



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Kihelkonna Vallavalitsus
Pargi 2 Kihelkonna alevik 93401 Saare maakond
Finantseerija: Toomas Tuuling
Vallimaa tn 15, Kuressaare 93812
Koostaja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare linn, Saare maakond 93819

SAARE MAAKOND, KIHELKONNA VALD, VAIGU KÜLA
METSA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

(30101:001:0134)

TÖÖ NR. 22-12-DP



Projekteerija: Alar Oll
Kai Keel
Esitatud: jaanuar 2013
KURESSAARE 2013

KÖITE KOOSSEIS

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1.1. Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus 28. juuni 2012 nr. 119
- 1.2. Toomas Tuulingu avaldus detailplaneeringu algatamiseks, 26. juuni 2012.a.

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD.....	4
1.1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED:.....	4
1.2.DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID:	4
1.3.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD:	4
2.DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	4
3.OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
3.1.DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA SUURUS:.....	5
3.2.OLEMASOLEVA RUUMI KIRJELDUS (HOONED, TEED, HALJASTUS, MAASTIK, TRASSID), MAAÜKSUSTE STRUKTUURI JA KEHTIVATE KITSENDUSTE KIRJELDUS:	5
3.3.ÜLDPLANEERINGUST TULENEVATE TINGIMUSTE KIRJELDUS:	7
3.4.KEHTIVATE DETAILPLANEERINGUTE NÕUDED JA NENDEGA ARVESTAMISE VAJADUS.....	9
4.PLANEERINGUGA KAVANDATU	9
4.1.PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM:.....	9
4.2.EHITUSKEELUVÕONDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK	10
4.3. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	12
4.4.TEHOVÕRKUDE LAHENDUS.....	12
4.5.TULEOHUTUSNÕUDED	13
4.6.ASUSTUST JA MAAKASUTUST SUUNAVAD KESKKONNATINGIMUSED.....	13
4.7.KESKKONNAKAITSE.....	15
VASTAVALT KESKKONNAMÕJU HINDAMISE JA KESKKONNAJUHTIMISSÜSTEEMI SEADUSE (VASTU VÕETUD 22.02.2005, VIIMATI MUUDETUD 21.12.2011) §6-LE „OLULISE KESK-KONNAMÕJUGA TEGEVUS“, ARENDAJA EI KAVANDA ANTUD PLANEERINGUALAL OLULISE KESKKONNAMÕJUGA TEGEVUSI.	15
.....	16
4.8.ENERGIATÕHUSUS.....	16
4.9.PIIRKONNA LIKUMISE JA LIIKLUSE VÕIMALUSED. TEEDE HOOLDUS.....	16
4.10. PIIRKONNA TURVALISUS.....	16
4.11.KEHTIVAD KITSENDUSED	17

III JOONISED

Asukoha skeem	DP-1
Täpsustav asukoht	DP-1.1
Tugiplaan	DP-2
Põhijoonis	DP-3

IV LISAD

1. Väljavõte Kihelkonna valla üldplaneeringust.
2. Reovee väikepuhasti näidis.
3. Maaameti kitsenduste väljavõte Metsa kinnistul.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused:

Planeerimisseadus.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus.

Toomas Tuulingu avaldus detailplaneeringu algatamiseks, 26. juuni 2012.a.

Maaameti kitsenduste väljaõte Metsa kinnistul.

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid:

Kihelkonna valla üldplaneering.

Kihelkonna valla ehitusmäärus.

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

Vabariigi Valitsuse 27. okt. 2004. a määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Geodeetiline alusplaan: DP Projektbüroo töö nr. 45-12-G.

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Algatatud detailplaneeringu eesmärgiks on Metsa maaüksuse elamumaa määramine koos ehitusõiguse kavandamisega ja ettepaneku tegemine Kihelkonna valla üldplaneeringu muutmiseks Läänemere 200 meetri ehituskeeluvööndi osas, selle vähendamiseks Metsa kinnistul 90 meetrini veepiirist.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala haarab enda alla Kihelkonna vallas Vaigu külas paikneva Metsa kinnistu, katastritunnusega 30101:001:0134 ning registriosaga nr 3797534/, vastavalt suurusega 1,48 ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-100%. Planeeritav Metsa kinnistu paikneb Pidula-Veere tee riigi kõrvalmaantee nr 21114 ja Tagalahe vahelisel alal, piimedes põhjast Tõnu kinnistuga, katastritunnusega 30101:001:0135, läänest Veere-Vaigu-Rannaküla tee kinnistuga, katastritunnusega 30101:001:0596, lõunast Kaarli-Vaigu kinnistuga, katastritunnusega 30101:002:0130 ja Mardi katastritunnusega 30101:001:0188 kinnistuga ning idast Tagalahega.

