

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavolikogu
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: William Thurman Naythons

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93815 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

NINASE KÜLA KADAKA DETAILPLANEERING

Töö nr 260923

Versioon 26.03.2024

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

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 19
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON	
1.1	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3	Lähtematerjalid	4
1.4	Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
1.5	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	5
1.6	Vastavus teistele strateegilistele dokumentidele	5
2	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	7
3	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	8
3.1	Krundijaotus	8
3.2	Krundi ehitusõigus	8
3.3	Juurdepääs ja parkimine	9
3.4	Piirded	9
3.5	Haljastus	9
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	9
4	TEHNOVÕRGUD	
4.1	Veevarustus	10
4.2	Kanaliseatsioon	10
4.3	Sademeveekanaliseatsioon	11
4.4	Elekter	11
4.5	Soojavarustus	11
4.6	Side	11
5	LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK	11
6	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	13
7	PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED	14
8	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	15
9	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
9.1	Keskkonnakaitselised tingimused	16
9.2	Tuleohutus	17
9.3	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	18
10	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	18
11	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	18

JONISED

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

SAAREMAA VALLA NINASE KÜLA KADAKA DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

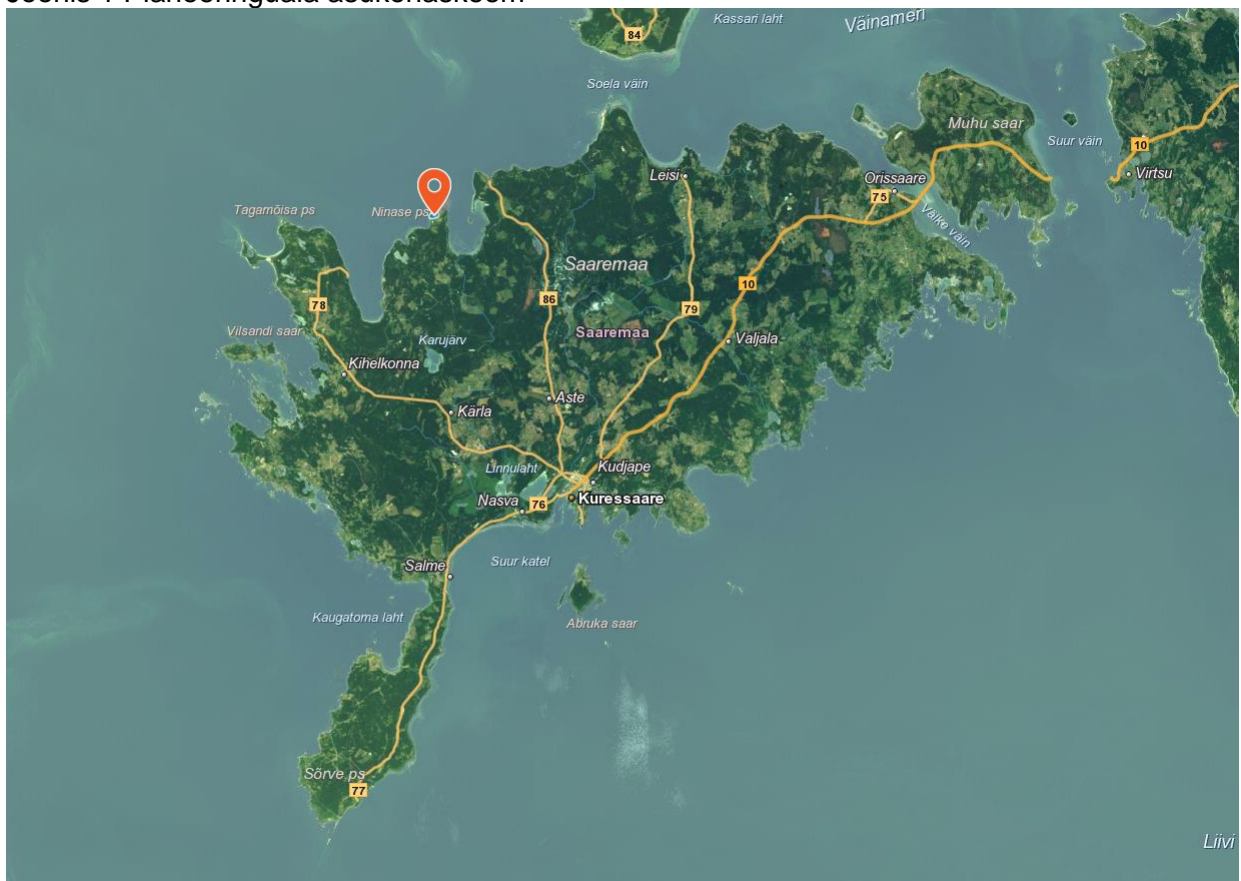
1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaa põhjaosas, Ninase poolsaarel Ninase külas. Planeeritava ala moodustab Kadaka mü (48301:001:0162).

