

# **OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT**

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001  
Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001  
Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389  
Tehnilise Järevalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160  
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: MUSTJALA VALLAVALITSUS

T – 01-08

A – 20

SAARE MAAKOND,  
MUSTJALA VALD,  
TAGARANNA KÜLA,  
ASTANGU  
**DETAILPLANEERING**

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE**  
**2008**

## KÖITE KOOSSEIS

### 1. Seletuskiri

### 2. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Põhijoonis.	DP-3
Planeeritav elektriühendus ja juurdepääsutee.	DP-4
Planeeritav juurdepääsutee II variant.	DP-5
(koos kooskõlastuse taotluste postisaadetiste väljastusteadetega maaomanikele ja vastustega)	

### 3. Lähtematerjalid

Mustjala Vallavolikogu otsus nr 28, 18.mai 2007 Tagaranna küla Astangu detailplaneeringu algatamine.

Tagaranna küla Astangu detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kokkulepe. 19. juuni 2007.a.

Täiendav lähteseisukohtade kokkulepe Tagaranna küla Astangu detailplaneeringu koostamiseks, 28. juuli 2008.a.

Katastriüksuste plaanid.

### 3. Lisad

Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Saarte regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.134863.

Maakatastri kitsenduste väljavõtted planeeritavatel kinnistutel.

Pärnu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa detailvaated planeeritavatel kinnistutel.

Volikirjad.

<b>SELETUSKIRI.</b> .....	<b>4</b>
<b>1. ÜLDOSA.</b> .....	<b>4</b>
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA. ....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID. ....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD. ....	5
1.5. EESMÄRGID.....	6
<b>2. PLANEERIMISLAHENDUS.</b> .....	<b>6</b>
2.1. PLANEERITAVAL MAA-ALAL KRUNTIDE MOODUSTAMINE. ....	6
2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.....	7
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	8
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	8
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	9
2.6. KESKKONNAKAITSE. ....	10
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED. ....	10
<b>PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID</b> .....	<b>11</b>
LAPI .....	11
METSA .....	14
PAE .....	17
PÄÄRU .....	20
VAHURANNA .....	23

## SELETUSKIRI.

### 1. ÜLDOSA.

#### 1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasolevad Lapi (katastritunnusega 48301:001:0083, registriosa nr 98634 ), Metsa (katastritunnusega 48301:001:0082, registriosa nr 98934), Pae (katastritunnusega 48301:001:0081, registriosa nr 97534), Pääru (katastritunnusega 48301:001:0080, registriosa nr 97734) ja Vahuranna (katastritunnusega 48301:001:0147, registriosa nr 518434) kinnistud Tagaranna külas, Mustjala vallas, kõik olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011-100%.

#### 1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas maaomanike volitatud esindaja Eero Lapp, aadress: Tuletorni 6 Nasva, avaldusega Mustjala Vallavalitsusele, 16. aprill 2007.a.

#### 1.3. LÄHTEMATERJALID.

Mustjala Vallavolikogu otsus nr 28, 18.mai 2007 Tagaranna küla Astangu detailplaneeringu algatamine.

Tagaranna küla Astangu detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kokkulepe. 19. juuni 2007.a.

Täiendav lähteseisukohtade kokkulepe Tagaranna küla Astangu detailplaneeringu koostamiseks, 28. juuli 2008.a.

Katastriüksuste plaanid.

Geodeetiline alusplaan: Endel Laur, töö nr 207240, 2007.a.

Saare Maakonna üldplaneering.

Ninase poolsaare üldplaneering (Mustjala valla osa-üldplaneering), Mustjala Vallavolikogu otsus nr.7 23.01.2004.a.

Mustjala valla ehitusmäärus, Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004.a.

Planeerimisseadus.

Looduskaitseeadus.

Asjaõiguseeadus.

#### 1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Detailplaneeringuga haaratavad Lapi, Metsa, Pae, Pääru ja Vahuranna kinnistud, Mustjala vallas, Tagaranna külas, asuvad Saaremaa põhjarannikul Ninase poolsaare läänerrannikul. Planeeritaval maa-alal on kehtiv üldplaneering, Ninase poolsaare üldplaneering (Mustjala valla osa-üldplaneering), kinnitatud Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004.a.otsusega nr.7

Planeeritav maa-ala piirneb põhja poolt Kallase (48301:001:0084) kinnistuga, idast riigi reservmaaga (piiriettepanek nr. ATO30521118), lõunast Tiidu-Kiuna (48301:001:0009) kinnistuga ja läänest Läänemerega.

Maa-alale pääseb olemasolevalt Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr 21101, edasi üle Kiti (48301:001:0200), Kajumaa (48301:001:0218), Ninasoo (48301:001:0300), Kipri (48301:001:0131), Uuekõrtsi-Tõnsu (48301:001:0120), Ranna (48301:001:0109), Kuldimetsa (48301:001:0125), Kuldimaa (48301:001:0123), Mere (48301:001:0485), Kallase (48301:001:0486) ja Haldi (48301:001:0487) kinnistuid kulgevat erateed pidi.

