

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavalitsus
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Merepesa OÜ

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

MURATSI KÜLAS MERE JA MEREÄÄRE DETAILPLANEERING

Töö nr 190422

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

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 25
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON	3
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	Vastavus üldplaneeringule	7
1.6	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	9
2	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	9
3	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	10
3.1	Krundijaotus	12
3.2	Krundi ehitusõigus	12
3.3	Juurdepääs ja parkimine	13
3.4	Piirded	13
3.5	Haljastus	14
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	14
4	TEHNOVÕRGUD	
4.1	Veevarustus	14
4.2	Heitvesi	15
4.3	Vesiviljelusest (vähikasvandusest) pärit vesi	17
4.4	Sademevesi	18
4.5	Elekter	18
4.6	Soojavarustus	18
4.7	Side	18
5	EHITUSKEELUVÕÖNDISSE EHITAMINE	18
6	PLANEERINGUJÄRGSE KITSENDUSED	19
7	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	20
8	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
8.1	Keskkonnakaitselised tingimused	20
8.2	Tuleohutus	23
8.3	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	23
9	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	23
10	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	24

JONISED

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

SAAREMAA VALLAS MURATSI KÜLAS MERE JA MEREÄÄRE DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

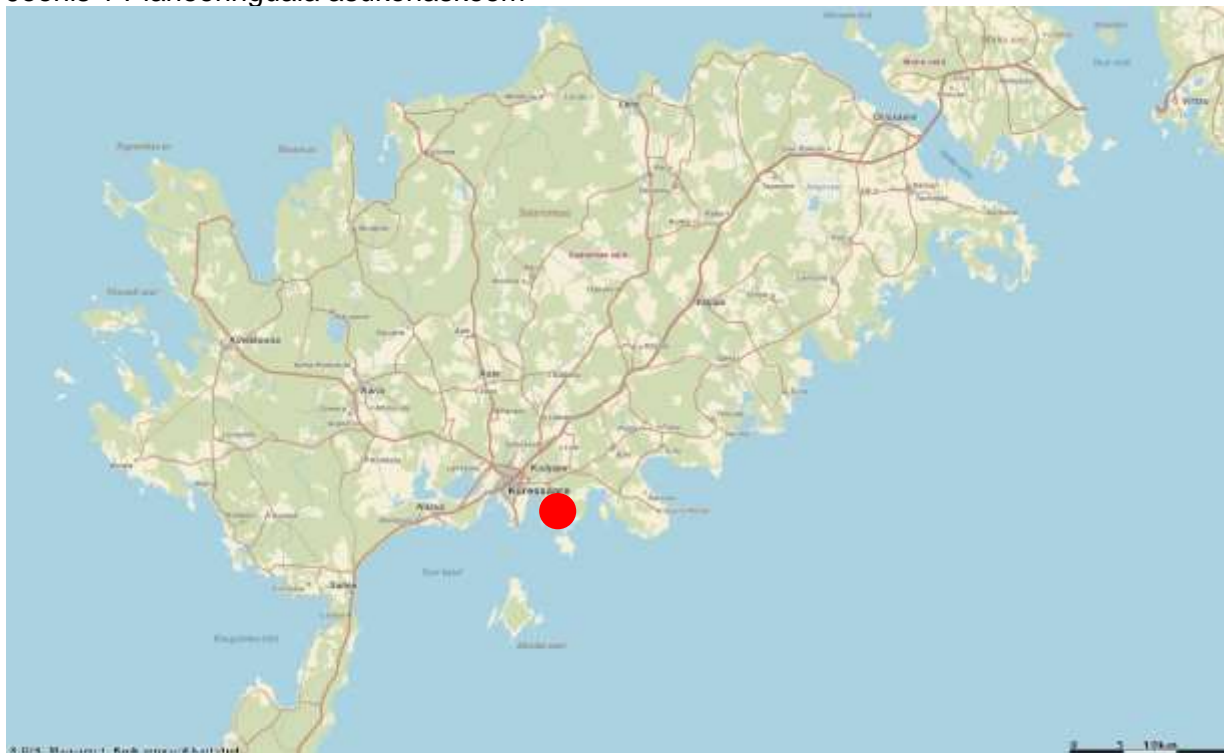
1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeritavaks alaks on Saare maakonnas, Saaremaa vallas, Muratsi külas asuvad Mere (katastritunnus 43301:001:0201, kat.üksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 2,01 ha) ja Mereääre (katastritunnus 43301:001:0202, kat.üksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 7005 m²) katastriüksused.

Planeeritava ala pindala on ca 3 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Muratsi küla Mere ja Mereääre detailplaneering algatati 21.08.2019 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/1500. Detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine vähikasvatustiikide ja neid teenindava hoone püstitamiseks, katastriüksuse sihtotstarbe osaline muutmine tootmiskaas, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine. Planeeringuala suuruse määratlemisel lisandus detailplaneeringu koostamise eesmärgiks lisaks elamu ja abihoonete püstitamine Mereääre katastriüksusele.

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

- Saaremaa Vallavalitsuse 21.08.2019. a korraldus nr 2-3/1500 koos lisadega 1-3;
- Keskkonnaameti 13.05.2019. a kiri nr 6-2/19/5929-2;
- Keskkonnaameti 25.07.2019. a kiri nr 6-5/19/144-2;
- Keskkonnamõju eelhinnang 17.06.2019 a;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (OÜ Hadwest, töö nr T-19-385, september 2019);
- Võrguleping Elektrilevi OÜ-ga, nr 8454580429 - 21.09.2017;
- Saare maakonnaplaneering;
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering;
- Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018. a määrus nr 13 "Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri";
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritavaks alaks on Saare maakonnas, Saaremaa vallas, Muratsi külas asuvad Mere (katastritunnus 43301:001:0201, kat.üksuse sihtotstarbe 100% maatulundusmaa, pindala 2,01 ha) ja Mereääre (katastritunnus 43301:001:0202,

kat.üksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 7005 m²) katastriüksused. Mereääre katastriüksusel on kõlvikuliselt looduslikku rohumaad 1371 m² ja metsamaad 5634 m². Mere katastriüksusel on kõlvikuliselt 0,54 ha loodusliku rohumaad, 0,55 ha metsamaad ja 0,92 ha muu maad.

Planeeringualaga külgnevad järgmised katastriüksused: elamumaa sihtotstarbega Jaksi (27003:003:1059), Laheotsa (27003:003:1058) ja Männituka (27003:003:0832) ning maatulundusmaa sihtotstarbega Loo (43301:001:0847) ja Soerumetsa (27003:003:0629).

Planeeringuala on tasase reljeefiga. Absoluutkõrgus jääb vahemikku 0-1,6 m. Tegemist on valdavalt sooldunud ja ranniku-gleimuldadega. Planeeringuala asub üldplaneeringu kohaselt osaliselt ajuveealal. Kavandatavate tiikide asukohas, kuhu on ka mets peale kasvanud, on maapinna reljeef veidi kõrgem ja eeldatavasti on suurema üleujutuse risk seal väiksem.

