

Tellija: LÄÄNE-SAARE VALLAVALITSUS

Detailplaneeringu algataja: Lääne-Saare Vallavalitsus

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

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

MTR majandustegevusteated:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Projektijuht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein

Kausta kooslus :	seletuskirjas lehti	19
	joonised	5

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
- 1.2 Planeeringu eesmärk ja ülesanded
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
- 1.5 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus
- 1.6 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

2 PLANEERINGULAHENDUS

- 2.1 Krundijaotus
- 2.2 Kruntide ehitusõigus
- 2.3 Juurdepääsuteed ja parkimine
- 2.4 Piirded
- 2.5 Haljastus ja heakord
- 2.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted
- 2.7 Tehnovõrgud

3 LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

4 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

6 PLANEERINGUJÄRGSSED KITSENDUSED

7 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 7.1 Keskkonnakaitselised tingimused
- 7.2 Tuleohutus

8 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Kruntimise skeem M 1:6000	leht 3
Hülgeranna hoonestuse skeem M 1:500	leht 4
Heldama hoonestuse skeem M 1:500	leht 5

LISAD

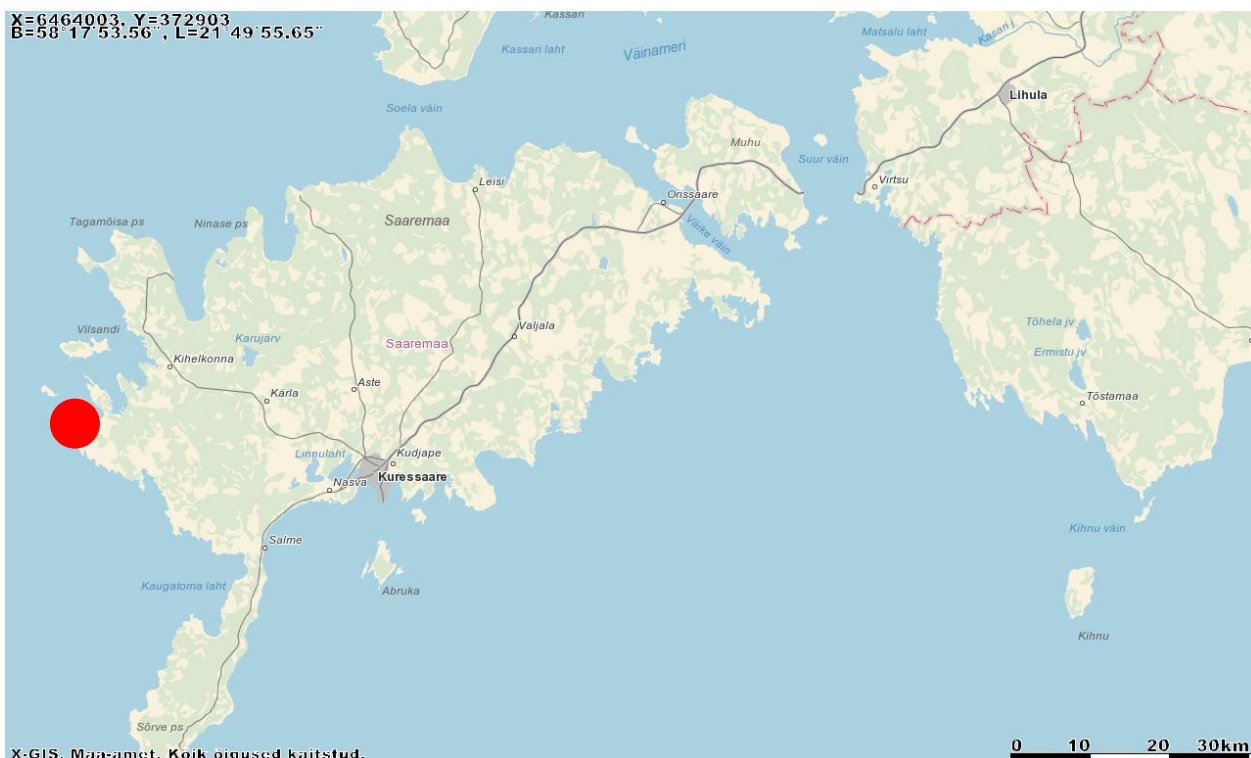
LÄÄNE-SAARE VALLAS ATLA KÜLAS HÜLGERANNA JA HELDAMA DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIOON

1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala koosneb kahest maaüksusest: Hülgeranna (44001:002:0279) ja Heldama (44001:002:0026). Planeeritav ala asub Lääne-Saare vallas Atla külas Vilsandi rahvuspargi Atla piirangu vööndis. Planeeritav ala piirneb läänest Läänemerega. Planeeritava ala suurus ca 37 ha.



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja ülesanded

Planeeringu eesmärk on ehituskeeluvööndi vähendamine, sihtotstarbe, juurdepääsu ja ehitusõiguse määramine ning tehnovõrkude planeerimine saun-suveköögi rajamiseks Hülgeranna maaüksusele ning ühe üksikelamu ja kõrvalhoonete rajamine Heldama maaüksusele.