Planeeritava ala pindala on 59819 m².

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Kadaka detailplaneering algatati 21.06.2023 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/53. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala ja kinnistusesise juurdepääsutee ulatuses.

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);
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavolikogu 21. juuni 2023 otsus nr 1-3/53 Ninase küla Kadaka detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Lisa 1 Saaremaa Vallavolikogu 21. juuni 2023 otsusele nr 1-3/53 Ninase küla Kadaka detailplaneeringu asendiplaan;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavolikogu 21. juuni 2023 otsusele nr 1-3/53 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lisa 3 Saaremaa Vallavolikogu 21. juuni 2023 otsusele nr 1-3/53 Ninase küla Kadaka kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang;
- Ninase poolsaare üldplaneering, kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 23. jaanuar 2004 otsusega nr 7;
- Saare maakonnaplaneering 2030+;
- digitaalne geodeetiline alusplaan, koostas Klotoid OÜ, august 2023, töö nr 54-23-G;
- Elektrilevi OÜ 12.09.2023 tehnilised tingimused nr 458730;
- kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala piirneb läänest Kugalepa lahega ning ülejäänud osas maatulundusmaa sihtotstarbega Lautri (48301:001:0199), Salme (48301:001:0260) ja Hobustekivi (48301:001:0068) katastriüksustega.

Kinnistu on hoonestamata.

Maa-ameti andmetel on katastriüksusel 2,59 ha haritavat maad, 1,18 ha looduslikku rohumaad, 1,64 ha metsamaad ja 0,57 ha muud maad.

Maaüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult Paaskivi teelt 4830155. Kadaka katastriüksuse lõunaservas paikneb avalik Paaskivi tee 4830155, ning maaüksust läbivad mitteavalikud Tagaranna-Jaha-Merise tee 4830159 ja Ninase panga tee 4830351.

Planeeringuala piirneb läänest Koorunõmme hoiualaga.

1.5 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Krundi aadress	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Kadaka mü	5,98 ha	Maatulundusmaa 100%	48301:001:0162	572234

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 Veeseadus	20 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub ranna veekaitsevöönd
Looduskaitseseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna ehituskeeluala
Looduskaitseseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	KOV	Planeeringualal asub avaliku tee kaitsevöönd

1.6 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Üldplaneering

Planeeringuala asub kehtiva Ninase poolsaare üldplaneeringu (kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 23. jaanuari 2004. a otsusega nr 7, edaspidi nimetatud üldplaneering) kohaselt kaitsehaljastuse maal (HK), suvilate maa/puhke haljasmaal (S/HM) ja puhke-

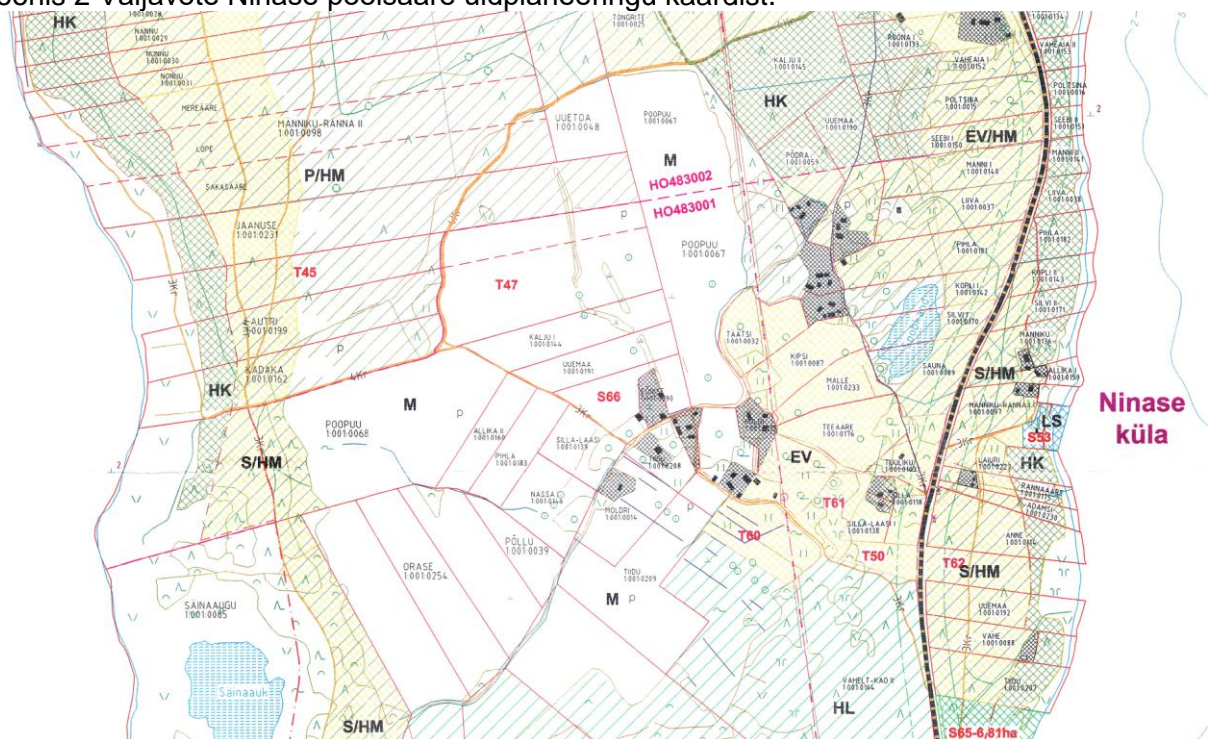
haljasmaal (P/HM) ning osaliselt ranna ehituskeeluvööndis. Kaitsemetsa alad (HK) ranna ja maantee vahelisel alal tuleb üldplaneeringu seletuskirja kohaselt säilitada, lubades ainult sanitaarraiet. Kaitsemetsa ala on ühtlasi ka ranna ehituskeeluvöönd. Seega HK alal ehitada ei ole võimalik. Ülejäänud ala on üldplaneeringu kohaselt osaliselt P/HM, mis on mõeldud loodusliku alana ja kuhu ehitamist ei ole ette nähtud ja osaliselt S/HM, kuhu on ette nähtud suvilate ehitusalad.