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

Olemasolevalt on Metsa kinnistul: metsamaad 0,68 ha ja muud maad 0,80 ha. Kinnistu on hoonestamata. Kinnistule pääseb Pidula-Veere riigimaantelt kulgevat Veere-Vaigu-Rannaküla teed pidi.

Vaade kinnistule:



Vaade kinnistule rannas:



Kinnistu paikneb suures osas ranna ja kalda piirangu- ning ehituskeeluvööndis – 200m Läänemerest.

Kinnistul on ranna või kalda veekaitsevöönd – 20 m Läänemerest ja kallasrada - 10 m Läänemerest.

Kinnistu paikneb Tagamõisa hoiuala ääres (kinnistule jääb 63 m² suurune osa hoiualast), kus kehtib looduskaitseeaduses sätestatud hoiuala kaitsekord ning Tagamõisa hoiuala kaitse-eesmärgid on toodud Vabariigi valitsuse 27. Juuli 2006.a. määruses nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas muutmine“, millega on Tagamõisa hoiuala kaitse alla võetud.

Kinnistu lääne piiril paikneb Elektrilevi OÜ-le kuuluv madalpingekaabel, kaablikaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaabli telge.

Kinnistul paikneb pärandkultuuriobjekt – Põlistalu varemed.

3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Kihelkonna Vallavolikogu on 26. mai 2010.a määrusega nr 8 kehtestanud Kihelkonna valla üldplaneeringu.

Käesolevale maa-ala juhtotstarbeks üldplaneeringu järgi on põllu- ja metsamajandusmaa, kus on 200m ehituskeeluvöönd.

Vastavalt Kihelkonna üldplaneeringule olulisi muudatusi väljakujunenud asustusstruktuuris ei kavandata. Eesmärgil tagada külade jätkusuutlikkus võib hajaasustuse põhimõttel üksiktalude ehitada kõigis valla küldes, kuid järgima peab konkreetse küla asustusstruktuuri ja looduslikku eripära. Kogu valla territooriumil on küldes palju endisi talukohti, mis on olnud ajalooliselt hoonestatud (planeeritava kinnistul on põlistalu varemed), kuid kaasajal hoonestus puudub. Uuselamute ehitamisel on oluline rajada uued eluhooned eelkõige endistele talukohtadele, mis aitab kaasa külastruktuuri taastamisele ja säilimisele. Üldplaneeringuga antakse elamuarendamiseks võimalus ka väljaspool endist talukohta, kuid sellisel juhul peab säilima külastruktuur, kiviaiad, puisniidud ja kadakased karjamaad. Oluline on järgida külale omast hoonestustihedust, hoonete paigutust ja kõrvalhoonete arvu ning uued hooned sobitada väljakujunenud ehituslaadiga. See on oluline küla terviklikkuse ja miljöö säilitamiseks. Tagamaks ranna-alal loodusväärtuslike maastike ja koosluste kaitse ja ranna-alade säilimise avalikuks puhkeotstarbeks ning säilitamiseks avatud vaated merele, on elamuehituse otstarbel uute hoonete ja rajatiste ehitamine ehituskeeluvööndisse keelatud.

Hajaasustuses elamumaa arendamise põhimõtted ja projekteerimistingimused:

- Kihelkonna valla külade ajaloolise struktuuri säilitamiseks ja taastamiseks soositakse elamute teket eelkõige endistele talukohtadele algse kohas ja kunagise talukoha tõendamise toimub kaardimaterjali alusel;
- ühe eluasemekoha võib rajada katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha. Põhjendatud kaalutusotsuse alusel (nt Kihelkonna valla üldplaneeringu seletuskiri asustusstruktuurist tulenevalt) võib kohalik omavalitsus teha erandeid ja lubada eluasemekoha rajamist väiksematele katastriüksustele kui 1 ha;
- väärtuslikku põllumaad, vabade põllumaade/metsamaadena erastatud maaüksusi üldjuhul ei hoonestata, va üksik eluasemekoht 1 ha suurusele katastriüksusele juhul, kui on olemas ajalooline taluõu või rajatavad hooned ja sinna juurde rajatav tee ei tükelda põllumaad ja ei kahanda põllumaa väärtust (hea harida). Soovitatav on hoonete paigutamisel järgida kõlvikute piire, teede ja liinirasside paigutust ning leida uushoonetele sobilik asukoht maastikus;
- vajadusel on lubatud kõikidele olemasolevatele ja kavandavatele elamumaa juhtotstarbega maadele anda ärimaa ja üldkasutatavate hoonete maa kõrvalfunktsioon 20% ulatuses eesmärgiga soodustada piirkonnas väikeettevõtluse, avalike teenuste ja puhkemajanduse arengut ning töökohtade teket elukoha lähedal. Soovituslik suund on puhkemajandusliku teeninduse, toitlustuse või majutuse arendamine;
- kvaliteetse elukeskkonna säilitamiseks ja tagamiseks ei tohi ärimaa kõrvalfunktsiooni arendades kaasneda olulist negatiivset mõju