Käesoleva planeeringu ülesanded on:

- planeeringuala kruntideks jaotamine,
- krundi hoonestusala määramine,
- krundi ehitusõiguse määramine,
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine,
- ehitise ehituslike tingimuste määramine,
- ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine,
- liikluskorralduse põhimõtete määramine,
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine,
- kujade määramine,
- kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine,
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine,
- müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine,
- ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine,
- servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.

Planeeringu koostamise projektijuht on Klotoid OÜ juhataja ja teede- ja liikluse planeerimise ala vastutav spetsialist Indrek Himmist.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Terje Truumaa	Klotoid OÜ projektbüroo vastutav arhitekt
Pille Hein	Klotoid OÜ projektbüroo planeeringute spetsialist
Ivi Arop	Klotoid OÜ projektbüroo veevarustuse ja kanalisatsiooni konsultant
Jaan Sõmmer	Klotoid OÜ projektbüroo side-, elektrivarustuse ja kütte konsultant

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Lääne-Saare Vallavolikogu otsus nr 1-3/16/65 26.10.2016 Atla küla Hülgeranna ja Heldama detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise mittealgatamine kohta
- Lisa 1 Lääne- Saare Vallavolikogu 26. oktoobri 2016 otsusele nr 65 Atla küla Hülgeranna ja Heldama maaüksuste planeeringuala skeem
- Lisa 2 Lääne- Saare Vallavolikogu 26. oktoobri 2016 otsusele nr 65 Detailplaneeringu lähteseisukohad.

- Lisa 3 Lääne- Saare Vallavolikogu 26. oktoobri 2016 otsusele nr 65 Keskkonnamõju eelhinnang.
- Saare maakond Lümanda vald Atla küla Hülgeranna kinnistu detailplaneering (OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt 2005, töö nr T-78-05)
- Hülgeranna kinnistutele planeeritava pereelamu taastamine Keskkonnamõtjude hindamise aruanne (MTÜ Keskkonnakaitse Instituut, Tartu 2005)
- Lümanda valla üldplaneering aastani 2017
- Saare maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- Digitaalne geodeetiline alusplaani (mõõdistatud detsember 2016 Klotoid OÜ töö nr 83-16-G)

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Mõlemal krundil asuvad enne, II maailmasõda rajatud talukohad, mis on nõukogude ajal hävinud.

Maaüksusel on varasema Hülgeranna kinnistu detailplaneeringu alusel taastatud ajalooline talukoht, mis jääb ca 90 m kaugusele põhikaardile kantud veepiirist. Nimetatud detailplaneeringuga tehti ettepanek Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, kuid lähtuvalt Keskkonnaministeeriumi 26.10.2006 kirjas nr 16-6/11718-2 toodud selgitustest ei olnud ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik ja nõusoleku andmisel tuli lähtuda Vilsandi rahvuspargi kaitse-eeskirjast. Saaremaa keskkonnateenistus on andnud talukoha taastamisele nõusoleku 09.06.2006 kirjaga nr 40-12-6/1610. Lähtudes eeltoodud asjaoludest on Hülgeranna maaüksusel talukoht taastatud seaduslikul alusel, kuid ehituskeeluvööndit selleks vähendatud ei ole. Seetõttu kehtib maaüksusel looduskaitseaduse § 38 lg 1 p-1 tulenev Läänemere ranna 200 m laiune ehituskeeluvöönd.

Käesoleva töö koostamise ajaks on detailplaneeringu lahendus elluviidud. Hülgeranna kinnistu õueala ümbritsevad kiviaiad, mis taastatud ja korda tehtud.

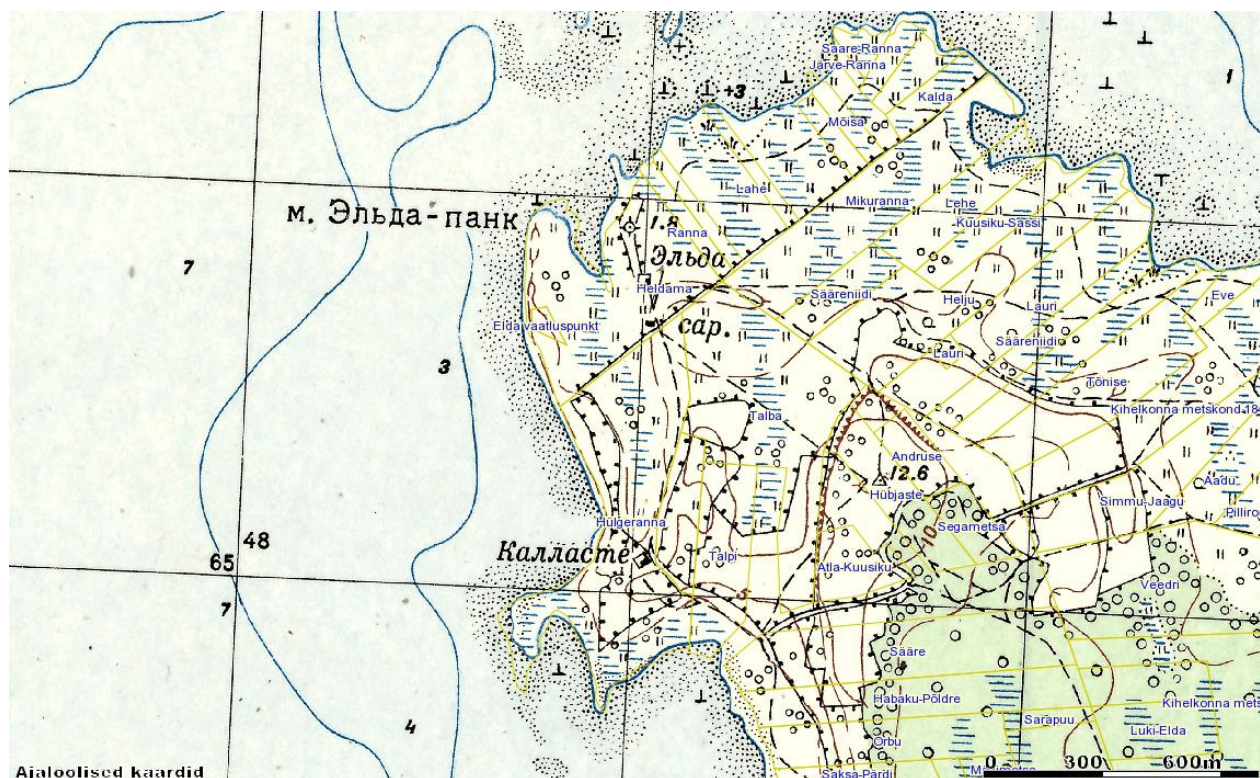
Heldama kinnistul hoonestus puudub.