Kinnistule on juurdepääs mustkatttega Saare teelt (nr 2700142).

Alal on leitav valdavalt kas nooremapoolne männimets (Foto 1) või on lagedam rannaniidu ala. Planeeringuala paikneb suuremas osas nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, ala idapoolne osa asub keskmiselt kaitstud alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Muinsuskaitse objektid ja kultuurimälestised puuduvad.

Foto 1. Vaade planeeringualale, metsaga kaetud osa.



Mõlemad planeeringuala kinnistud asuvad osaliselt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga määratud ranna ja kalda ehituskeeluvööndis (joonis 2).

Joonis 2. Üldplaneeringu järgne ehituskeeluvöönd.



Mõlemad kinnistud paiknevad täies ulatuses Kasti lahe hoiualal, kuhu on osaliselt registreeritud hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüüp rannaniidud (Natura kood 1630*) (joonis 3). Hoiualal reguleerib tegevust looduskaitse seadus ning Kasti maastikukaitseala, Kasti lahe hoiuala ja Tulpe merikotka püsielupaiga kaitsekorralduskava aastateks 2012-2021. Ühtlasi kuuluvad hoiualale jäävad osad ka Natura 2000 koosseisu Kasti lahe loodus- ja linnualana.

Joonis 3. Kasti lahe HA, sh elupaigatüübi rannaniidud (1630*) levikuala



Lähimad kaitsealused taimeliikide kasvukohad – soo-neiuvaip, laialehine neuuvaip, kahkjaspunane sõrmkäpp, niidu-asperhernes, lääne-mõökrohi – jäävad planeeritavast ehitusalast ca 100 m kaugusele. Keskkonnaregistri andmetel ei ole planeeritaval ehitusalal registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti.

Planeeritaval maaüksusel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Olenemata asjaolust, et käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, koostati vastavalt Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb

anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang. Eelhinnangu koostamine on vajalik vastavalt eelnimetatud määruse nr 224 § 15 p 8 kohaselt, mil eelhinnang tuleb anda tegevuse korral, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala.

Lähtudes keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara.

1.5 Vastavus üldplaneeringule

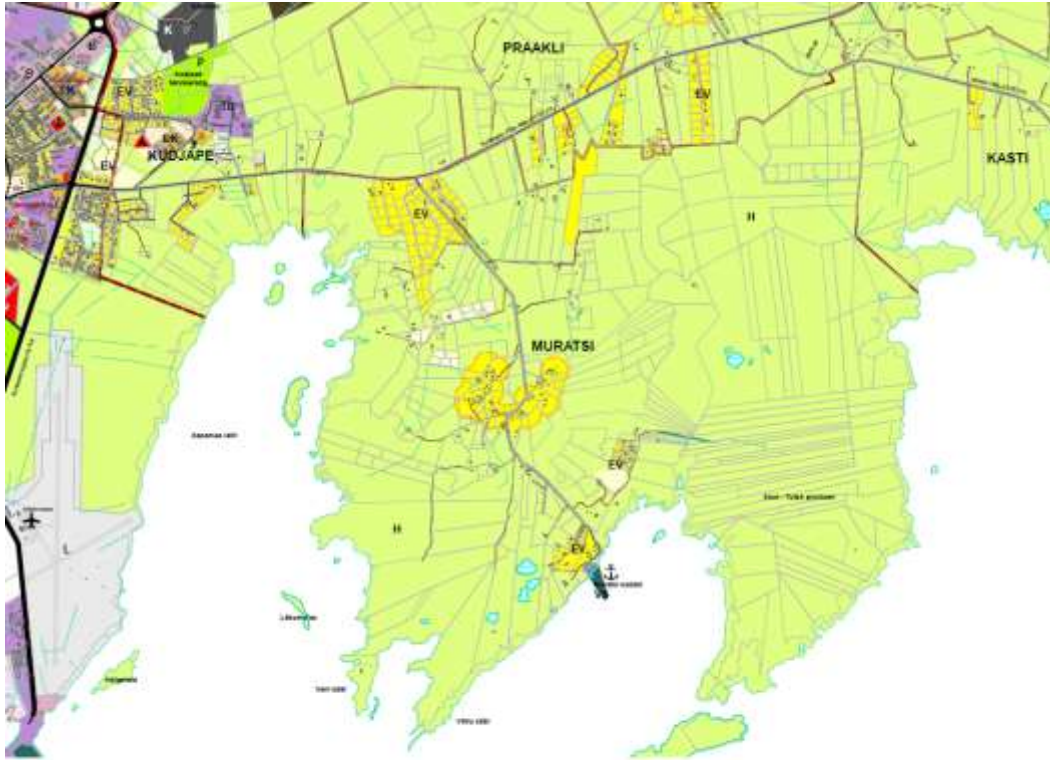
Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ühisplaneering) maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaal. Haljasmaa juhtotstarbega aladel on lubatud maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elamumaa katastriüksuse sihtotstarbed.

Ühisplaneeringuga on ehituskeeluvööndit vähendatud ühisplaneeringus määratud ajuveeala piirini. Vastavalt ühisplaneeringu kitsenduste kaardile asub planeeringuala osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndis. Looduskaitseeaduse § 38 lõike 3 alusel on ranna ehituskeeluvööndis uute ehitiste püstitamine keelatud, kuid sama seaduse § 38 lõike 5 punktide 5 ja 8 alusel ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud kalakasvatuse- või vesiviljelusehitisele (sh vähikasvatusehitised) ning tehnovõrgule ja -rajatisele.