naaberaladele (nt liiklusvoogude suurenemine, müra, õhusaaste). Ärihoonete sobitamiseks keskkonda ei tohi äriliseks otstarbeks ehitatava hoone maht ületada väikeelamu mahtu ning rajatav hoone(d) peab sobima piirkonda ja moodustama ümbritsevate hoonetega ehitusliku terviku. Ärihooned peavad harmoneeruma eluhoonetega oma mahult ja arhitektuuriliselt lahenduselt;

- juba hoonestatud külates ja traditsioonilise külamiljööga piirkondades tuleb uute hoonete ehitamisel järgida piirkonna/küla looduslikku eripära, maastikumustrit ning uued hooned paigutada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi ja –tavaga. Järgida tuleb väljakujunenud hoonestuse tihedust ja struktuuri - hoonete (hoonegruppide) paigutust maastikus ja hoonete omavahelist kaugust ning traditsioonilist (külale iseloomulikku) kõrvalhoonete arvu, samuti ehitusmahtusid ja arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne). Ehitusmahtusid ja arhitektuurseid lahendusi tuleb järgida ka olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja renoveerimisel;
- miljööväärtuslikel hoonestusaladel kehtivad täiendavad ehitustingimused (vt peatükk 7);
- teede ja liinide rajamisel kasutada eelkõige olemasolevat teedevõrku, trasse ja sihte ning arvestada vajadusega tagada juurdepääs naaberkinnistutele. Väljakujunenud maastikuilme säilitamiseks vältida arendustegevuse käigus olemasolevate ajalooliste teede õgvendamist;
- piiretena tuleb eelistada kivi-, hirs-, latt- ja lipikaedu;
- kui ehitusõigust taotleval alal kattub osaliselt või täielikult inventeeritud pool-looduslike kooslustega (pärandkooslustega), on vajalik teostada eelnevalt taimestiku ülevaatus vastava ala spetsialisti poolt. See on vajalik hoonete parema asukoha leidmise eesmärgil, mis vähendab võimalust rangelt kaitstavate liikide kasvukohtade juhuslikuks kahjustamiseks ning võimaldab ehitiste asukohavalikut nii, et säilitatakse väärtuslikud kooslused;
- metsas või pool-looduslikel kooslustel ehitamisel ei tohi õuemaad või krundi hoonestusala ületada 10% katastriüksuse pindalast;
- uushoonestus ei tohi häirida vaateid merelt või merele;
- arendustegevusel Kihelkonna valla territooriumi osal, mis kattub Vilsandi Rahvuspargi territooriumiga, tuleb muuhulgas arvestada Vilsandi Rahvuspargi kaitse-eesmärkidega vastavalt kaitseeeskirjale. Käesoleva üldplaneeringu koostamise hetkel valmistatakse ette Vilsandi Rahvuspargi kaitse-eeskirja muutmist (kavandatakse rahvuspargi piiride ja kaitsekorra muutmist);
- hajaasustusega külates toimub veevarustus salv- ja puurkaevudel ning heitveed juhitakse kogumiskaevudesse või omapuhastitesse. Hajaasustuses ei ole ühiskanalisatsiooni väljaehitamine suurte kulude tõttu majanduslikult põhjendatud ja vajalik. Suurema reostuskoormusega ettevõtete puhul, nt puhkekompleksi väljaarendamisel või tootmisel, on vajalik omapuhastite rajamine

Planeerimisseaduse kohaselt võib detailplaneering sisaldada põhjendatud vajaduse korral üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Seega teeb käesolev detailplaneering Kihelkonna üldplaneeringut muutva ettepaneku: määrata Metsa kinnistu juhtotstarbeks elamumaa ja vähendada olemasolevat ehituskeeluvööndit 90 meetrini Läänemerest.