Hülgeranna kinnistul asub puurkaev ja reovee omapuhasti. Elekter saadakse lokaalse diiselgeneraatori ja päikesepaneelidega.

Juurdepääs alale on üle eramaade olemasoleva tee kaudu. Tee on kantud kohaliku omavalitsuse teederegistrisse nimetusega Austla Elda tee nr 4400204. Heldama kinnistule saab mööda olemasolevat vana taluteed.

Planeeringualal kehtib Lümanda valla üldplaneering. Üldplaneeringu alusel asuvad planeeritavad maaüksused nn valgel alal. Mõlemad planeeritavad maaüksused on asunud enne 1940 aastat rajatud talukohad. Lümanda valla üldplaneeringu järgi saab ehitusõiguse katastriüksus, mille suurus on vähemalt 1 ha.

Väljavõte Maa-ameti ajaloolisest kaardist (NL topokaart 1946 a.)



Kaardil on talukohad nimetatud järgmiselt:

Hülgeranna – Kallaste,

Heldama – Elda.

1.5 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Planeeritavate kinnistute andmed

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 22.06.2016	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Hülgeranna	Maria Paulina Tamander	21,59 ha	Maatulundusmaa 100%	44001:002:0279	2263834
Heldama	Maria Paulina Tamander	15,15 ha	Maatulundusmaa 100%	44001:002:0026	1472134

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu

Keskonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Lääne-Saare vald	Läänemere äärne kallasrada
Veeseadus	20 m tavalisest veepiirist	Lääne-Saare vald	Läänemere veekaitsevöönd
Looduskaitseeseadus	200 m põhikaardijärgsest rannajoonest	Lääne-Saare vald	Läänemere ehituskeeluvöönd
Looduskaitseeseadus	200 m tavalisest veepiirist	Lääne-Saare vald	Läänemere ranna piiranguvöönd
Looduskaitseeseadus Vilsandi rahvuspargi kaitse-eeskiri	Planeeritavad krundid asuvad Vilsandi rahvuspargi territooriumil	Keskkonnaamet	Planeeritavad krundid asuvad Vilsandi rahvuspargi territooriumil

2. PLANEERINGULAHENDUS

Käesoleva tööga soovitakse Hülgeranna kinnistule rajada saun-suveköök ja Heldama kinnistule anda ehitusõigus ühe majapidamise rajamiseks.

Hülgeranna kinnistule kavandatud saun-suveköögi asukohaks on omanikud valinud endise talu sauna asukoha, mis asub ca 26 m rannajoonest. Hülgeranna kinnistu omanikuks ja elanikeks on sinna enne sõda talu rajanud inimeste järeltulijad. Omaniku ema mäletab oma lapsepõlvest vana sauna ja soovib, et saun taastatakse vanas asukohas. Sauna vundamendi jälgi võib vähesel määral selle endises asukohas leida. Sauna rajamiseks taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist hoonestusala ulatuses ca 26-40 m rannajoonest.

Heldama kinnistul soovitakse taastada endine talukoht. Krundile on planeeritud hoonestusala kuni 4 hoone (elamu + 3 abihoonet) rajamiseks. Heldama kinnistul taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist hoonestusala ulatuses ca 70 - 100 m rannajoonest.

Kruntideks jagamise aluseks on võetud Maakatastriseadus § 18 lg 7 ja Lümända valla üldplaneering. Lümända valla üldplaneeringu järgi saab ehitusõiguse katastriüksus, mille suurus on vähemalt 1 ha. Maakatastriseaduse paragrahv 18 lõigetele 7 ja 8 vastaval juhul peab maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus, millest eraldatakse elamumaa sihtotstarbega katastriüksus, olema suurusega vähemalt 1 ha.

Planeeringuga kavandatud ehitised ei ole planeeritud kaitstavate elupaigatüüpide aladele.