Kogu üldplaneeringu ala on üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.2 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Kehtestatud üldplaneeringu kaardi alusel on ranna ja kalda ehituskeeluvööndi laius merepiirist 200 m ja korduva üleujutusala piiri määratud ei ole. 01.04.2007 jõustunud looduskaitseaduse ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse muutmise seadusega määrati, et kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Seega soovitud hoonestus kavandatakse ranna ehituskeeluvööndi alale.

Detailplaneering on üldplaneeringuga juhtotstarbe osas kooskõlas. Kuna planeeritav hoonestus asub ranna ehituskeeluvööndis, tuleb vähendada ranna ehituskeeluvööndit, mistõttu tehakse Kadaka detailplaneeringuga ettepanek muuta üldplaneeringut ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Joonis 2 Väljavõte Ninase poolsaare üldplaneeringu kaardist.



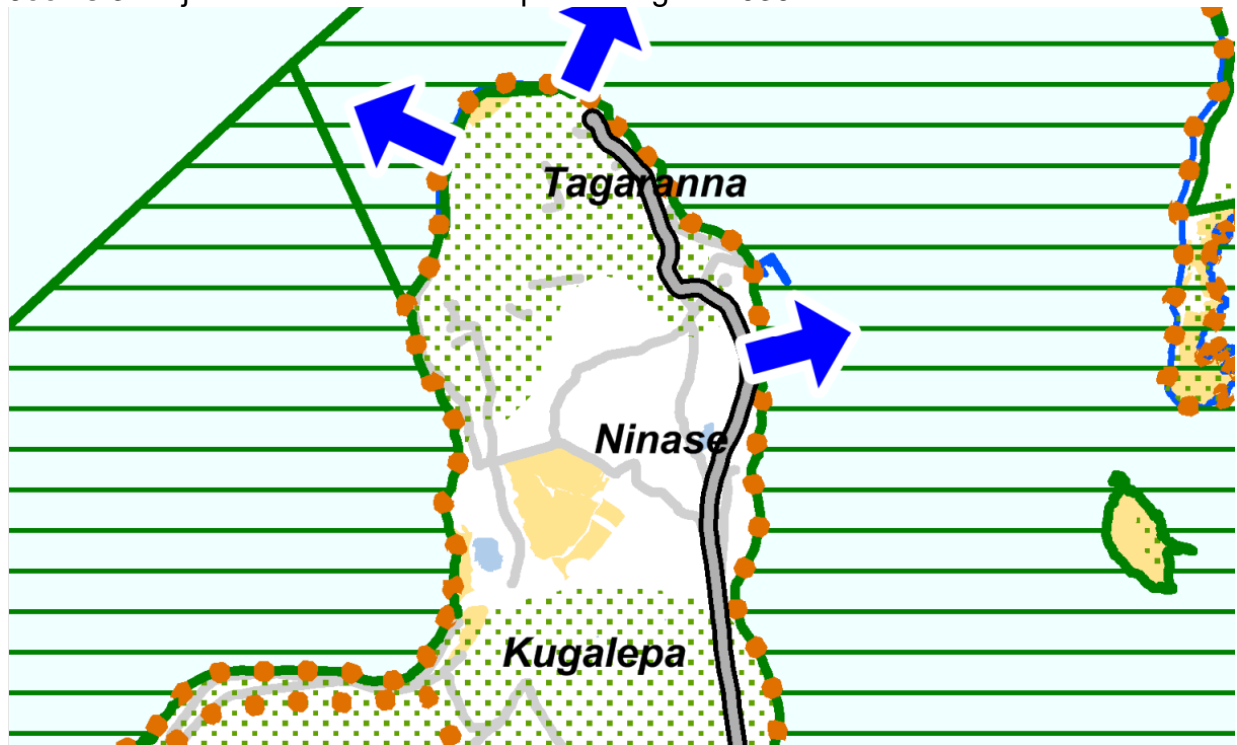
Saare maakonnaplaneering 2030+

Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardile paikneb planeeringuala väärtuslikel maastikel. Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemine on aluseks kaitse, hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise korraldamisel kohalikul tasandil, samuti üldplaneeringute koostamisel. Väärtuslike maastike piire, sisemist struktuuri

(miljööväärtuslikud hoonestusalad, vaatamisväärsused jm) ning maakasutustingimusi täpsustatakse üldplaneeringutega.

Planeeringuala puhul ei ole tegemist pärandkoosluste alaga (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud). Hoonestus on kavandatud põllumaa serva, et mitte killustada olemasolevat põllumaad. Täiendava elamu rajamine ei lõhu olemasolevat struktuuri.

Joonis 3 Väljavõte Saare maakonnaplaneeringust 2030+



2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Ninase poolsaarel Ninase külas, ca 40 km kaugusel Kuressaare linnast. Saaremaa valla Mustjala teenuskeskus asub ca 9 km kaugusel.

Planeeringu alal paikneb avaliku kasutusega Paaskivi tee 4830155, mida mööda saab Tõlli-Mustjala-Tagaranna teele.

Kadaka krunt piirneb läänest Läänemerega ja ülejäänud suundadest maatulundusmaa sihtotstarvetega hoonestamata katastriüksustega. Lähim hoonestus asub Kadaka krundile planeeritud hoonestusalast ca 500 m kaugusel Pihla kinnistul. Ninase ajalooline külakeskus asub Kadaka maaüksusest ca 800 m kaugusel ning planeeringualast ca 800 m kaugusel põhjasuunas asuvad Lainemurru DP ja Suvemajade DP alusel rajatud elamud.