3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Teadaolevalt ei ole planeeritaval maa-ala osas kehtivaid detailplaneeringuid.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum:

Kruntide moodustamine

Käesolev detailplaneering kinnistu jagamist ette ei näe. Planeeringuga muudetakse krundi sihtotstarvet. Kuna Kihelkonna valla üldplaneering (vt selle seletuskirja lk 20, p 4.2.2) ei luba üldjuhul anda ehitusluba katastriüksusele, mille suurus on alla 1 ha ei ole mõttekas ka teha eraldi elamumaa sihtotstarbega katastriüksust suurusega 1,01 ha, jättes ülejäänud ca 0,47 ha maad jätkuvalt maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks.

Planeeringu järgne krunt

Krundi aadress	Pindala ha	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
Metsa	1,48	Elamumaa-E-001-100%

Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele

1. lubatud suurim hoonete arv krundil: 3 (üks elamu + kaks abihoonet)
2. suurim lubatud ehitusalune pind koos liidetud kõrvalhoonega kuni 300 m²;
3. suurim lubatud ehitusalune pind ilma kõrvalhooneta kuni 160 m²;
4. suurim lubatud katuseharja absoluutkõrgus maapinnast elamul 8 meetrit ja abihoonetel 6m;
5. katusekalle vaba;
6. välisseinte viimistlus: puit, palk, kivi;
7. katusematerjal: puit, roog, katusekivi, sindel;
8. sokliosa: betoon, kivi;
9. värvilahendused tagasihoidlikud-pastelsed toonid.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse lubatud ehitusala 90 meetrit Läänemerest, 10 meetrit naaberkinnistutest. Lubatud ehitusala on ca 1800 m² (vt. planeeringu joonist DP-3).

Hoonete projekteerimisel lähtuda piirkonnas tekkinud traditsioonilise taluarhitektuuri kaasaegsest stiliseeritud käsitlest, mis tänapäevaseid võtteid, tehnoloogiaid ja võimalusi kasutades looks uudse, kõrgetasemelise, kuid vanu traditsioone märgiliste vihjetena väärtustava miljöö. Katuste kalded ja hoonete paigutus on vabad eeldusel, et kogu kompleks ühtse tervikuna mõjub ümbruskonda sulanduvat ja traditsioonidele vihjavalt. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale (kiviprofiiliga katuseplekk, plastist voodrilaud, ümarfreespalk jms).

Vastavalt Kihelkonna valla ehitusmäärusele, kinnitatud Kihelkonna Vallavolikogu 4. märtsi 2003.a. määrus nr 3, on elamutel keelatud tornide rajamine.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid: kavandatud hoonetel **kasutada samasid välisviimistlusmaterjale**, sobitatuna naaberhoonestusrühmaga. Värvivalik hoonete fassaadidelgi peab olema tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid toone (olemasolevate hoonetega kokku sobivaid). Kuna kinnistu paikneb rohevõrgustiku alal, kus aedade vaheline kaugus peab olema 400 m, siis käesolevale krundile piirdeid ei rajata.

Maa-alale kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

-Kõrvalhoonete ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning elamu ja kõrvalhooned peavad olema ühtses stiilis.

-Hoonete ± 0.00 on 0,4 m planeeritud maapinnast.

-Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.

-Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.

-Sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;

Avalik ruum

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Kuressaare - Kihelkonna – Veere riigi tugimaantee nr 78 ääres (Tagamõisa bussipeatus, kaugus ca 2,5 km planeeritavast maa-alast).

Lähim administratiivne keskus, põhikool ja lasteaed, kirik, rahvamaja, raamatukogu ning kauplus paiknevad Kihelkonna alevikus.

Krundile on planeeritud paigaldada oma prügikonteiner. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistu omanikel on kohustuslik ühineda Kihelkonna vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

4.2. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Vastavalt Kihelkonna Vallavalitsuse 28. juuni 2012 korraldusele nr 119 detailplaneeringu algatamise kohta on detailplaneeringu üheks ülesandeks teha vallavolikogule ettepanek vähendada valla üldplaneeringus Metsa kinnistul ehituskeeluvööndi laiust. Korralduse kohaselt soovib arendaja ehituskeeluvööndi vähendamist 90 meetrini veepiirist.