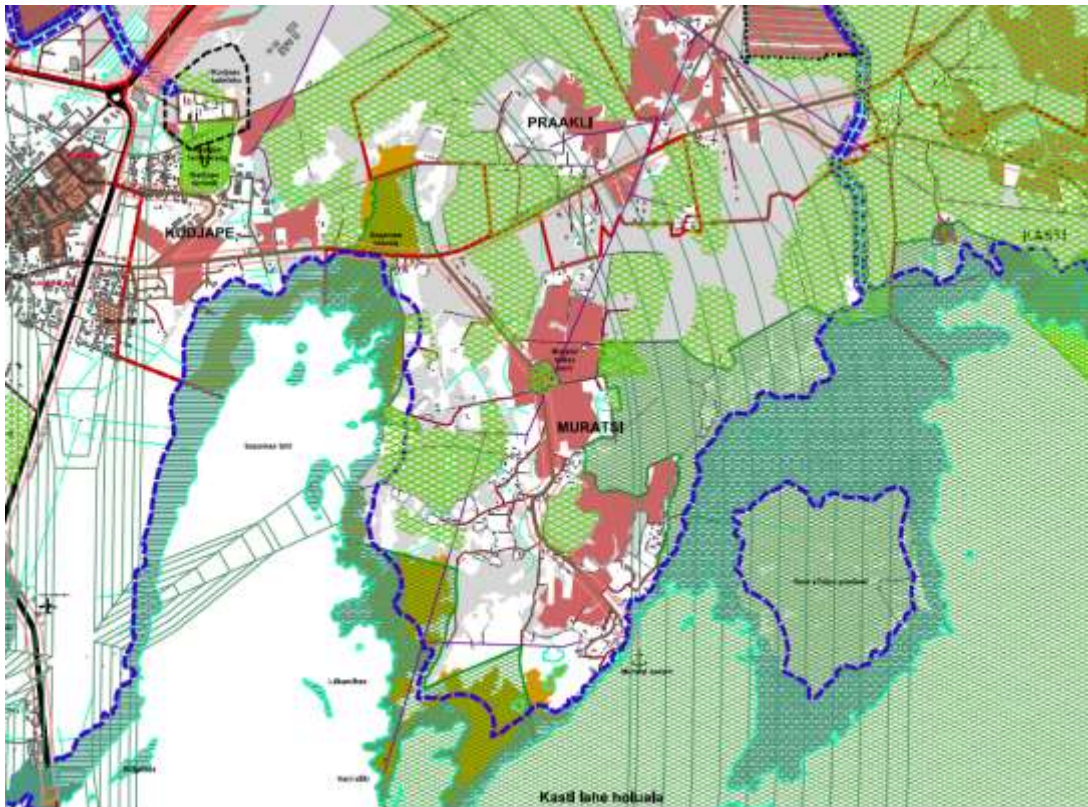
Olenemata asjaolust, et detailplaneeringu eesmärgiks on vähikasvatustiikide rajamine ja osaliselt katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks tootmismaa, ei ole tegemist ulatusliku ühisplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmisega. Vastavalt esitatud lahendusele moodustab vähitiikide alune osa alla 50% planeeritavast alast. Sellest tulenevalt ollakse seisukohal, et ehitusmahu järgi lähtudes ei ole tegemist Kaarma valla ja Kuressaare linna kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Samuti ei kaasne tiikide rajamisega olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni).

Tulenevalt eelnevast ei ole vajalik ranna ehituskeeluvööndit vähendada ning käesolev detailplaneering on kooskõlas ühisplaneeringuga.

Joonis 4 Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse kaardist.



Joonis 5 Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu piirangute kaardist.



1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Krundi aadress	Kinnistu omanik seisuga 20.04.2022	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Mereääre mü	Anneli Kaseorg, Tarmo Kaseorg Hoonestusõigus Merepesa OÜ	7005 m ²	Maatulundusmaa 100%	43301:001:0202	2700134
Mere mü	Anneli Kaseorg, Tarmo Kaseorg Hoonestus-õigus Merepesa OÜ	2,01 ha	Maatulundusmaa 100%	43301:001:0201	2700134

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Looduskaitseseadus	Kogu planeeritav ala	Keskonnaamet	Planeeritav ala asub Kasti lahe hoiualal
Looduskaitseseadus	Joonisel näidatud ulatuses	Keskonnaamet	Planeeringualal asub poollooduslik kooslus rannaniit
Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	200 m tavalisest veepiirist	Saaremaa Vallavalitsus Keskonnaamet	Planeeringualal asub Läänemere ehituskeeluala
Looduskaitseseadus	Kogu planeeringuala	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringuala asub Läänemere ranna piiranguvööndis
Ehitusseadustik	30 m katendi servast	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub avalikult kasutatava eratee Saare tee kaitsevöönd

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub lõuna Saaremaa rannikul Muratsi külas. Muratsi küla asub Kuressaare linna läheduses ning on sellepärast populaarne koht elamuehituseks ja arenduseks. 80-ndatel on Saare teest lääne poole rajatud suvilad, mis tänaseks on suures osas ümberehitatud elamuteks. Planeeritav ala jääb avalikult kasutatavast

Saare teest ida poole. Planeeringualast põhja ja lõuna suunal on üksikud elamud (Jaksi mü, Miniranna mü).

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ühisplaneering) maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaal. Haljasmaa juhtotstarbega aladel on lubatud maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elamumaa katastriüksuse sihtotstarbed.

Suur osa planeeringualast on madal, märg ja üleujutatav ala. Kõrgem ala, mis sobib elamuehituseks jääb Saare tee poolsesse osasse. Madal ja vesine ala sobib vähikasvanduse alaks.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Saare teelt.

Piireteks on valdavalt ajaloolised kiviaiad. Olemasolevate hoonete katusekalded jäävad põhiliselt vahemikku 35-45 kraadi.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeringualal moodustatakse kaks krunti Mere ja Mereääre. Mereääre krundile on kavandatud eramu koos abihoonetega ning Mere krundile on planeeritud vähikasvandus.

Hoonete ja rajatiste projekteerimisel ja ehitamisel arvestada, et osa planeeringualast võib olla aegajalt üleujutatav. Hoonete põranda kõrgused arvestada orienteeruvalt 1,50 abs. kõrgust.

Ülevaade rajatavast vähikasvandusest

Lähtuvalt detailplaneeringu taotlusest soovitakse Mere katastriüksusele rajada vähikasvandus sh vähikasvatustiigid. Kavandatavad tiigid paiknevad osaliselt ühisplaneeringuga määratud ranna ehituskeeluvööndis. LKS § 38 lg 5 järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud kalakasvatusehitisele. Tehno- ja teenindushoone kavandatakse väljaspoole ehituskeeluvööndit. Joonisele on markeeritud vähikasvatuse tiikide ja rajatiste ala. Tiigid koos vallidega peavad mahtuma selle ala sisse.

Mereääre katastriüksusele on kavandatud elamu koos abihoonete ja vajalike asjakohaste rajatistega.

Merepesa OÜ vähikasvanduses plaanitakse rakendada kaasaegset tootmistsükli¹, mis võimaldab kasvatada ja turustada aastas 170-200 kg vähke, mis oleks ka kasvanduse aastaseks juurdekasvuks. Sellest tulenevalt peaks kasvandus sisaldama järgmisi tiigitüüpe:

¹ Vastandiks kaasaegsele tootmistsüklile on tiikide kompleksi rajamine, kus igas tiigis, sõltumata tiigi suurusest ja sügavusest, kasvavad koos (nagu looduseski) erivanuselised isased ja emased vähid ning tiikides toimub nii vähkide paljunemine kui ka kasv ajani (ca 5 aastat) kui vähid söögivähkideks püütakse. Selline tootmistsükkel ei võimalda (karja käebustumine suure tiheduse tõttu, erivanuselisi vähke ei saa sööta erineva söödaga jm) aga saada toodangut oluliselt suuremas mahus, kui seda võimaldaksid looduslikud keskkonnatingimused sama ruumala kohta.

