele olemasolevast Tirbi alajaamast maakaabliga. Liitumiskilbid on planeeritud krundi piirile juurdepääsutee kõrvale.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (vt Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Planeeritava jaotus- ja liitumiskapi ning kaablite võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel.

Kavandatavad liinid planeeritakse maakaabelliinidena. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast.

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

Maakaabli ja liitumiskilbi täpne paigutus lahendatakse projekteerimise käigus.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid ka. maaküttepumbad. Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada ainult hoonestusala piirides. Kui horisontaalne maaküttekontuur ei mahu, on võimalik kombineerida erinevaid küttelehendusi.

Alternatiivse küttelehendusena on lubatud hoonete katustele paigaldada päikesepaneelid.

4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

Tabel 6 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Rannakadastiku	Looduskaitseseadus Pihla valla üldplaneering	100 m tavalisest veepiirist	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub Läänemere ehituskeeluvöönd
	Looduskaitseseadus	200 m kaldajoone 1 m kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
	Keskonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub kallasrada
	Veeseadus	20 m kaldajoone 1 m kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
	Looduskaitseseadus	Joonistel näidatud ulatuses	Keskonnaamet	Planeeringuala asub osaliselt Kasti lahe hoialal
	Ehituseadustik ¹ § 71 Käesolev detailplaneering	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringuala piirneb Laheküla – Tirbi teega
	Keskonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹⁴ “	Reovee kogumismahuti kuja 5 m, imbsüsteemi kuja 10 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeritud reovee kogumismahuti, imbsüsteem ja nende kujud
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeritud puurkaev ja selle hooldusala
	Veeseadus	Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal	Kohalik omavalitsus	Planeeritud puurkaev ja omapuhasti koos imbsüsteemiga

		ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist		
Tirbimänniku	Looduskaitseseedus	200 m kaldajoone 1 m kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
	Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringuala piirneb Vanamõisa – Laheküla teega
	Ehitusseadustik ¹ § 71 Käesolev detailplaneering	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringuala piirneb Laheküla – Tirbi teega
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool elektrimaakaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub elektrimaakaabelliin
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimisplaneerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	Reovee kogumismahuti kuja 5 m, imbsüsteemi kuja 10 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeritud reovee kogumismahuti ja imbsüsteem ning nende kujud
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeritud puurkaev ja selle hooldusala
	Veeseadus	Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist	Kohalik omavalitsus	Planeeritud puurkaev ja omapuhasti koos imbsüsteemiga

Sopi mü 59201:005:0547	Veeseadus	Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist	Kohalik omavalitsus	Tirbimänniku ja Rannakadastiku kruntidele planeeritud omapuhastid koos imbsüsteemiga
Vartaugu 59201:005:0532 Eeriku 59201:005:0134 Pohla 59201:005:0135	Veeseadus	Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist	Kohalik omavalitsus	Tirbimänniku ja Rannakadastiku kruntidele planeeritud puurkaevud

6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Rannakadastiku	Saaremaa vald	Avalikult kasutatav eratee	Krundil olev olemasolev tee on planeeritud avalikult kasutatavaks teeks	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 6,0 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Tirbimänniku	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Lautri 59201:001:0908	Kohalik omavalitsus	Isiklik kasutusõigus	Juurdepääs jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil avalikult kasutatavale kallarasajale	Vastavalt Joonis 4 kajastatule

7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1 Keskkonnanakitselised tingimused

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mistõttu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole kohustuslik. 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 muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

- Planeeritav ala asub osaliselt Kasti lahe hoiualal (kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määrusega nr 156). Hoiualale jääv piirkond kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Kasti lahe linnu- ja loodusala ning seal on inventeeritud kaitstavatest elupaigatüüpidest Kasti lahe hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüübid rannaniidud (1630*) ning kadastikud (5130). Lähtuvalt LKS § 4 lg-st 3 on hoiuala elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused. LKS § 32 lg 2 alusel on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.
- Saare maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474) järgi jääb detailplaneeringuala osaliselt rohevõrgustiku alale. Tagamaks rohevõrgustiku toimimist on piirdeaia rajamine lubatud ainult hoonestatava ala ulatuses.
- Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse 2 uut elamukrunti osaliselt metsa alale. Leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks p 3.5 Haljastus
- Rannakadastiku krundil paikneb avalikult kasutatav kallasrada. Tirbi külas on kallasrajale pääs tagatud Tirbi poolsaare lääneosas paikneval Lautri (59201:001:0908) katastriüksusel asuva tee kaudu.
- 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 infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid 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.
- Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse Veeseaduse § 86 nõudeid.
- Reoveekogumismahutid lasta tühjendada vastavat luba omava ettevõtte poolt.
- Sademevee juhtimisel pinnasesse lähtuda Veeseadusest
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

7.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

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

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

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

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. I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Rannakadastiku krundile on mõlema planeeritud krundi tarbeks kavandatud 30 m³ veemahuti. Tuletõrjevee projekteerimisel lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

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

7.3 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 eksploatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustatus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Juurdepääsuks kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil sõlmida Saaremaa vallas notariaalne piiratud asjaõiguse leping (isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks eratee avalikuks kasutamiseks) 01. oktoobriks 2023.
- Katastriüksuste moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel. Krunt 2-le seada avalikult kasutatava tee servituut krundi moodustamisel.
- Planeeritavatele hoonete koos tehnorajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.
Kruptide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
- Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

9 EHTUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

9.2.1 Rannakadastiku

Pindala:	22745 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Muu looduslik maa ML Metsamaa MM
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (eluhuone + 2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	eluhuone 8,0 m, kõrvalhoone 6 m
Max hoonete ehitisealune pind:	300 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	40-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

9.2.1 Tirbimänniku

Pindala:	8334 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Metsamaa MM
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,0 m, kõrvalhoone 6 m
Max hoonete ehitisealune pind:	300 m ²
Olulised arhitektuurinõuded:	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	40-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.