Planeerimisseaduse § 8 lg 3 p 12 kohaselt on üldplaneeringu üheks ülesandeks ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine looduskaitseeseaduses

sätetatud korras. Sama seaduse § 9 lg 2 p 16 kohaselt on detailplaneeringu üheks ülesandeks muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal. Looduskaitseseaduse (LKS) § 40 lg 1 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Käesoleval juhul on ehituskeeluvööndi vähendamine **vajalik** selle tõttu, et Metsa kinnistu asub praktiliselt tervikuna LKS § 38 lg 1 p-s 1 sätestatud 200-meetrise laiusega ehituskeeluvööndis. LKS § 38 lg-st 3 tulenevalt ei saa seetõttu Metsa kinnistule ilma ehituskeeluvööndit vähendamata uusi hooneid ja rajatise ehitada.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on käesoleval juhul **võimalik** järgmistel põhjustel.

1) Metsa kinnistu reljeef on mererannast järsult tõusev, millest tulenevalt puudub üleujutuse oht väljaspool kavandatavat 90 meetrist ehituskeeluvööndit.

2) Ilmselt mõjutatuna ranna järsult tõusvast reljeefist on nii Metsa kinnistul kui ka tema naaberkiinnistutel ajalooliselt paiknenud hoonestus suhteliselt rannajoone lähedal. Sama asjaolu on võimaldanud rajada ka uuema hoonestuse rannajoonele suhteliselt lähedale. Viimastel aastakümnetel on ehitatud hooneid mõnekümne meetri kaugusele rannajoonest naabruses paiknevatele Kriisa, Mardi ja Jaani kinnistutele. Seega ei erineks Metsa kinnistule kavandatav hoonestus naaberkiinnistutel olemasolevast hoonestusest kauguse poolest rannajoonest. Naaberkiinnistutel on ka varem korduvalt toimunud ehituskeeluvööndi vähendamisi. Eeltoodu tähendab, et Metsa kinnistule kavandatav hoonestus ei muuda paikkonna asustust, vaid arvestab selle eripära.

3) Kinnistule kavatakse püstitada üks ühele perele mõeldud elamu ning selle kõrvalhooned. Seega ei suurenda kavandatavad ehitised oluliselt koormust loodusele. Kinnistu piirneb olemasoleva teega, mis tähendab, et uut juurdepääsuteed ei ole vaja rajada. Samuti on kinnistu piiril olemas elektrivõrguga liitumise võimalus.

4) Hoonestus kinnistul on kavandatud männinoorendiku servas asuvale välule, mistõttu see ei jää merelt tervikuna nähtavaks ega tekita visuaalset risustust. Metsa-alast mereni jääv ala on valdavalt lage ning kuna sinna hoonestust ei kavandata, siis jääb see puutumatuks.

5) Planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid taimeliike ega looduskooslusi. Kinnistu rannaalal ei kasva roostikku ning teadaolevalt ei esine seal lindude pesitsemispaiku, seega planeeringu elluviimisel ei häirita eeldatavalt kaitsealuste linnuliikide pesitsemist. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala ei asu Tagamõisa hoiualal. Arvestades planeeringuga kavandatava tegevuse vähest intensiivsust ei ulatu selle mõju eeldatavalt oluliselt hoiualani ega kahjusta selle kaitse-eesmärke.

Eeltoodud põhjustel ei kahjusta planeeringuga kavandatav tegevus ranna kaitse-eesmärke.

Detailplaneeringuga tehakse vallavolikogule ettepanek vähendada üldplaneeringus Vaigu küla Metsa kinnistul ehituskeeluvööndit 90 meetrini veepiirist.

4.3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Kihelkonna Vallavalitsus leiab, et kuna Metsa maaüksus asub ajaloolise Vaigu küla keskmes, kus ümberringi on asunud mitmeid talukohti, sealjuures olid need valdavalt ehitatud külategest merepoolsesse külge (praeguses mõistes ehituskeeluvööndis), siis Valla üldplaneeringu muutmine on põhjendatud. Käesoleval ajal on hoonestatud lähedal asuvad Vaigu-Tõnise (katastritunnus 30101:001:0086), Kriisa (katastritunnus 30101:001:0086), Mardi ja Jaani maaüksused. Metsa maaüksusele planeeritav hoonestus asub Mardi maaüksuse hoonestusest umbes 60, Jaani hoonestusest aga 180 meetri kaugusel. Metsa maaüksuse hoonestus asuks veepiirist umbes sama kaugel kui mõlemal pool hoonestatud Mardi ja Jaani elamud. Seetõttu järgib planeering piirkonnas juba väljakujunenud asustumustrit ega muuda seda oluliselt.