- Suguvähkide tiik. Tiigi pindalaks ca 300-350 m² ja sügavus ca 1,8 meetrit. Tiik võib olla ka väiksem, kuid see nõuaks erilist tähelepanu vee parameetrite optimaalsete väärtuste tagamiseks.
- Noorvähkide tiik. Tiik on kanali kujuline, orienteeruvalt 5-6 meetrit lai, 0,8-1,1 meetrit sügav, 20-30 meetrit pikk.
- Sorteermistiik. Tiigi orienteeruv pindala 800 m² ja sügavus ca 1,8 meetrit.
- Kasvutiigid. Kasvutiike peaks olema piisavas arvus, et tiigis paikneksid ainult ühevanused vähid. Tiikide orienteeruv pindala 700-800 m² ja sügavus ca 1.8 meetrit.
- Karantiini tiik. Tiigi orienteeruv pindala 450-550 m² ja sügavus ca 1,8 meetrit.
- Vee eelsoojenduse tiik. Eesti suviseid temperatuure arvestades tuleb tiigivett pigem siiski jahutada, kuid erisus on kindlasti noorvähkide tiigi osas. Värske vesi tuleb puurkaevust, seega on vett vaja eelsoojendada. Tiigi orienteeruv pindala ca 400 m² ja sügavus ca 1 meetrit.

Tiikide täpne arv ja suurused täpsustuvad projekteerimise käigus, kuid orienteeruvalt soovitakse rajada kasvandus pindalaga ca 4 500 m².

Merepesa OÜ arvestatab tiikide projekteerimisel, rajamisel ja vähkide kasvatamisel järgmisi põhimõtteid:

- Tiikide asukoha määramisel (üksteise suhtes) arvestatakse, et vähkide tiigist tiiki ümberpaigutamine oleks ratsionaalne ja kiire.
- Kõikide tiikide v.a. noorvähkide tiigi muldkehad vooderdatakse tiikide kaevamisel saadud vettpidava savipinnasega, mis kaetakse geotekstiiliga ning millele paigutatakse vähkide elukeskkonnaks sobiv looduslik kruus, purustatud kruus või liiv. Tiikide muldkeha kõrgus projekteeritakse nii, et välistada tiikide üleujutamise võimalus ning et tiikide veepeegli ja tiikide vahelise (horisontaalse) pinnase kõrguste vahe oleks ca 0,3 meetrit. Vallide kõrgus pinnasest 1-1,2 m.
- Vähikasvanduses rakendatakse vee korduvkasutust, kus vesi pumbatakse töötluseks liivafiltrisse tiikide sügavamast otsast ning juhitakse tiikidesse tagasi ühtlases jaotuses. Selleks kasutatakse sama torustikku, millega pumbatakse vesi puurkaevust tiikidesse. vajalikud ümberühendused tehakse maakraanide abil.
- Puurkaev paigutatakse tiikide maa-alale arvestusega, et torutrasside pikkus puurkaevust tiikideni ei oleks enam kui ca 450 meetrit. Tiikide veevarustus toimub rajatava puurkaevu baasil, millest pumbatavat vett juhitakse tiikide veepeegli ühtlases jaotuses.
- Põhjavee kasutamiseks taotletakse veeluba. Aastaseks põhjavee vajaduseks, arvestades toimivate vähikasvanduste praktikast, on 14 000-16 000 m³, mille mahust enamik kasutatakse tiikide vee jahutamiseks siis, kui peaksid korduma 2021. aasta suvele omased kuumalained.
- Rajatav vähikasvandus lisavett talvel ei vaja, sest tiigivee vajalik hapnikusisaldus ja temperatuur tagatakse mitte põhjavee lisamisega tiikidesse, vaid kaheastmelise aereerimispuhuri tööga, mis tagab madalsurve puhurist väljuva õhu temperatuuriks kuni 65°C.

- Tiigid rajatakse valdavalt risküliku kujuga, teravnurga sisse koguneb enam setet ning vähid on lindudele kergemini kättesaadavad ning sellise kujuga tiiki on ka keerukam ja kulukam ehitada.
- Tiikide planeerimisel ja projekteerimisel arvestatakse vähikasvanduse kompleksi teenindamise, sh maa-ala hooldamise korraldusega.
- Vähikasvanduse rajamise protsessi esimeses etapis puuritakse puurkaev, teises etapis rajatakse tiigid, liikudes tiikide kaavel suublast maismaa poole, seejärel rajatakse torustikud ja teostatakse vajalik kaabeldus.

Planeeringuga kavandatu kvaliteedi huvides nõustab Merepesa OÜ vähikasvanduse rajamist Osaühing TP Invest juhataja Ants Kikas (Ph D), Eesti Kala- ja Vähikasvatajate Liidu juhatuse liige ja valdkonna konsultant.

3.1 Krundijaotus

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Mereääre (kat tunnus: 43301:001:0202) ja Mere (kat tunnus: 43301:001:0201) maaüksusi. Planeeringulahendus näeb ette olemasolevate, Mereääre ja Mere katastriüksuste osalist piiride muutmist, mille puhul uue Mereääre kinnistu moodustab osa praegusest, olemasolevast Mereääre katastriüksusest ning ülejäänud Mereääre kinnistu osa liidetakse Mere kinnistule, mis moodustab sama nimega suurema, Mere katastriüksuse.

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Aadress/ kat.tunnus	Pindala	Sihtotstarve	Aadressi ettepanek	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Mereääre 43301:001:0202	7005 m ²	Maatulundus- maa 100%	Mereääre	5070m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve Elamumaa
Mere 43301:001:0201	2,01 ha	Maatulundus- maa 100%	Mere	22001 m ²	Põllumajandusliku tootmisehitise maa TP kuni 55% Muu looduslik maa ML minimaalselt 45% Kü sihtotstarve Tootmismaa Ärimaa Maatulundusmaa mitte vähem kui 45%

3.2 Kruntide ehitusõigus

Hoonestusalad on määratud lähtuvalt Tellija soovist ja olemasolevatest tingimustest, arvestades maaüksusel olevaid kitsendusi.

Hoonete ja rajatiste välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega, kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Katusekalded ja -kate ning harjajoone suund määrata planeeringuga, arvestades asjaoluga, et piirkonnas on levinud 35-45 kraadised viilkatused.

Hoonestuse täpne lahendus anda ehitusprojekti arhitektuurse osaga.

3.2.1 Mereääre ehitusõigus

Pindala:	5070 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (elamu+3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elamu 8 m, kõrvalhooned 6 m
Max hoonete alune pind:	550 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

3.2.2 Mere ehitusõigus

Pindala:	22001 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Põllumajandusliku tootmisehitise maa TP kuni 55%
	Muu looduslik maa ML minimaalselt 45%
Lubatud hoonete max arv krundil:	3
Lubatud hoone max kõrgus:	8,0 m
Max hoonete alune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Planeeritav ala piirneb avalikult kasutatava eratee Saare teega. Vastavalt ehitusseadustiku § 71 on avalikult kasutatav teel kaitsevöönd 30 m. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu p 3.13.1 kohaselt saab detailplaneeringuga Saare tee kaitsevööndi laiuseks määrata minimaalselt 10 m. Käesoleva planeeringuga on planeeritava ala piires määratud Saare tee kaitsevööndi laiuseks 10 m.