Juurdepääsude tagamiseks on planeeringuga tehtud ettepanek muuta eramaid läbiv tee avalikult kasutatavaks erateeks.

2.1 Krundijaotus

Vastavalt Maakatastriseaduse § 18 lg 7, mis ütleb, et ehitise, välja arvatud teede ning tehnovõrgu ja -rajatise püstitamiseks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, millel ei asu ehitisi, moodustatakse iseseisev ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus, mille sihtotstarbe määrab detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral kohaliku omavalitsuse volikogu ehitise kasutamise otstarbe alusel, moodustatakse eraldi ehitiste alune krunt ainult Heldama kinnistule planeeritud ehitistele. Kuna Hülgeranna kinnistul on olemasolevad hooned, siis Hülgeranna kinnistust eraldi ehitiste alust krunti ei moodustata.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Heldama 44001:002:0026	15,15 ha	Maatulundusmaa	Heldama 1	1,04 ha	Elamumaa
			Heldama 2	14,11 ha	Maatulundusmaa

2.2 Kruntide ehitusõigus

Hoonete rajamisel lähtuda piirkonnas levinud arhitektuurist, et säilitada pärandmaastikule omaseid väärtuseid. Rajatavad hooned projekteerida viil-, kelp-, poolkelp- või mansardkatusega, riskülikukujulise põhiplaaniga, lihtsa arhitektuurilise lahendusega, vältides rõdusid ja sambaid jmt.

2.2.1 Hülgeranna

Krundil on olemasolevad hooned, mis asuvad õuemaal. Vastavalt Looduskaitse seadusele ei laiene ehituskeeld hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Planeeringuga kavandatud saun-suvekööki on planeeritud õuemaast välja ehituskeeluvööndisse. Saun-suveköögi rajamise eelduseks on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Lisaks planeeringuga kavandatud saun-suveköögile on lubatud Hülgeranna kinnistu õuealal olevatele hoonetele teha juurdeehitisi seaduses lubatud mahus ning õuealale rajada kuni 3 20-60 m² ehitisealuse pindalaga uut hoonet täiendavat detailplaneeringut koostamata juhul kui need ei ole vastuolus Vilsandi rahvuspargi kaitse eeskirjaga. Uute hoonete rajamiseks küsida luba Vilsandi rahvuspargi valitsejalt ja kohalikult omavalitsuselt.

Hülgeranna kinnistu lõunaosas asuvad varjualune ja hobuste treeningplats. Mõlemad rajatised tuleb likvideerida või teisaldada õuealale.

Krundi ehitusõigus:

Krundi pindala 21,59 ha
 Krundi kasutamise sihtotstarve: Maatulundusmaa

Lubatud hoonete maks. arv krundil:	3 olemasolevat hoonet + 1 plan. hoone
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	ol.olev 237 m ² + 60 m ² plan. hoone
Plan. hoone lubatud maks. kõrgus	5 m
Tuulegeneraatori maks. kõrgus	ei tohi ületada olemasoleva kõrghaljastuse kõrgust
Harjajoon	vaba
Katusekalle	planeeritud saun-suveköök – analoogne olemasolevate hoonetega
Välisviimistlus:	kasutada looduslike materjale ja traditsioonilisi taluarhitektuuris levinud värvitoone, vältida liiga erksaid või maastikus domineerivaid lahendusi. Keelatud on kasutada koopiaid naturaalsest materjalidest nagu plastikvooder, klompkivi, katusekivi imitatsiooniga profiilplekk, tootmishoonete ehitamiseks mõeldud „sandwich“ paneel jms. Soovituslikult mitte kasutada katusekivi, kuna see ei ole piirkonnale traditsiooniliselt omane.
Tulepüsivusklass	TP3

2.2.2 Heldama 1

Krundil on kavandatud taastada endine talukoht. Hoonestusala määramisel on lähtutud ajaloolise hoonestuse asukohast ja Keskkonnaametist saadud 0-elupaiga piirist.

Peale planeeringulahenduse elluviimist on lubatud Heldama 1 krundi õuealal olevatele hoonetele teha juurdeehitusi seaduses lubatud mahus ning õuealale rajada kuni 3 20-60 m² ehitisealuse pindalaga uut hoonet täiendavat detailplaneeringut koostamata juhul kui need ei ole vastuolus Vilsandi rahvuspargi kaitse eeskirjaga. Uute hoonete rajamiseks küsida luba Vilsandi rahvuspargi valitsejalt ja kohalikult omavalitsuselt.

Krundi ehitusõigus:

Krundi pindala	1,04 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elamumaa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	4 (elamu + 3 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
Plan. hoone lubatud maks. kõrgus	8 m
Tuulegeneraatori maks. kõrgus	ei tohi ületada olemasoleva kõrghaljastuse kõrgust
Harjajoon	vaba
Katusekalle	35-45 kraadi
Välisviimistlus:	kasutada looduslike materjale ja traditsioonilisi taluarhitektuuris levinud värvitoone, vältida liiga erksaid või maastikus domineerivaid lahendusi. Keelatud on kasutada koopiaid naturaalsest materjalidest nagu

plastikvooder, klompkivi, katusekivi imitatsiooniga profiilplekk, tootmishoonete ehitamiseks mõeldud „sandwich“ paneel jms. Soovituslikult mitte kasutada katusekivi, kuna see ei ole piirkonnale traditsiooniliselt omane.