Piirkonna kõrgus merepinnast on kuni 13 m, kusjuures Metsa maaüksus on mere poolt sisemaa suunas tõusva reljeefiga. Planeeritavad hoonestusalad paiknevad väljaspool võimalikku üleujutusala (hoonestatava ala absoluutkõrgus ca 5,5-7,0 m), rannajoonest minimaalselt 90 meetri kaugusel. Rannikul ei ole ulatuslikke madalamaid alasid, mida kõrgveega perioodiliselt üle ujutatakse. Reljeefi muutmist planeeringulahenduse elluviimine ei nõua, aga samas on see vähesel määral vajalik juurdepääsuteede ja hoonestusala rajamisel.

Metsa maaüksus asub osaliselt Läänemere ranna 200 meetri ehituskeeluvööndis.

Väljaspool ehituskeeluvööndit asub maaüksuse edelanurk umbes 850 m² ulatuses. See ala aga piirneb külategest ning on kaetud tiheda metsaga, olles seetõttu ehituseks planeeringuga kavandatud mahus sobimatu. Hoonestusala rajamine maaüksuse külategest äärde eeldab oluliselt suuremal määral metsamaa raadamist ehituskeeluvööndis kui planeeringuga kavandatud kohas. Seda aspekti toetab ka asjaolu, et hoonestusala ei ole mõistlik rajada kohe külategest serva (valdavas osas ehituskeeluvööndist välja jäävale alale) sealt lähtuva müra ning tolmu tõttu.

Kihelkonna valla üldplaneeringu koostamise ajal oli üks ettepanekutest, vähendada Vaigu külas ja Rannaküla külas Läänemere 200 meetri ehituskeeluvööndit 90 meetrile.

Konsulterides Keskkonnaameti ja Keskkonnaministeeriumiga leiti, et see pikendaks oluliselt üldplaneeringu menetlust ja igal arendajal on tulevikus võimalik muuta antud piirkonnas üldplaneeringut läbi detailplaneeringu.

4.4. Tehnovõrkude lahendus

- **Elektrivarustus**

Metsa kinnistul on olemasolev elektriliitumine Elektrilevi OÜ elektrivõrguga.

Kinnistul olevale olemasolevatele OÜ Jaotusvõrgule kuuluvale madalpingekaablile kehtib kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole kaablit. (Majandus- ja

kommunikatsiooniministri 19.05.2008 määrus nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord").

- **Sidevarustus**

Planeeritava maa-ala arendajal puudub huvi liituda Elion Ettevõtte OÜ sidevõrkudega. Sideühendus tagatakse mobiili- või raadiosidega.

- **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Joogivee tarbeks on maa-alal olemasolev puurkaev, mis tänasel päeval ei ole kantud keskkonnaregistrisse. Seega tuleb enne kaevu kasutamisele võtmist, see seadustada (kanda andmed keskkonnaregistrisse ja taotleda kasutusluba).

Õhukese pinnakatte või selle puudumise tõttu on suures osas Kihelkonna vallast põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud või kaitsmata. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29. november 2012. aasta määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” võib kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pinnasesse immutada kuni 10 m³ vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

Veevarustuse ja reoveekäitluse lahendamine hajaasustuses on arendaja/omaniku ülesanne.

Vastavalt Kihelkonna valla üldplaneeringule on reoveekäitluse lahendamisel väljaspool reovee kogumisala (hajaasustuses) põhimõttelised lahendused omapuhasti või kogumiskaev. Detailplaneeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud omapuhasti koos septikuga, kus puhastatud vesi suunatakse imbväljakuga biopuhastisse. Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et selle kuja on vähemalt 10 m ning see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlvale ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu (Vabariigi Valitsuse 16.05.2001.a. määrus nr.171 „Kanaliseerimisvõrkude veekaitse nõuded”, kehtiv redaktsioon: 25.04.2010). Detailplaneeringu lisades on toodud näitliku bioloogilise reoveepuhasti skeem.

Püsivalt töötava reoveepuhasti rutiinseteks hooldetöödeks on korrapärane sette-eemaldus, pumba ja ventilaatori korrasoleku kontroll ja veetorustiku puhastus. Puhasti projekt tellida vastavat litsentsi/tegevusluba omavalt ettevõtjalt/projekterijalt.

Kogumismahutite kasutamisel peab tagama neist reovee jõudmise Kihelkonna reoveepuhasti purglasse.

- **Sadeveekanaliseerimine ja drenaaž**

Hoonete ja teede ümbruses olevad sademeveed juhitakse vertikaalplaneerimise võtteid kasutades maa-alal olemasolevatesse sadeveekraavidesse, vältides sademevee valgumist naaberkruntidele ja juurdepääsuteele.

- **Soojavarustus**

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms.