Juurdepääs/mahasõit planeeringualale on kavandatud olemasoleva mahasõidu kaudu avalikus kasutuses olevalt Saare teelt (määratud avalikult kasutatavaks vallavalitsuse 04.12.2018 korraldusega nr 2-3/1525).

Hädaabiteenuste osutamiseks peab rajatava juurdepääsutee laius olema minimaalselt 3,5 meetrit. Tee peab olema aastaringselt läbitav.

Kavandatud Mereääre elamukrunti jääb läbima Mere krundile viiv sõidutee. Juurdepääsu tee planeeritakse kruuskattega (geolusel fikseeritud, olemasolev, kooritud kattega teeala). Teede pinnakatet tõstetakse ümbritsevast maapinnast ca 20 cm kõrgemale. Parkimine toimub hoonestusaladel hoonete vahetus läheduses.

Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsuteed tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Juurdepääsuteed ei määrata avalikuks kasutuseks ning rajatakse kuni ranna ehituskeeluvööndini, teele seatakse realservituut Mere kinnistu kasuks.

3.4 Piirded

Piirdeid on lubatud püstitada Mereääre katastriüksusel vastavalt soovile ja aiakujundusele. Soovitatav piirde kõrgus on 1-1,5 meetrit, sealjuures tuleb eelistada kivi-, latt- ja lippaedu. Keelatud on kasutada massiivseid metallaedu ning muid aedlinikke aiatüüpe. Piirete rajamisel tuleb eelistada looduslikke materjale ja arvestada kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Piirde rajamisel peab see kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse (nt puidust välisviimistlusega hoonetele traditsioonilised kiviaiad või puidust piirdeaiaid; kivist ja betoonist välisviimistlusega hoonetel võib rajada nii kivist, puidust kui metallist piirdeid jm).

Moodustataval Mere katastriüksusel on lubatud piirdeaedu rajada ainult väljaspoole kaitstavat elupaigatüüpi rannaniidud (1630*).

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Oluline on, et ehitustegevus ei tooks kaasa asjatut puude maha võtmist.

Raiete plaan täpsustada iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse vajadusel säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone ja rajatiste paigutusest krundil. Keelatud on põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine. Maha on lubatud võtta otseselt ehitatavate hoonete ja rajatavate teede, parkimiskohtade ning tehnorajatiste alla jäävaid puid.

Võimalusel vältida õuealal lageraiet, võtta maha ainult niipalju puid, et tagada hoonetes ja õuealal piisav päikesevalgus ja sõidukitele vajalik manööverdusruum. Õueala piir määrata hoone ehitusprojektiga ja see ei tohi olla suurem kui planeeringuga määratud hoonestusala.

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Vältida tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi säilitatavatele puudele. Uue haljastuse rajamisel tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistades kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Kõrgeim punkt on +1,77 m planeeringuala lääneosas, planeeritud Mereääre elamukrunti läbival teealal. Väljaspool teeala on maapinna kõrgemad punktid planeeringuala lääneservas, Saare tee ääres (+1,60...+1,70 m), kust algab sujuv langus ida-kagu suunas kuni laheni.

Juurdepääsutee projekteerida ja rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale, aga mitte kõrgemale kui olemasolev avaliku kasutusega tee,

Elamu ja kõrvalhoonete +/-0.00 planeerida järgmistele abs. kõrgustele:

Krundil 1 (Mereääre) ca 2,50 m ning krundil 2 (Mere) ca 1,50 m.

Tiikide vallide kõrguseks on planeeritud ca 1,0-1,2 m olemasolevast pinnasest, et vältida tiigivee segunemist mereveega suurvee ajal. Kasvutiikide sügavused on planeeritud vahemikku 1,8-2,0 meetrit, tiikide sügavused maapinnast on kavandatud kuni 1,2 m.

Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Mereääre krundi majapidamise veevajadus on ca 0,5 m³ ööpäevas. Mere krundi aastaseks põhjavee vajaduseks, arvestades toimivate vähikasvanduste praktikat, on 14 000-16 000 m³, mille mahust enamik kasutatakse tiikide vee jahutamiseks siis, kui peaksid korduma 2021. aasta suvele omane kuumalaine. Tiikide vesi on kavandatud saada nii põhjaveest, pinnaseveest ja sademetest, kuid tagamaks piisav veetase, soovitakse rajada puurkaev. Kaevu rajamine on vajalik tiikide täitmisel, tiigivee aurumise kompenseerimiseks. Lisaks, kuna vähkide kasvatamiseks on ideaalne temperatuur 21-23 kraadi, võib ette tulla ka olukordi, kus tiikide vett on vaja jahutada.

Seega on planeeringualale kavandatud rajada kaks puurkaevu. Üks planeeritava Mereääre krundi olmevee saamiseks ja teine puurkaev Mere krundile kavandatud vähikasvanduse tarbeks, viimane on ainult toomisvee võtmiseks.

Mere krundi tootmisvee puurkaev soovituslik asukoht on kavandatud tiikide vahele suhteliselt madalale alale (abs kõrgus ca 0,7 m). Puurkaevu manteloru suue peab sel juhul jääma üleujutatava ala piirist kõrgemale. Puurkaevude asukohti võib projekteerimise käigus muuta, sel juhul tuleb arvestada olemasolevate piirangutega ja nõuetega.

Kuna naaberkinnistu puurkaev jääb planeeritavatele puurkaevude suhteliselt lähedale (ca 50 m), siis on planeeringu koostamise käigus konsulteeritud hüdrogeoloog Toomas Kupits'aga. Tema sõnul ei ole naabrite puurkaevude veerežiimi võimalik ette ennustada, kuna see sõltub paljudest asjaoludest. Juhul kui tootmisvee kasutamine hakkab mõjutama naaberpuurkaevude veetaset, tuleb tarbimist vähendada. Veetaseme vähenemine ei ole püsiv ning tarbimise vähendamisel veetase taastub. Vajadusel tuleb tiikide täitmise aega pikendada.

Planeeritavate puurkaevude veekvaliteet võib olla mõjutatud mere poolt ning vesi võib vajada joogiveena kasutamiseks täiendavat eeltöötlust.