Ajaloolise küla hooned on kahepoolsete kaldkatustega, katusekalle ca 40-45 kraadi. Elamud on väikesed ca 100 m² ehitisealuse pinnaga, iga elamu juures on 2-4 kõrvalhoonet. Krundid on haljastatud, põhiliselt on põlispuud, viljapuud ja vabakujuline heitleheline põõsashaljastus. Piirded on enamuses osas vanad kiviaiad. Planeeritaval krundil on olemasolev mets, mille serva on kavandatud hoonestusala. Ülejäänud osas on tegemist lageda heinamaaga, samuti puuduvad ajaloolised kiviaiad ja hoonestus. Seega erineb planeeritava ala situatsioon ajaloolise küla situatsioonist haljastuse, piirete, krundi ja hoonestuse struktuuri poolest.

Lainemurru DP ja Suvemajade DP alusel moodustatud krundid on riskülikukujulised, asumit läbib tee, millelt on rajatud kruntidele juurdepääsud, rajatud elamud on risküliku kujulised kahepoolse ca 40-45 kraadiste kaldkatustega. Planeeringu ala haakub krundistruktuurilt, hoonestuse mahult ja haljastuse poolest pigem Lainemurru DP ja Suvemajade DP alusel moodustatud asumiga.

Üldplaneeringu kehtestamise ajal ei olnud üldplaneeringujärgne S/HM ala ehituskeeluvööndis. Suvilate maa ja puhkehajasmaa juhtotstarve (S/HM) ala asub ehituskeeluvööndis peale looduskaitseseaduse ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seaduse muutmist, kus on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (LKS § 38 lg 3). Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul (LKS § 40 lg 3). Kuna vallavalitsus on seisukohal, et hoonetele sobilikum asukoht on üldplaneeringuga määratud suvilate maa juhtotstarbega alal, siis vallavalitsus küsis 09.02.2023 kirjaga nr 5-2/862-1 Keskkonnaametilt seisukohta elamu hoonestusala määramiseks ranna ehituskeeluvööndisse.

Keskkonnaamet oma 07.03.2023 kirjas nr 6-2/23/2785-2 on seisukohal, et ehitamine üldplaneeringus märgitud väikeelamute alal ei ole põhjendatud. See eeldab eespool kirjeldatud rannamänniku raadamist. Tegevus ei ole ranna kaitse eesmärkidega kooskõlas, kuna sellega kaasneb looduskoosluste kahjustamine, lisaks ei arvesta see ranna eripära, sest ajalooline asustus sellel alal puudub. Ranna ehituskeeluvööndi ulatuses võib hoonestamist kaaluda põllumaa (haritava maa kõlviku) osas. Nii saaks hoonestuse paigutada metsa serva seda kahjustamata ning sellisel juhul säiliks ka põllumaa võimalikult suure tervikliku alana.

Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestuse asukoht kavandatud ehituskeeluvööndis põllumaa servas S/HM alal, seega tegevus vastab kehtivale üldplaneeringule. Hoonestus paikneb sarnasel joonel Ninase läänerannikul asuvate hoonetega.

Planeeringuga on kavandatud üksikelamu koos abihoonete rajamisega ei kaasne olulist majanduslikku, sotsiaalset ja kultuurilist mõju.

Eelnevast tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et planeeringuga kavandatud hoonestus sobitub piirkonda ja ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud. Läbipääsu kallasrajal planeeritava tegevusega ei takistata.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Krundile on planeeritud ehitusõigus elamu ja kahe abihoone rajamiseks. Lähtuvalt üldplaneeringust on hoonestusala kavandatud 30x30 m suurusena.

Hoonestatava ala planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga määratud suvilate ja puhkehaljasmaa juhtotstarbe asukohast.

3.1 Krundijaotus

Krundi piiri ei muudeta ja uusi krunte ei moodustata.

3.2 Krundi ehitusõigus

Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisealune pind sisaldab üle 20 m² ehitisealusepinnaga krundile planeeritud hooneid. Kuni 20 m² hooneid võib krundi hoonestatavale alale rajada kuni kaks.

Pindala:	5,98 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Põllumajandusmaa MP Metsamaa MM
Katastriüksuse sihtotstarve:	Maatulundusmaa M
Hoonete suurim lubatud arv:	3 (1 elamu +2 kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	elamu 8,0 m, kõrvalhooned 6,0 m

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	37-45 kraadi, kuni 20 m ² hoonete katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale on avalikult Paaskivi teelt 4830155. Paaskivi teelt on kavandatud tee koos überpöördekohaga kuni hoonestatava alani. Überpöörde koha planeerimisel lähtutud EVS 843:2016 Joonis 4.6.

Tee minimaalne laius 3,5 m.

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

Juurdepääs kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil on võimalik mööda Kadaka kinnistul asuvat avalikku teed ja seejärel mööda Maa-ameti kaardil markeeritud pinnasteed. Juurdepääsu kasutamiseks jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil sõlmida notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks kallasrajale juurdepääsuks jalgsi, jalgrattaga ja muul sarnasel viisil.

3.4 Piirded

Piirded on lubatud rajada ainult ümber õueala v.a loomade karjatamise eesmärgil. Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaid piirdeid. Lubatud

rajada piirkonnale omaseid kiviaedu ning latt-, roigas-, lipp- ja hirsaedu. Kiviaedade kõrgus 70-90 cm, ülejäänud piirete kõrgus kuni 1,4 m.

Piiretega ei tohi takistada juurdepääsu kallasrajale ja kallasrajal liikumist.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Olemasolev metsala säilitatakse.

Hoonestatav ala on kavandatud lagedale kõrghaljastuseta alale. Ehitustegevuse käigus ei tohi kahjustada olemasolevat metsaala.

Uut haljastust on lubatud rajada õuealale. Uue haljastuse rajamisel eelistada looduslikule alale sobivaid kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala hoonestusala absoluutkõrgus on ca 4,5 m. Hoonestatav ala ei jää üleujutatavale alale.

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

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

Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Krundile on planeeritud puurkaev.

Vastavalt veeseaduse § 154 on planeeritavatele puurkaevule moodustatud 10 m raadiusega hooldusala. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, veeseadus § 153.

Mere lähedusest tingituna võib puurkaevust saadav vesi olla soolakas ning eeltötluseta joogikõlbmatu.

4.2 Kanalisatsioon

Maa-ameti geoloogiliste kaartide järgi asub planeeringuala kaitsmata põhjaveega piirkonnas.

Krundi ööpäevane reovee kogus on ca 0,5 m³.

Planeeritava ala reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused:

1. Paigaldada biopuhasti 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“.

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.

Veeseaduse § 127 järgi ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

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 väljavalitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik, kui reovee immutussügavuse ja põhjavee kõrgeima taseme vahele jääb aastaringelt üle 1,2 m – vajalikuks võib osutuda imbsüsteemi peenraste tõstmine. Omapuhasti peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlvu ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu

Eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteemi (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbtunnel).

Juhul kui omapuhastit ei ole võimalik nõuetekohaselt rajada tuleb paigaldada reovee kogumismahutid.

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

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

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 purgimisteenust osutavalt ettevõttelt.