4.5. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hooned on tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Maa-ala väline tuletõrjevesi saadakse tuletõrje veemahutist, mis saab toite maa-alal olevast kaevust. Vt. joonist DP-3.

Tuletõrje veevõtukaevu juures on tagatud autode manööverdamiseks 12m x 12m plats.

4.6. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” kohaselt moodustab Saare maakonnas roheline võrgustiku:

- Natura 2000 võrgustik, mis koosneb kaitsealadest, hoiualadest ja püsielupaikadest. Koos rahvusvahelise ja rahvusliku tähtsusega tuumaladega moodustavad need võrgustiku tugialad (kõige olulisemad ja tõhusamalt toimivad elemendid).
- Mere rand piiranguvööndi ulatuses – üldjuhul 200 meetrit, millele korduva üleujutusega randadel lisandub üleujutatava ala laius.
- Jõgede ja ojade kaldad piiranguvööndi ulatuses.
- Tugialasid ühendav nn mikrovõrgustik, mis koosneb valdavalt metsaaladest ning pool-looduslikest kooslustest.

Seega on planeeritav Metsa kinnistu mere ranna piiranguvööndi ulatuses rohevõrgustiku alas.

Kihelkonna vallas ei ole konfliktalasid, kus roheline võrgustiku sidusus on ohus ning vajab tugevdamist.

Rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks kehtestab üldplaneering järgmised maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus toodud tingimused ja soovitused:

- vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist;
- et vältida roheline võrgustiku „hiilivat” killustamist, on ebasoovitav katastriüksuste jagamine elamuehituse eesmärgil va Maakatastriseaduse paragrahv 18 lõikele 7 ja 8-le vastaval juhul;
- planeeringutega maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus;
- teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/ koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid;
- puhkealade kasutamine korraldada nii, et looduskeskkond ei saaks kahjustatud - piirata/suunata autode liikumist, korraldada parkimine ja prügimajandus, rajada telkimis-/puhke-/lõkkekohad, käimlad, õppe- ja matkarajad;
- mere ranna ja jõgede ning ojade kallaste kui koridoride sidususe tagamiseks tuleb võimalikult säilitada seal asuvad looduskooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju – *olulisim argument ehituskeelvööndit vähendada on olemasolev või ajalooline asustus*, kusjuures

arvestada tuleb piirangu- ja ehituskeeluvööndi laiuse määramisel korduva üleujutusega aladega;

- maakasutuse muutuste mõju Natura 2000 võrgustiku ala terviklikkusele selgitatakse vajadusel keskkonnamõju (strateegilise) hindamisega ja/või Natura hindamisega;
- roheline võrgustiku aladel, kus eesmärgiks on koosluste ja bioloogilise mitmekesisuse säilitamine, *tuleb eelistada ajalooliste asustusalade taaskasutust* või mõningast laiendamist;
- leevendava meetmena tuleb elamumaade kavandamisel võimalikult säilitada kõiki looduslikke ja poollooduslikke kooslusi, nagu ka puuderivisid, hekke, kiviaedu- ja kuhilaid, kraave jne olenemata konkreetsest liigilisest koostisest, maakasutusest või maaomandist. Leevendavaks meetmeks võib olla ka rajatav haljastus.

Seega täidab käesolev detailplaneering eelpool nimetatud tingimused ja soovitused rohevõrgustiku toimimiseks. Olulise ruumilise mõjuga objekti ei rajata, katastriüksust ei jagata, säilitatakse looduslike alade sidusus – maaalale aeda ei rajata. Alal on olemasolev juurdepääs, toimiv elektriühendus ja olemasolev joogiveekaev.

Lisaks maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus toodud tingimustele ja soovitustele sätestab Kihelkonna üldplaneering järgmised maade arendamise tingimused ja põhimõtted roheline võrgustiku aladel:

- roheline võrgustiku alal on uue kompaktse asustuse põhimõttel kavandatava elamuala rajamine üldjuhul keelatud, *lubatud on üksiku eluasemekoha rajamine*;
- Rohelise võrgustiku aladel on *lubatud üksiku eluasemekoha rajamine katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha*, kusjuures metsaga kaetud aladel tuleb vähemalt 90% alast jätta metsamaaks. Aiaga piiratud õueala ei tohi olla suurem kui 0,4 ha ja aedade omavaheline kaugus peab olema vähemalt 400 m. Nii tagatakse hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine;
- roheline võrgustiku alal üksiku eluasemekoha rajamisel ei kaasne detailplaneeringu koostamise kohustust;
- jõgede ja ojade kaldad hoida põllumajanduslikus kasutuses ja niita peale jaanipäeva, kui enamused on pesitsenud.