Tulepüsivusklass

TP3

2.2.3 Heldama 2

Krundi ehitusõigus:

Krundi pindala

14,11 ha

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Maatulundusmaa

Lubatud hoonete maks. arv krundil:

0

2.3 Juurdepääsuteed ja parkimine

Juurdepääsutee Hülgeranna kinnistuni läbib 18 eraomandis olevat krundi, 4 riigimetsa maaüksust ja kahes kohas reformimata riigimaad. Tee on kantud kohaliku omavalitsuse teederegistrisse nimetusega Austla Elda tee nr 4400204.

Katastriüksused, mida eratee läbib, alates Austla küla poolsest otsast, on järgmised:

1. 44001:002:0257 Austla küla Järvevana
2. 44001:002:0234 Austla küla Kordoni
3. 44001:002:0255 Austla küla Tamme
4. 44001:002:0124 Austla küla Matsi
5. 44001:002:0022 Austla küla Vana – Juhani
6. 44001:002:0079 Atla küla Männiku
7. EHAK kood 1436 Atla küla
8. 44001:002:0249 Atla küla Nurkapüksi
9. 44001:002:0385 Atla küla Saksa – Pärdi
10. 44001:002:0501 Atla küla Kihelkonna metskond 223
11. 44001:002:0245 Atla küla Talba
12. 44001:002:0278 Atla küla Pargi
13. 44001:002:0499 Atla küla Kihelkonna metskond 190
14. 44001:002:0442 Atla küla Lehtla
15. 44001:002:0247 Atla küla Kihelkonna metskond 181
16. 44001:002:0081 Atla küla Kihelkonna metskond 183
17. EHAK kood 1436 Atla küla
18. 44001:002:0287 Atla küla Kööve
19. 44001:002:0386 Atla küla Saksa – Pärdi
20. 44001:002:0284 Atla küla Orbu
21. 44001:002:0080 Atla küla Habaku-Pöldre
22. 44001:002:0273 Atla küla Sääre
23. 43301:001:0759 Atla küla Lõukaniidu
24. 44001:002:0365 Atla küla Talpi

Heldama kinnistule viib ajalooline ning kohati kinnikasvanud tee, mis asub osaliselt Hülgeranna 44001:002:0279 ja osaliselt Jaagu 44001:002:0279 maaüksusel. Nõukogude ajal rajati Elda vaatlustornini läbi Hülgeranna kinnistu mööda ranniku äärt uus tee. Omanikud ei soovi, et see tee jääks naabritele juurdepääsuteeks ning soovivad taastada kinnistu idapiiri ääres ning osaliselt Jaagu kinnistul asuvat vana kiviaedade vahele jääva ajaloolise tee. Sama teed mööda pääseb ka Elda pangale. Nimetatud tee tuleb korrastada ja parendada kuni Elda vaatluspunkti maaüksuseni. Teekatte minimaalne laius peab olema 3,5 m.



Foto 1 Olemasolev parendamist vajav juurdepääsutee Hülgeranna ja Heldama kinnistute vahel



Foto 2 Olemasolev parendamist vajav juurdepääsutee Hülgeranna ja Heldama kinnistute vahel

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek muuta alates Austla küla Järvevana maaüksusest kuni Elda vaatluspunkti maaüksuseni kirjeldatud eratee (vt. Situatsiooniskeem joonis 1) avalikult kasutatavaks erateeks (Ehitusseadustik § 92 lg 8). Eratee avalikuks kasutamiseks sõlmida kohaliku omavalitsuse ja kinnistuomanike vahel seadusest tulenevad lepingud.

2.4 Piirded

Mõlemal maaüksusel asuvad vanad kiviaiad, mis osaliselt on korrastatud.

Kinnistu piiridele uusi piirdeaedu rajada ei ole lubatud, välja arvatud karjatamise eesmärgil. Uusi piirdeid on lubatud rajada hoonete või õuealade ümber.

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid massiivseid plank- ja kiviaedu ning metallpiirdeid.

Piirde tüüpidena on soovituslik kasutada lihtsaid ja eesti ajalooliste talupiiretena kasutatavaid peenest ümarpuidust puitaedu (nt hirs-, latt- ja lipikaedu) või kiviaedu.

Piirete maksimaalne kõrgus 1,6 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

Kiviaedade hävitamine ja teisaldamine on keelatud

2.5 Haljastus ja korrashoid

Hooneid ei rajata metsaalale ja seega ei ole vajalik metsa raadamine. Hoonete alt ja ümbert likvideeritakse looduslik haljastus. Ülejäänud osas säilitatakse olemasolev haljastus.

Uue haljastuse rajamisel kasutada soovituslikult kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

2.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Sademeveed juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imuvad pinnasesse.

Juurdepääsutee rajatakse vett läbilaskva kruuskatendiga.

2.7 Tehnovõrgud

2.7.1 Veevarustus

Hülgeranna kinnistul on olemasolev puurkaev. Saun–suveköögi olmevesi lahendada olemasoleva puurkaevu baasil rajades veetoru puurkaevust saun–suvekööginini või vedada vesi ämbrite, tünnide jmt kohale.