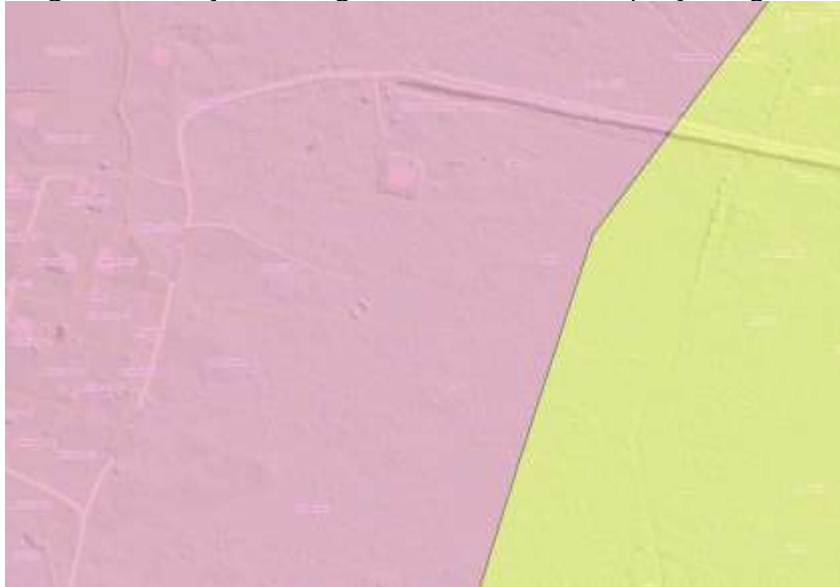
Veevõtuks üle 10m³ ööpäevas või üle 150m³ kuus on vajalik keskkonnaluba vee erikasutuseks (veeluba), mille väljastab asjakohasel juhul Keskkonnaamet.

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

4.2 Heitvesi

Maa-ameti geoportaali geoloogilise kaardi järgi asub planeeringuala suuremas osas nõrgalt kaitstud ja väiksemas osas (merepoolne ala) keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Joonis 6 Väljavõte Maa-ameti geoloogilisest kaardist. Roosaga markeeritud ala tähistab nõrgalt kaitstud ja kollasega keskmiselt kaitstud põhjaveega ala.



Lähtudes veeseadusest on heitvesi kasutusel olnud vesi, mis juhitakse suublasse. Heitveeks ei peeta sademevett, kaevandusvett, karjäärivett, jahutusvett, maaparandussüsteemis voolavat vett ega vesiviljeluses ja hüdroenergia tootmises kasutatavat vett.

Planeeritavate kruntide ööpäevane heitvee kogus jääb alla 5 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.

Planeeritaval ala reovee ära juhtimiseks on lubatud kolm võimalust:

1. Immutada heitvesi pinnasesse peale bioloogilist puhastamist. Puhastatud heitvee juhtimisel suublasse 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“. Rajatav omapuhasti peab tagama reovee bioloogilise puhastuse enne suublasse juhtimist.
2. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal võib pinnasesse immutada ka mehaaniliselt puhastatud pesuvett (nn hallvett) kuni 5 m³/ööpäevas, kuid mitte fekaalset

päritolu reostust. Sel juhul tuleb eraldada hallvesi ja käimlavesi. Käimlatena kasutada kompostkäimlat või koguda käimla reovesi kogumismahutisse. Ülejäänud reovesi immutada läbi septiku pinnasesse.

Omapuhasti (biopuhasti või septik) rajamine on võimalik tingimusel, et selle jaoks õnnestub leida sobilik asukoht ning tagada, et kinnistu kasutusintensiivsus võimaldab puhasti tõrgeteta tööd. Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveetekte 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 elamutest valdavate tuulte suhtes allatuult (välja arvatud kinnised süsteemid). Puhasti asukoht peab jääma kaevu(de) ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Omapuhasti rajamisel ühendada sellega kõik planeeringuala hooned, milles on reoveeteke.

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 tõstmise.

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

3. Kruntidele paigaldada reoveekogumismahutid, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt.

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.

Reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida purgimisteenust osutavalt ettevõttelt, nõuetekohase purgimise tõenduseks on ettevõtte kohustatud igakordsel teenuse osutamisel üle andma teenuse tellijale ka arve/kviitungi.

Reovee kogumismahutile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs purgimisteenust osutaval tühjendusautol. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida.

Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

4.3 Vesiviljelusest (vähikasvanduses) pärit vesi

Rajatavas vähikasvanduses rakendatakse vee korduvkasutust, kus vesi peale filtersüsteemides puhastamist suunatakse tiikidesse tagasi. Suguvähkide- ja noorvähkide tiike tuleb tühjendada praktiliselt igal aastal. Kuna nende tiikide maht on kõige väiksem, siis pumbatakse nende tiikide vesi kasvutiikidesse ja ainult väga sademete rohke suve korral juhitakse vesi olemasolevasse kraavi. Kasvutiike tühjendatakse väga harva, 10-12 aasta tagant. Aastas tühjendatakse maksimaalselt üks tiik (ca 12 aastase perioodi tagant) ning seda tehakse valdavalt juulikuus, kui veenappus on üldreegline kõige suurem. Tühjendatava tiigi vett on võimalik suunata teistesse tiikidesse. Vee ülejääk suunatakse liivafiltrisse ja kasutatakse Mere kinnistul

kastmisveena. Juhul, kui vett ei ole võimalik taaskasutada, pumbatakse see pärast liivafiltri läbimist maa pealse teisaldatava torustiku (voolik) kaudu kinnistu idapoolses osas asuvasse kraavi, mille kaudu liigub vesi merre. Vajadusel tuleb kraavi puhastada. Rannaniidu alale tiikide tühjendamisel tekkinud vee suunamine on keelatud. Suubla asukoht kooskõlastatakse projekteerimise käigus Keskkonnaametiga, kuid soovitatavalt asub suubla kõige merepoolsema tiigi läheduses. Arvestades seda, et vähitiike tuleb tühjendada aeglasel režiimil, nii et veel mõrdadega väljapüüdmata vähid saaksid liikuda kuivenevatest varjepaikadest tiigi sügavamasse otsa, ei nõua tiigivee suunamine merre olemasoleva kraavi süvendamist või selle puhastamist. Filtersüsteemina on kavandatud kasutada kõrgsurve liivafiltreid, mis paigutatakse plaanitavasse hoonesse.

Merepesa OÜ kasvandus projekteeritakse ja ehitatakse selliselt, et veeressursi säästmiseks toimub tiigivee korduvkasutus – veepuhastus toimub rajatavas liivafiltris, kus veest kõrvaldatakse hõljuvainet ja vesi rikastub vähkide elutegevuseks vajaliku kaltsiumiga ning töödeldud vesi suunatakse tiikidesse tagasi. Veevahetuse intensiivsus, aga ka tiikidesse lisatava värske põhjavee kogus sõltub eeskätt suvistest temperatuuridest (aurumise kompenseerimine, tiigivee jahutamine, et vältida temperatuuri tõusu tiigi põhjas üle 25°C jm), vähkide arvust tiikides ja kasutatavast söödast. Kokkuvõtvalt, Merepesa OÜ vähikasvandus on korduva veekasutusega kasvandus, kuid mitte määruse § 2 lg 3 p 4 tähenduses, kuna vett ei puhastata bioloogiliselt, sest vähkidele vajaliku vee kvaliteedist tulenevalt puudub selleks vajadus.

Tiikide veest tühjendamisel lähtuda keskkonnaministri 02.04.2020 määrusest nr 17 „Vesiviljeluse veekaitse nõuded, sealhulgas vesiviljelusest lähtuva vee saasteainesisalduse piirväärtused ja suublasse juhtimise ning seire nõuded“.