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

Reoveerajatiste asukohta võib muuta hoonete projekteerimise käigus võttes arvesse planeeringu joonisel näidatud kitsendusi. Kui muudetud asukoht tekitab täiendavaid kitsendusi piirinaabritele tuleb see piirinaabriga kooskõlastada. Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

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

4.4 Elekter

Elektrilevi OÜ on 12.09.2023. väljastanud tehnilised tingimused nr 458730. Kadaka krundi elektrivarustus on planeeritud Tongri alajaama F3 0,4 kV fiidril (47222JK JK-st). Liitumiskilp on planeeritud krundi põhjapoolsele piirile Tagaranna-Jaha-Merise tee äärde. Liitumiskilbini on kavandatud maakaabelliin Tagaranna-Jaha-Merise tee serva.

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

Alternatiivse energia saamiseks võib krundile rajada päikesepaneelid. Planeeringujoonisel on markeeritud ala kuhu on lubatud päikesepaneele rajada.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid k.a maaküttepump. Maakütte kontuuri ala on markeeritud planeeringujoonisel. 200 m² köetava pinna jaoks on vaja ca 800 m² maapinda horisontaalse maaküttekontuuri paigaldamiseks.

4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

LKS § 38 lg 1 p-st 1 tulenevalt on ehituskeeluvööndi laius meresaartel 200 meetrit. 01.04.2007 jõustunud looduskaitseaduse muudatuse järgselt (LKS § 35 lg-st 3¹) määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Kehtivas Ninase poolsaare üldplaneeringus ei ole korduva üleujutusega alad määratud. LKS § 38 lg 3 alusel on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Lähtuvalt eeltoodust paikneb planeeritav hoonestatav ala täies ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvööndis.

Üldplaneeringu kehtestamise ajal ei olnud S/HM ala ehituskeeluvööndis. S/HM ala asub ehituskeeluvööndis peale looduskaitseaduse ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse muutmist, kus on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (LKS § 38 lg 3). Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul (LKS § 40 lg 3). Kuna vallavalitsus on seisukohal, et hoonetele sobilikum asukoht on üldplaneeringuga määratud suvilate maa juhtotstarbega alal, siis vallavalitsus küsis 09.02.2023 kirjaga nr 5-2/862-1 Keskkonnaametilt seisukohta elamu hoonestusala määramiseks ranna ehituskeeluvööndisse.

Keskkonnaamet oma 07.03.2023 kirjas nr 6-2/23/2785-2 on seisukohal, et ehitamine üldplaneeringus märgitud väikeelamute alal ei ole põhjendatud. See eeldab eespool kirjeldatud rannamänniku raadamist. Tegevus ei ole ranna kaitse eesmärkidega kooskõlas, kuna sellega kaasneb looduskoosluste kahjustamine, lisaks ei arvesta see ranna eripära, sest ajalooline asustus sellel alal puudub. Ranna ehituskeeluvööndi ulatuses võib hoonestamist kaaluda põllumaa (haritava maa kõlviku) osas. Nii saaks hoonestuse paigutada metsa serva (seda kahjustamata) ning sellisel juhul säiliks ka põllumaa võimalikult suure tervikliku alana.

Käesoleva planeeringuga on hoonestatav ala planeeritud ehituskeeluvööndisse põllumaa serva S/HM alale, seega tegevus vastab kehtivale üldplaneeringule. Hoonestus paikneb sarnasel joonel Ninase läänerannikul asuvate hoonetega. Juurdepääs planeeringualale on avalikult Paaskivi teelt 4830155.

Eelnevast tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et planeeringuga kavandatud hoonestus sobitub piirkonda ja ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud. Läbipääsu kallasrajal planeeritava tegevusega ei takistata.

Juurdepääsutee on suuremas osas olemasolev ja avaliku kasutusega. Hoonestatava alani on planeeritud täiendav teelõik, mis jääb erateeks.

Planeeringuga on kavandatud puurkaev, omapuhasti, reovee kogumismahuti, vee- ja kanalisatsioonitorustikud, elektrirajatised, maaküttekontuur ning päikesepaneelid. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele.

Vastavalt LKS §-le 34 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. Lähtudes LKS §- 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine.

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

Detailplaneeringuala piirneb Koorunõmme hoiualaga. Ehitustegevus on kavandatud hoiuala piirist ca 250 m kaugusele. Kaitsealuseid liike maaüksusel registreeritud ei ole. Lähim kaitsealuse liigi leiukoht on linnulennult ca 340 m kaugusel planeeringuala piirist.

LKS § 37 lg 2 kohaselt on ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Käesoleva planeeringuga on kavandatud hoonestusala ja sinna juurde kuuluvad tehnovõrgud ja juurdepääsutee lagedale alale põllumaa serva. Kogu planeeringualal olev metsaala säilitatakse.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Olemasolev metsaala säilitatakse täies ulatuses, seega inimtegevus metsaalal on minimaalne. Hoonestus on kavandatud haritava maa serva. Õuealal suureneb transpordist tulenev koormus minimaalselt, kuna tegu on ühe pere elamuga.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Üldplaneeringu järgi asub planeeringuala kaitsehaljastuse maal (HK), suvilate maa/puhke haljasmaal (S/HM) ja puhke-haljasmaal (P/HM). Planeeritaval alal paikneb avaliku kasutusega Paaskivi tee, seega juurdepääs kinnistule on tagatud.