Heldama kinnistule on kavandatud rajada uus puurkaev. Puurkaevu asukoht joonisel tinglik. Täpne puurkaevu asukoht lahendatakse puurkaevu projektiga.

2.7.2 Kanalisatsioon

Saare maakonna põhjaveekaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala kaitsmata põhjaveega piirkonnas.

Vabariigi Valitsuse määruse nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 järgi

on lubatud heitvett juhtida pinnasesse kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Hülgeranna kinnistul on olemasolev puhasti koos imbpeenraga. Saun – suveköögi juures on olemasolev kuivkäimla. Saun- suveköögis tekkivad reoveed on ainult pesuveed (hallvesi). Prognoositav sauna heitvete hulk ca 2 m³ kuus. Saun-suveköögi hallveed on planeeritud immutada pinnasesse.

Hülgeranna kinnistul asuv olemasolev puurkaev ja omapuhasti koos imbpeenraga asuvad üksteisele liiga lähedal (imbpeenar puurkaevust ca 10 m). Planeering näeb ette olemasoleva puhasti likvideerimist ja rajada uus puhasti koos imbpeenraga vähemalt 60 m kaugusele puurkaevust ja põhjavee liikumise suunas allavoolu.

Planeeringuga on kavandatud üks ühine puhasti kogu Hülgeranna krundi reovee käitlemiseks.

Heldama kinnistul immutada reovesi pinnasesse peale bioloogilist puhastamist. Reovee immutamisel pinnasesse lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹⁴“. Heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Keskmine veehulk ööpäevas on ca 0,3 m³ (ca 10 m³/kuus).

Torustike, reoveerajatiste ja kaevude asukoht ja lahendus antakse ehitusprojektiga.

Elekter.

Madalpinge liitumiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 28.03.2017 tehnilised tingimused nr 250111 ja nr 250137. Lähim toitealajaam on Randla alajaam, mis asub Atla küla keskuses ca 5 km kaugusel planeeringualast. Elektrileviga liitumine on kulupõhine ja kahe majapidamise elektritoite rajamiseks väga kulukas ettevõtmine.

Hülgeranna kinnistu elektritoide on lahendatud lokaalselt päikesepatareidega ning diisलगeneraatoriga. Analoogset lahendust on kavandatud kasutada ka Heldama kinnistul. Kuna hetkel kasutatakse Hülgeranna hooneid ainult hooajaliselt soojemal ja päikselisemal perioodil, siis piisab päikesepatareide ja diisलगeneraatori kasutamisest. Aastaringse elamise puhul võib rajada mõlemale kinnistule väikese tuulegeneraatori. Rahvusvahelise Elektrotehnika Komitee standard IEC 61400-2 järgi on väiketuuliku rootori pindala < 200 m² (ehk horisontaalse tuuliku puhul D < 16 m), generaatori pinget väiksem 1000 Va.c. või 1500 Vd.c.

Taastuvenergia.ee andmetel on mini- väiketuuliku kasutamine ratsionaalne kui aasta keskmine tuule kiirus on paigalduskohas vähemalt 3,5 m/s. Eesti tuuleatlase (Kull, A. Eesti Tuuleatlas. Magistritöö. Juh. Ü.Mander, J. Jaagus. Tartu Ülikool, 1996) järgi on planeeringualal keskmine tuulekiirus aastas 4-5 m/s.

Kuna planeeringuala asub Vilsandi rahvusparki territooriumil, siis lubatud tuulegeneraatori kõrgus ei tohi ületada olemasoleva kõrghaljastuse kõrgust.

Tuulegeneraator on lubatud paigaldada õuema piiridesse, täpne asukoht ja generaatori tüüp valitakse peale täiendavate tuuleuuringute tegemist projekteerimise käigus.

OÜ Elektrileviga liitumiseks esitada OÜ Elektrilevile liitumistaotlus. Kaablite ja liitumiskilpide asukohad lahendatakse elektriliitumisprojektiga.

Soojavarustus

Küte lahendatakse kas lokaalse katlamajaga või/ja puuküttel olevate ahjude või kaminatega.

Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete poolt pakutavate mobiili- ja raadioside võrkude kaudu.

Tehnorajatisi võib ranna ehituskeeluvööndisse rajada vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8, mille järgi ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele.

3. LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

Maaüksusel on varasema Hülgeranna kinnistu detailplaneeringu alusel taastatud ajalooline talukoht, mis jääb ca 90 m kaugusele põhikaardile kantud veepiirist. Nimetatud detailplaneeringuga tehti ettepanek Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, kuid lähtuvalt Keskkonnaministeeriumi 26.10.2006 kirjas nr 16-6/11718-2 toodud selgitustest ei olnud ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik ja nõusoleku andmisel tuli lähtuda Vilsandi rahvuspargi kaitse-eeskirjast. Saaremaa keskkonnateenistus on andnud talukoha taastamisele nõusoleku 09.06.2006 kirjaga nr 40-12-6/1610. Lähtudes eeltoodud asjaoludest on Hülgeranna maaüksusel talukoht taastatud seaduslikul alusel, kuid ehituskeeluvööndit selleks vähendatud ei ole.

Lümanda valla üldplaneeringu järgi soositakse valla külade ajaloolise struktuuri säilitamiseks ja taastamiseks elamute teket eelkõige endistele talukohtadele algses kohas.