Vastavalt varsematele uuringutele (A. Mannonen, T. Paaver, 2001 "Vähk ja vähikasvatus") on jõevähile talutav fosforisisaldus vees 0,05 mg/l ja lämmastiku sisaldus vees 1 mg/l, mis jäävad määruuses sätestatud piirväärtustele alla vastavalt 10 ja 15 korda. Seega vastab tühjendatava tiigi vesi üldfosfori ja üldlämmastiku osas alati määruse §-s 10 lg 1 esitatud vee kvaliteedi piirväärtustele siis, kui tiigis elutsevad vähid (kui looduslikud vee hea kvaliteedi indikaatorid). Kuna tiigi(vee) parameetrite väärtused on omavahel seoses, saab väita, et kui üldfosfori tase vees on alla 0,05 mg/l (vähkide taluvuspiir) ja üldlämmastiku tase vees on alla 1 mg/l (vähkide taluvuspiir), ei saa BHT7 tase vees olla ligilähedalgi määruuses sätestatud piirväärtusele 15 mg/l.

4.4 Sademevesi

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

4.5 Elekter

Planeeringualal on Mereääre katastriüksusel kehtiv võrguleping liitumiseks elektrivõrguga (Elektrilevi OÜ liitumisleping nr 8454580429; 0,4 kV, 3x25A).

Olemasolev liitumiskilp asub krundi läänenurgas olemasoleva juurdepääsutee vahetus läheduses. Mere katastriüksuse maakaabelliin kavandatakse vedada mööda Mereääre krundi piiri Mere krundi edelanurka. Liitumiskilbist edasi on kavandatud maakaabelliin kuni kavandatavate hoonestusaladeni ning sealt planeeritava puurkaevuni.

Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

4.6 Soojavarustus

Planeeritud hoonete kütte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus. Küttena kasutada looduslikke ja/või taastuvaid energiaallikaid (nt puit, erinevad soojuspumbad). Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada ainult hoonestusala piirides. Alternatiivse kütelahendusena on lubatud hoonete katustele paigaldada päikesepaneelid.

4.7 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. EHITUSKEELUVÖÖNDISSE EHITAMINE

Planeeringualale jääb Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga määratud ranna ehituskeeluvöönd.

Ehituskeeluvööndisse on kavandatud rajada vähikasvatuse tiigid ning nende teenindamiseks vajalikud teed ja tehnorajatised.

Vähikasvatustiigid ning nende teenindamiseks vajalikud tehnorajatised sh puurkaev ja teed rajatakse ranna ehituskeeluvööndisse LKS § 38 lg 5 p 5 alusel, mille järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud kalakasvatusehitisele.

6. PLANEERINGUJÄRGSED KITSENDUSED

Tabel 6 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Mereääre	Looduskaitseeadus	Kogu planeeritav ala	Keskkonnaamet	Planeeritav ala asub Kasti lahe hoiualal
	Looduskaitseeadus	Kogu planeeringuala	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringuala asub Läänemere ranna piiranguvööndis
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹⁴ “	imbpeenra kuja 10 m, reovee kogumismahuti kuja 5 m	Kohalik omavalitsus	Planeeritud imbpeenar ja selle kuja ning planeeritud reovee kogumismahuti ja selle kuja

	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	Kohalik omavalitsus	Planeeritud puurkaev ja selle hooldusala
	Ehitusseadustik Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	10 m katendi servast	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub avalikult kasutatava eratee Saare tee kaitsevöönd
Mere	Looduskaitseadus	Kogu planeeritav ala	Keskkonnaamet	Planeeritav ala asub Kasti lahe hoiualal
	Looduskaitseadus	Joonisel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Planeeringualal asub poollooduslik kooslus rannaniit
	Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	200 m tavalisest veepiirist	Saaremaa Vallavalitsus Keskkonnaamet	Planeeringualal asub ranna ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd
	Looduskaitseadus	Kogu planeeringuala	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringuala asub Läänemere ranna piiranguvööndis
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	Pealt kinnise omapuhasti kuja 5 m, imbpeenra kuja 10 m ja 5 m reovee kogumismahuti kuja	Kohalik omavalitsus	Planeeritud biopuhasti ja selle kuja, planeeritud imbpeenra ja selle kuja ning planeeritud reovee kogumismahuti ja selle kuja
Loo 43301:001:0847	Veeseadus	Imbpeenrast tulenev 50 m raadiuses kitsenduse ala kuhu ei tohi rajada veehaaret ning selle hooldus- või sanitaarkaitseala	Kohalik omavalitsus	Planeeritud imbpeenra ja selle kitsenduse ala 50 m
Metsaääre 43301:001:0846	Veeseadus	Imbpeenrast tulenev 50 m raadiuses kitsenduse ala kuhu ei tohi rajada veehaaret ning selle hooldus- või sanitaarkaitseala	Kohalik omavalitsus	Planeeritud imbpeenra ja selle kitsenduse ala 50 m

7. 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
Mereääre	Mere	teeservituut	Mere krundijuurdepääsu-tee on kavandatud üle Mereääre krundi	Teekatte minimaalne laius 3,5 m
		Elektrikaabli servituut	Mere krundi elektritoide on kavandatud maakaabliga üle Mereääre krundi.	1 m mõlemal pool elektrikaablit
Mere	Mereääre	Kanalisatsioonitoru servituut	Mereääre reovesi juhatakse Mere krundile planeeritud reoveepuhastisse ja immutatakse pinnasesse	2 m mõlemal pool kanalisatsioonitoru

8. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

9.1 Keskkonnakaitse tingimused

Saaremaa Vallavalitsuse 21.08.2019 korraldusele nr 2-3/1500 Lisa 3 on koostatud keskkonnamõju eelhinnang Muratsi külas asuva Mere maaüksuse (43301:001:0201) ja Mereääre maaüksuse (43301:001:0202) detailplaneeringu algatamise taotlusele.

Keskkonnamõju eelhinnangu tulemusel kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole põhjust algatada. Saaremaa Vallavalitsuse 21.08.2019 korraldusega nr 2-3/1500 otsustati mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist vastavalt korralduse Lisale 3.