Hoonestusala abs. kõrgus on ca 4,5 m, seega üleujutusosalast väljaspool.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

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

Juurdepääs kallasrajale on tagatud mööda avaliku kasutusega Paaskivi teed ja seejärel mööda Maa-ameti kaardil markeeritud pinnasteed.

Lähtuvalt eeltoodust tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluala planeeritaval krundil hoonestatava ala ja juurdepääsutee piires.

6. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

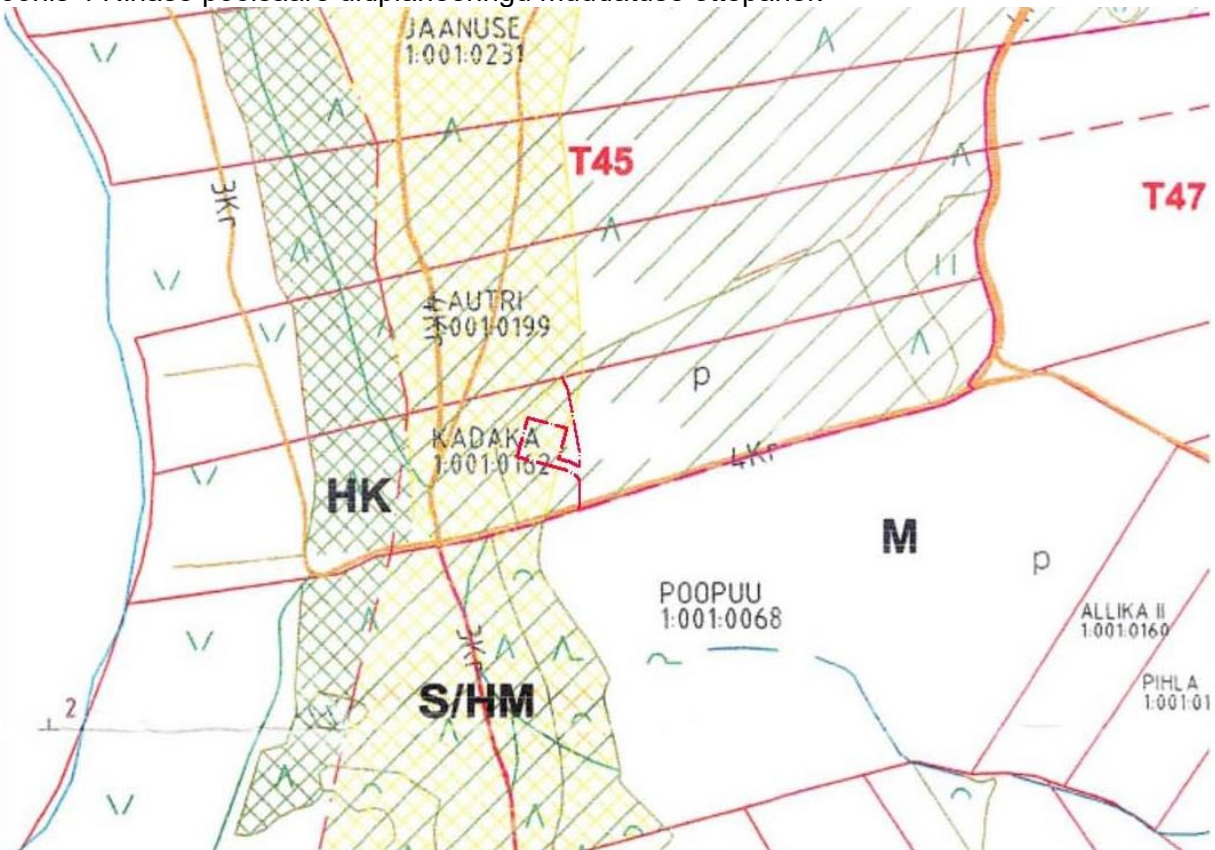
Alal kehtib Mustjala Vallvolikogu poolt 23.01.2004 a. kehtestatud Ninase poolsaare üldplaneering.

Hoonestatav ala ja juurdepääsutee on kavandatud ranna ehituskeeluvöönisse. Kuna detailplaneeringuga soovitakse vähendada ehituskeeluvööndi ulatust, siis on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Ninase poolsaare üldplaneeringut vähendades ranna ehituskeeluvööndit planeeritava hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses (vt ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendused p. 5).

Ehituskeeluvööndi piiri muudatused kantakse Ninase poolsaare üldplaneeringu Funktsionaalse tzoneerimise kaardile ning täiendatakse seletuskirja p 4.2. Aluseks on käesoleva detailplaneeringu joonised ja seletuskiri.