Hülgeranna kinnistule kavandatud saun-suveköögi asukohaks on omanikud valinud endise talu sauna asukoha, mis asub ca 26 m rannajoonest. Hülgeranna kinnistu omanikuks ja elanikeks on sinna enne sõda talu rajanud inimeste järeltulijad. Omaniku ema mäletab oma lapsepõlvest vana sauna ja soovib, et saun taastatakse vanas asukohas. Sauna vundamendi jälgi võib vähesel määral selle endisest asukohast leida. Sauna rajamiseks taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist hoonestusala ulatuses ca 26-40 m rannajoonest.

Heldama kinnistul asub endine talukoht, mis on kavandatud taastada. Krundile on planeeritud hoonestusala kuni 4 hoone (elamu + 3 abihoonet) rajamiseks. Heldama kinnistu hoonestusala valikul on lähtutud ajalooliste hoonete asukohast ja Keskkonnaametist saadud 0-elupaiga piirist. Heldama kinnistul taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist hoonestusala ulatuses ca 70 - 100 m rannajoonest. Mõlemal krundil on olemasolevad juurdepääsuteed.

Mõlemale krundile on planeeritud tehnorajatised. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele.

Mõlemale krundile on kavandatud tuulegeneraator. Tuulegeneraator on tehnorajatis. Looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 1 järgi ehituskeeld ei laiene: hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse (Hülgeranna) ning lg 5 p 8 järgi ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele (Heldama).

Lähtuvalt sellest tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluala Hülgeranna kinnistul hoonestatava ala piires ca 26-40 m tavalisest veepiirist ja Heldama1 krundil ca 70-100 m tavalisest veepiirist.

Hoonestatava ala koordinaadid vt Hülgeranna ja Heldama hoonestuse skeemilt (joonis 4 ja 5).

4. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Planeeringualal kehtib Lümada valla üldplaneering.

Üldplaneeringu järgi tuleb ehitustegevusel Atla – Karala ja Kuusnõmme piirkonnas arvestada Vilsandi Rahvuspargi kaitse-eesmärkidega. Vilsandi Rahvuspargi (v.a. Atla külas reserveeritud elamumaal) ja Karala - Pilguse hoiuala piires toimub elamuehitus vaid endistel taluõuedel. Krundi minimaalne suurus võib olla 1 ha, hoonete suurim arv soovituslikult kuni 5, hoonete ehitusalune pindala võib olla kuni 10% krundi pindalast ja hoonete suurim lubatud kõrgus 8 m. Nende üldplaneeringust tulenevate tingimustega on käesolev detailplaneering kooskõlas.

Üldplaneeringu alusel asuvad Hülgeranna ja Heldama kinnistud Läänemere ehituskeeluvööndis.

Käesoleva planeeringuga kavandatud hoonete rajamiseks on tehtud ettepanek Läänemere ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Lähtuvalt ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekust muudab käesolev detailplaneering Lümada valla üldplaneeringut.

Lümada valla üldplaneeringu kaardil on markeeritud avalikult kasutatav eratee ja kergliiklustee. Üldplaneeringus näidatud avalikult kasutatava eratee asukoht kattub Nõukogude ajal rajatud tee asukohaga. Tee läbib Hülgeranna talukoha hooviala. Tee rajamise ajal oli Hülgeranna kinnistul asuv talukoht mahajäätud ja lagunened. Täna on taluhooned taastatud ja seal elatakse. Omanikud soovivad taastada ja kasutusele võtta kinnistu idapiiri ääres ning osaliselt Jaagu kinnistul asuvat vana kiviaedade vahele jääva ajaloolise tee, mis käesoleva detailplaneeringuga on määratud avalikult kasutatavaks erateeks. Sama teed mööda pääseb ka Elda pangale. Kuna üldplaneeringuga ei määrata teede täpset asukohta ja taastatav tee jääb avalikkusele ligipääsetavaks, siis ei ole tee asukoha muutmine üldplaneeringut muutev.

Väljavõte Lümada valla üldplaneeringu kaardist.



4.1 Muudatused ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

Üldplaneeringu järgne ehituskeeluvöönd planeeringualal on 200 m tavalisest veepiirist (vt joonist).

Hülgeranna kinnistul on kavandatud saun-suveköögi rajamine ja Heldama kinnistul talukoha taastamine (elamu + 3 abihoonet).

Planeeritavad hooned on kavandatud ehituskeeluvööndisse ning vastavalt sellele tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluvööndit. Lähtuvalt ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekust (p. 3) muudab käesolev detailplaneering Lümända valla üldplaneeringut.

Ehituskeeluvööndi piiri muudatused kantakse Lümända valla üldplaneeringu joonisele ning seletuskirja p 7.2 Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Aluseks on käesoleva detailplaneeringu joonisel (Hülgeranna hoonestuse skeem joonis 4 ja Heldama hoonestuse skeem joonis 5) planeeritud ehituskeeluvöönd ja seletuskiri.