- Detailplaneeringuga kavandatud tegevused hõlmavad tegevusi Natura 2000 võrgustiku alal Kasti lahe hoiuala (KLO2000312) territooriumil, mille kaitse-eesmärgiks on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud mitmete elupaigatüüpide ja nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatud rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Pole välistatud planeeringuga kavandatu teatav mõju Natura 2000 võrgustiku ala toimimisele.
- Planeeringualal on poollooduslike koosluste ala rannaniit. Poollooduslike koosluste ala kahjustamine on keelatud. Tiikide kaevamise käigus ei tohi poollooduslike kooslusi kahjustada, samuti ei tohi tiikide vallid ulatuda poollooduslike koosluste alale. Tiikide tühjendamisel tekkinud vee suunamine rannaniidu alale on keelatud.
- Planeeritud tegevusest tulenevad mõjud võib laias laastus jagada kaheks: ehitusaegsed ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on oluliselt intensiivsemad kui ehitusjärgsed, kuid samas lühiajalised ja lõppevad hoonete ning rajatiste valmimisega. Planeeringualale ei plaanita rajada keskkonnale ohtlikke või keskkonda reostavaid objekte.
- Planeeringuala paikneb nõrgalt ja keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad ning tõenäoliselt see maaüksusel puudub. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda ehitustöödel tekkiva õnnetuse käigus kemikaalide/kütuste lekkimisel põhjaveete. Oluline keskkonnamõju põhja- ja

pinnaveele võib samuti avalduda maapinnale kasvõi ajutiselt ladestatud keskkonnaohtlike jäätmete tõttu. Mõju põhjaveele võib samuti avaldada rajatavate reoveekäitlussüsteemide nõutele mittevastava ehituse tõttu.

- Enamus Mere krundist asub Maa-ameti kaardi järgi üleujutataval alal. Ehitus- ja arendustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et 1-2 korda aastas võib maa-ala olla üleujutatud. Kavandatavate tiikide asukohas, kuhu on ka mets peale kasvanud, on maapinna reljeef veidi kõrgem ja eeldatavasti on suurema üleujutuse risk seal väiksem. Vältimaks merevee sattumist tiikidesse on tiikide ümber kavandatud 1-1,2 m kõrgused vallid. Hoonete põrandakõrgused on planeeritud minimaalselt 1,5 m absoluutkõrgust.
- Keskkonnaregistri andmetel ei leidu planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärseid maavarasid. Planeeringuga kavandavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsesest arvestatavat kaevandamist. Tegevusi, mis otseselt mõjutaksid maavarade kasutamist, käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata. Erinevate ehitustööde, sh tiikide rajamisel tekkinud kaevist võib ära kasutada krundi piires. Antud juhul kavandatakse kaevis paigutada ümber tiikide nii, et kaitsealune elupaigatüüp (rannaniidud) ei saaks mõjutatud. Tiikide kõrgemad servad aitavad ära hoida ka olukorra, et kõrgema merevee taseme korral satuks merevesi tiikidesse. Kui siiski peaks tekkima vajadus kaevise paigutamiseks väljaspoole maaüksust, on maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.
- Peamine mõju pinnasele kaasneb tiikide, tehnohoone ja juurdepääsu tee rajamise etapis. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks territooriumil ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega (nt kütused). Ehitustegevuse käigus hävineb paratamatult haljastus planeeritavate hoone ja rajatiste alusel alal ning ka vahetus naabruses võib ehitustehnika tallamise ja materjalide ladustamise tõttu kahjustuda osa alustaimestikku. Seetõttu tuleb tagada, et tegevus ei ulatuks kõrval asuvale kaitstava elupaigatüübi (rannaniidud) levikualale. Kui ehitustegevus viia ellu nii, et elupaika ei kahjustata, ei ole olulisi mõjusid oodata.
- Kuigi kaitstavate linnuliikide pesitsemist alal registreeritud pole, ei saa täielikult välistada, et teatud aastatel ja teatud kliimatiliste oludega sealt kaitsealuseid linde ei võiks leiduda. Samas, vähikasvanduse juures toimuv tegevus ei ole niivõrd intensiivne, et võiks linnustikku oluliselt mõjutada. Ehitustegevuse ajal esinevaid võimalikke negatiivseid mõjusid saab leevendada mõnevõrra ehitustegevuse kavandamisega perioodile, mis on väljaspool lindude pesitsemisaega.
- Tiikide rajamiseks on vajalik eemaldada puittaimestik ja selle tulemusel jääb planeeringu lahenduse põhjal tiikide ja naaberkinnistute hoonestuse vahekauguseks ca 12 m puittaimestikuga kaetud ala. Lisaks on kavas ümbritseda tiike hõlmav ala ka erikonstruktsioonilise piirdeaiaga, takistamaks loomade sattumist vähikasvanduse territooriumile.
- Vastavalt kavandatud visioonile on vähikasvatuse keskkonnakoormus väike, üldreeglina puhastatakse tiik setetest ca 12 aastase perioodi tagant, mis komposteeritakse või ladustatakse (töödeldakse) kooskõlas õigusaktidest tulevate nõuetega. Söödajääke ei teki, sest rakendatakse hästi kontrollitavat tehnoloogiat, mis on ennast praktikas juba õigustanud.

- Tiikide tühjendamisel tekkivat vett korduv kasutatakse, st tiigi tühjendamisel pumbatakse vesi teise tiiki vajadusel on võimalik kasutada vett ka kastmiseks. Ülejäänud vesi on plaanis juhtida suublasse (veekogu) peale filtersüsteeme. Täpsem lahendus nähakse ette tehnoloogilise projekti käigus.
- Vesiviljelusvesi juhitakse vajadusel kraavi kaudu merre. VeeS § 196 lg 2 p 6 alusel on vesiviljelus toodangu juurdekasvuga kuni üks tonn aastas, kui vesiviljelusehitise veesüsteem on pinnaveekoguga ühenduses, tuleb registreerida tegevus veekeskonnariskiga tegevusena. Veevõtuks on vajalik vee erikasutuse keskkonnaluba (VeeS § 187 p 2). VeeS-ga on sätestatud eraldi andmekoosseisud registreeringule ja keskkonnaloale.
- Saare maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474) järgi jääb detailplaneeringuala osaliselt rohevõrgustiku alale. Moodustataval Mere katastriüksusel on lubatud piirdeaedu rajada ainult väljaspoole kaitstavat elupaigatüüpi rannaniidud (1630*).
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 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.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehooldus-eeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevuse käigus tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjali, nende pakendid, teisaldatav pinnas jm). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale. Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist.

Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmeteket. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures.

9.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I ja VI kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujad 8 m ja tulekustutustehnika pääskrundile. Uusi ehitisi tuletoorjekujasse 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.

Krundile on kavandatud veevõtukoht, mis on ühendatud tiikidega. Tuletoorjervee projekteerimisel lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringset 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;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

10 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Katastriüksuste moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuste moodustamisel ja sihtotstarvete määramisel.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
- Ehituslubade taotlemine ja ehitusteatiste esitamine ning ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsuteed tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Enne ehitusloa väljastamist sõlmida planeeringus näidatud servituutide seadmiseks lepingud.

Tuletõrje veevõtukoht rajada enne ehitusloa väljastamist.

- Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

11 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

11.1 Mereääre ehitusõigus

Pindala:	5070 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (elamu+3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elamu 8 m, kõrvalhooned 6 m
Max hoonete alune pind:	550 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

11.2 Mere ehitusõigus

Pindala:	22001 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Põllumajandusliku tootmisehitise maa TP kuni 55% Muu looduslik maa ML minimaalselt 45%
Lubatud hoonete max arv krundil:	3
Lubatud hoone max kõrgus:	8,0 m
Max hoonete alune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.