Seega vastavalt Kihelkonna üldplaneeringuga sätestatud maade arendamise tingimustele rajatakse alale vaid üksikelamukoht, mille katastriüksus on suurem kui 1 ha (1,48 ha). Maa-alale aedasid ei rajata.

Vastavalt Saare maakonna teemaplaneeringule Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused on kajastatud punktis *5.1 Avalik huvi* ranna-alasid järgnevalt:

Ranna-alad on kõige suurema avaliku huvi objektiks maakonnas. Avalike ehk üldiste huvide tagamiseks tuleb teisi huve piirata, arvestades sealhulgas kohalike vajadusi.

Peamised avalikud huvid ranna-alal on tagatud, kui:

- inimtegevus ei avalda rannikule olulist ega pöördumatut negatiivset mõju ja ranniku väärtus ajas säilib või tõuseb;
- juurdepääs rannale sh. kallasrajale on tagatud;
- avalikud supelrannad, supluskohad ja puhkealad on määratletud ja tagatud nende kasutusele võtmine.

Merevaadete säilitamine ja parimatele vaatekohtadele juurdepääsu tagamine on samuti ranna-alade avaliku kasutuse huvides.

4.7. Keskkonnakaitse.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (vastu võetud 22.02.2005, viimati muudetud 21.12.2011) §6-le „Olulise keskkonnamõjuga tegevus“, arendaja ei kavanda antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Keskkonnakaitselised abinõud planeeritaval alal on :

- majandus-joogiveega varustamine on lahendatud olemasoleva puurkaevuga
- kanaliseerimine on ette nähtud keskkonnakaitselistele nõuetele vastavate lokaalse omapuhasti või kogumiskaevuga, mille tühjendusteenust osutab vastavat litsentsi omav firma
- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel igal kinnistul eraldi
- juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat ajalooliselt väljakujunenud teed
- hoonestuse rajamisel eemaldada pealmine väärtuslik kasvupinnase kiht kuni 40 cm sügavuses, pinnast kasutada hiljem haljastamisel. *Planeeringualal ei ole lubatud pinnase juurde ega äravedu planeeritavalt kinnistult.*
- hoonete küttesüsteemide projekteerimisel arvestada kaasaegsete ja atmosfääri vähem saastavate küteliikide võimaliku kasutamisega.
- ehitamise ajal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus, s.t. ehitustegevus tuleb hoida kavandatud hoonestusalade piires, säästes puid. Säilitada krundi rannaalal olev pärandkultuuri objekt-põlistalu varemed.
- ehitusprojekti loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi elamute ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnaalaste nõuetega ja peetakse kinni headest tavadest.

4.8. Energiatõhusus.

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 20. detsembri 2007. a määrusest nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

4.9. Piirkonna liikumise ja liikluse võimalused. Teede hooldus.

Maa-alale pääseb Pidula-Veere riigimaanteelt nr 21114 ja sealt edasi mööda Veere-Vaigu-Rannaküla kulgevat vallateed pidi.

Ala loodusliku ilme säilitamiseks kruusateed ei pinnata, eeldatavalt planeeritaval maa-alal raskeveokeid ei liikle.

Tuletõrjeveemahuti juurde on kavandatud autodele ümberpööramise koht, vastavalt 12m x 12m.

Parkimine lahendada ehitusliku projekteerimise käigus hoonestuse juures.

4.10. Piirkonna turvalisus

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

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

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

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

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

4.11. Kehtivad kitsendused

1. **Looduskaitse seaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** - rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Läänemere, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
2. **Looduskaitse seaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** - 200m Läänemerest – Metsa kinnistu paikneb suures osas ranna ja kalda piiranguvööndis
3. **Loodus-kaitse seaduse §38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“** - planeering teeb ettepaneku vähendada ehituskeeluvööndit 90 meetrini Läänemerest (vt. joonist DP-3 „Põhijoonis“)
4. **Loodus-kaitse seaduse § 39. „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** – Läänemere ääres 20m, **veeseadus § 29**
5. **Tagamõisa hoiuala** – krunt paikneb 63,3m² -ga hoiualal, kus kehtib looduskaitse seaduses sätestatud hoiuala kaitsekord ning Tagamõisa hoiuala kaitse-eesmärgid on toodud Vabariigi valitsuse 27. Juuli 2006.a. määruses nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas muutmise“, millega on Tagamõisa hoiuala kaitse alla võetud.