5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Heldama 2	Heldama 1	Reaalservituut	Juurdepääsutee	Tee minimaalne laius 3,5 m
Hülgeranna	Kohalik omavalitsus	Avalikult kasutatav eratee	Planeeritud juurdepääsu tee	Tee-maa laius ca 6m
Jaagu 44001:002:0025	Kohalik omavalitsus	Avalikult kasutatav eratee	Planeeritud juurdepääsu tee	Tee-maa laius ca 6m
Heldama	Kohalik omavalitsus	Avalikult kasutatav eratee	Planeeritud juurdepääsu tee	Tee-maa laius ca 6m

6. PLANEERINGUJÄRGSED KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Veeseadus Keskkonnaministri 16.12.1996 määrusest nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks“	Puurkaevu hooldusala 10 m	Lääne-Saare vald	Heldama 1 krundile planeeritud puurkaev
Vabariigi Valitsuse määrus nr 171 „Kanaliseerimis- ja veekaitsealade veekaitsealade veekaitsealade veekaitsealade“	Imbpeenra sanitaarkaitseala 50 m	Lääne-Saare vald	krundile planeeritud imbpeenar
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Lääne-Saare vald	Planeeringualal asub kallasrada
Veeseadus	20 m tavalisest veepiirist	Lääne-Saare vald	Planeeringualal asub Läänemere veekaitsevöönd
Looduskaitseseadus	200 m põhikaardijärgsest rannajoonest, va. planeeringuga vähendatud ulatuses	Lääne-Saare vald	Läänemere ehituskeeluvöönd
Looduskaitseseadus	200 m tavalisest veepiirist	Lääne-Saare vald	Läänemere ranna piiranguvöönd
Looduskaitseseadus Vilsandi rahvusparki kaitse-eeskiri	Planeeritavad krundid asuvad Vilsandi rahvusparki territoriumil	Keskkonnaamet	Planeeritavad krundid asuvad Vilsandi rahvusparki territoriumil

7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1 Keskkonnakaitse tingimused

Lääne – Saare Vallvolikogu on 26.10.2016 otsusega nr 1-3/16/65 otsustanud mitte algatada keskkonnamoju strateegilist hindamist. Otsusele on lisatud keskkonnamoju eelhinnang (lisa 3).

- Planeeritav ala jääb Vilsandi rahvusparki Atla piiranguvööndisse. Hülgeranna maaüksusel on registreeritud kaitstavate poollooduslike kooslustena rannaniidud (kood 1630*; esmatähtis), kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*; esmatähtis) ja lood (6280*; esmatähtis), levikualad.

Heldama maaüksusel on registreeritud alvarid (6280*; esmatähtis), rannaniidud (kood 1630*; esmatähtis), sinihelmikaniidud (6410), levikualad.

Hoonestusalad on kavandatud 0 – elupaiga aladele.

- Planeeringualal kasvavad II kaitsekategooria liigid Artemisia maritima (meripuju) ja Hedra helix (harilik luuderohi). Nimetatud taimede kasvukohtadele ehitustegevust planeeritud ei ole.
- Lümända valla üldplaneeringu järgi ei jää planeeringuala rohevõrgustiku alale. Saare maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474) järgi kogu Saaremaa rannikuala 200 m piiranguvööndi ja üleujutatavate alade ulatuses käsitletav rohevõrgustiku koridorina. Seega jääb detailplaneeringuala osaliselt rohevõrgustiku alale, hoolimata asjaolust, et Lümända valla üldplaneering seda ala nii ei määratle. Kinnistu piiridele uusi piirdeaedu rajada ei ole lubatud, välja arvatud karjatamise eesmärgil. Uusi piirdeid on lubatud rajada hoonete või õuealade ümber. Läbi selle on tagatud loomade vaba liikumine planeeringualal.
- hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisel ja mehhanismide tööst. Selline mürateke kaasneb pea iga ehitusega. Ehitustööde ajal tuleb arvestada Sotsiaalministri 04. märtsi 2002.a. määrusega nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”. Uue hoonestuse rajamise tagajärjel müra- ja välisõhu saastetase piirkonnas, välja arvatud ehitusaegselt, eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene.
- Sademeeveed juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele.
- Planeeringualale on kavandatud avaliku kasutusega tee, mida mööda saab Elda pangale ja avaliku kasutusega kallasrajale.
- Jäätmete kogumiseks paigaldada prügikonteinerid.

7.2 Tuleohutus

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

Tegemist on hajaasustusega. Lähim tuletõrje veevõtu koht asub planeeringualast ca 5 km kaugusel Atla sadama kail. Vastavalt EVS 812-6-2012 hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektis antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta.

Hoonete projekteerimisel võtta aluseks Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Teekatte minimaalne laius 3,5 m. Sissesõidutee rajamisel tuleb arvestada 18 tonnise päästeauto juurdepääsu vajadusega.

Kinnistute omanikud peavad tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

- Kehtestatud planeering on aluseks planeeritud kruntide moodustamisele, sihtotstarvete määramisele ning planeeritud ehitiste rajamisele.
- Tehnovõrkudega (Elektrilevi OÜ) liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega
- Hoonete ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni.
- Tee välja ehitamine sh finantseerimine Hülgeranna ja Heldama kinnistul kuni Elda vaatlustorni maaüksuseni on arendaja kohustus.
- Vastavalt EhS Lisa 1 järgi on avalikult kasutatava eratee laiendamiseks vajalik taotleda ehitusluba ja kasutusluba.