Joonis 4 Ninase poolsaare üldplaneeringu muudatuse ettepanek



7. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

Tabel 3 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Kadaka	Looduskaitseseadus Veeseadus	20 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub ranna veekaitsevöönd
	Looduskaitseseadus	Vastavalt detailplaneeringuga tehtud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekule	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna ehituskeeluala
	Looduskaitseseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
	Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	KOV	Planeeringualal asub avaliku tee kaitsevöönd
	Veeseadus	10 m puurkaevust	KOV	Planeeringualale on planeeritud puurkaev ja selle hooldusala
	Keskonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹⁴ “	Pealt kinnise omapuhasti ja reovee kogumismahuti kuja 5 m ja omapuhastiks oleva imbsüsteemi kuja 10 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeritud reovee kogumismahuti, biopuhasti ja imbsüsteem ning nende kujad

8. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Tabel 4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Kadaka	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud elektri liitumiskilp ja maakaabel	1 m elektrirajatisest
	Saaremaa vald	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud jalgsi, jalgrattaga ja muul sarnasel viisil juurdepääs avalikult	Juurdepääsu laius ca 2 m

			kasutatavale kallasrajale	
Lautri 48301:001:0199	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud maakaabel	1 m elektrirajatisest
Tuule 48301:001:0266	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud maakaabel	1 m elektrirajatisest
Jaanuse 48301:001:0231	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud maakaabel	1 m elektrirajatisest
Sakasääre 48301:001:0270	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud maakaabel	1 m elektrirajatisest
Lõpe 48301:001:0269	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud maakaabel	1 m elektrirajatisest
Mereääre 48301:001:0268	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud maakaabel	1 m elektrirajatisest
Kotkapesa 48301:001:0490	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud maakaabel	1 m elektrirajatisest
Ao 48301:001:0251	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud maakaabel	1 m elektrirajatisest
Päikese 48301:001:0250	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud maakaabel	1 m elektrirajatisest
Pilve 48301:001:0249	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud maakaabel	1 m elektrirajatisest
Koidu 48301:001:0247	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud maakaabel	1 m elektrirajatisest

9. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

9.1 Keskkonnakaitse tingimused

Saaremaa Vallavolikogu 21. juuni 2023 otsusele nr 1-3/53 Lisa 3 on koostatud Ninase küla Kadaka kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.

Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel on järeldatud kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt oluline negatiivne keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole põhjust algatada. Saaremaa Vallavolikogu 21.06.2023 otsusega nr 1-3/53 otsustati mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

- Planeeringuala piirneb Koorunõmme hoiualaga. Ehitustegevus on planeeritud ca 280 m kaugusele hoiuala piirist, seetõttu ei ole oodata olulist mõju hoiualale. Üksikelamu rajamisega ei ole oodata, et külustuskoormus kaitstavatele aladele suureneks märgatavalt. Kuna merre ei ole planeeritud ehitustegevust ning ei ole

oodata olulist külastuskoormuse suurenemist, ei ole oodata ka olulist mõju mereelupaigatüüpidele. Planeeringuala läheduses ei asu olulisi lindude pesitsusalasid ning rändlindude hooajal mereala kasutus eeldatavalt aktiivne ei ole, seetõttu antud tegevusega ei ole oodata olulist mõju lindudele.

- Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus pinnasele oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piires, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Lubatud on kasutada lokaalset puukütetel kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid k.a maaküttepump.
- Heitvee juhtimisel pinnasesse lähtuda Veeseadusest ja Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

Soovitatav planeerida asukoht ka biolagunevate jäätmete kompostimiseks omal kinnistul.

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

9.2 Tuleohutus

Planeeritud elamud kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

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

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

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

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

Sama määruse järgi võib ehitise veevõtukohtana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Lähim veevõtukoht asub planeeringualast ca 9 km kaugusel Mustjala külas Mõisa maaüksusel.

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

9.3 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;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

10 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi infrastruktuuri sh. parkimise lahendus.
Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
Elektrimaakaabli servituudid seada enne maakaabli rajamist.
3. Ehituslubade taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Enne ehitusloa väljastamist sõlmida notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks kallasrajale juurdepääsuks jalgsi, jalgrattaga ja muul sarnasel viisil.
4. Kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuse sihtotstarve määramisel.
5. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

11 EHTUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

Kadaka

Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisealune pind sisaldab üle 20 m² ehitisealusepinnaga krundile planeeritud hooneid. Kuni 20 m² hooneid võib krundi hoonestatavale alale rajada kuni kaks.

Pindala:	5,98 ha
Pindala:	5,98 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Põllumajandusmaa MP Metsamaa MM
Katastriüksuse sihtotstarve:	Maatulundusmaa M
Hoonete suurim lubatud arv:	3 (1 elamu +2 kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	elamu 8,0 m, kõrvalhooned 6,0 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	37-45 kraadi, kuni 20 m ² hoonete katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.