Olemasolevalt on Lapi kinnistu koosseisus metsamaad 4,1ha, teed 0,1ha ja muud maad 0,1ha; Metsa kinnistu koosseisus on metsamaad 2,4ha, teed 0,1ha ja muud maad 0,1ha; Pae kinnistu koosseisus on metsamaad 2,3ha, teed 0,1ha ja muud maad 0,1ha; Pääru kinnistu koosseisus on metsamaad 2,2ha, teed 0,1ha ja muud maad 0,1ha ning Vahuranna kinnistu koosseisus on metsamaad 2,1ha ja muud maad 0,3ha 8s.h. vee all 0,1ha).

Kinnistul kehtivad järgmised kitsendused:

- **§ 35 Ranna ja kalda kasutamise kitsendused**

(1) Rannal või kaldal on:

- 1) ranna või kalda piiranguvöönd;
- 2) ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
- 3) ranna või kalda veekaitsevöönd.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir).

(3') Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga.

Ninase poolsaare üldplaneeringu järgi on ehituskeeluvöönd planeeritaval maa-alal 200 m veepiirist.

- **Looduskaitseaduse § 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.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** - 200m Läänemere.
- **Looduskaitseaduse §38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“** - Läänemere ääres on 200m 1m kõrgusest samakõrgusjoonest.

- **Looduskaitseaduse §39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, §29 lg 1.-** 20m Läänemere piirist.

## 1.5. EESMÄRGID.

Ninase poolsaare üldplaneeringu järgse suvilatema (max 30m×30m), puhke-haljasmaa 90% maakasutuse sihtotstarbega alal (Lapi (katastritunnusega 48301:001:0083, registriosa nr 98634 ), Metsa (katastri tunnusega 48301:001:0082, registriosa nr 98934), Pae (katastritunnusega 48301:001:0081, registriosa nr 97534), Pääru (katastritunnusega 48301:001:0080, registriosa nr 97734) ja Vahuranna (katastritunnusega 48301:001:0147, registriosa nr 518434) kinnistud Tagaranna külas) hoonestuse õiguse kavandamine koos juurdepääsuteede ja vajalike kommunikatsioonide planeerimisega ning kitsenduste määramisega.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

### 2.1. PLANEERITAVAL MAA-ALAL KRUNTIDE MOODUSTAMINE.

Planeeritaval maa-alal kruntimist ei teostata, maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutele määratakse konkreetne õueala 900m<sup>2</sup> (vastavalt katastriüksuste sihtotstarvete liikidele ja nende määramise korrale, Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määrus nr 155, §7 Sihtotstarbe määramise erisused lg (4) maatulundusmaa sihtotstarbe koosseisu arvatakse järgmised kõlvikud. Haritav maa, metsamaa, looduslik rohumaa, **õuema** ja muu maa,), andes sellega ehitusõiguse kõikidele kinnistutele.

Ehitusõiguse kavandamisel on lähtutud Ninase poolsaare üldplaneeringust, (Mustjala valla osa-üldplaneering, Mustjala Vallavolikogu otsus nr.7 23.01.2004.a.) kus on määratud ehitusvõimalusega ala. Vt. detailplaneeringu joonist DP-2 „Tugiplaan”.

Vastavalt Mustjala valla ehitusmäärusele ja käesoleva detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kokkuleppele peab kavandatavate hoonestusalade omavaheline kaugus olema vähemalt 100 m ning 50 m planeeritava ala välispiirist. Kuna planeeritaval alal on tegemist viie erineva omanikuga kinnistuga, ei ole võimalik Mustjala valla ehitusmäärust eelpool nimetatud osas ilma kellegi huve riivamata täita. Seega on vastavalt Mustjala valla ehitismääruse muudatusele, vallavolikogu määrus nr.13, 28. november 2008.a. ja täiendava lähteseisukohtade kokkuleppele Tagaranna külas Astangu detailplaneeringu koostamiseks, 28. juuli 2008.a., võimalik hoonestusalad vastavalt maaomanike omavahelisele kokkuleppele olla lähemal kui 100m, kuid mitte vähem kui 15m. Mustjala valla Ninase poolsaare üldplaneeringuga on kõikidele käesoleva detailplaneeringuga hõlmatud kinnistutele antud ehitusala staatus (tähis S/HM). Seega on käesolev detailplaneering vastavuses eelpool nimetatud üldplaneeringuga.

TABEL 1. KRUNTIDE NÄITAJAD JA ANDMED

Krundi adress	Planeeritud kruntide sihtotstarve	Planeeritud suurus ha	Moodusta- takse kinnistutest	Maks. ehitus- alune pind m <sup>2</sup>	Maks. korruselisus	Maks. hoonete arv krundil
Lapi	Maatulundusmaa- M-011-100% s.h. õuemaad 900m <sup>2</sup>	4,3	Lapi kinnistu	180	Ühekordne katusekorrusega max 8m kõrgune elamu ja kaks ühekordset max 5m kõrgust abihoonet	3
Metsa	Maatulundusmaa- M-011-100% s.h. õuemaad 900m <sup>2</sup>	2,6	Metsa kinnistu	180	Ühekordne katusekorrusega max 8m kõrgune elamu ja kaks ühekordset max 5m kõrgust abihoonet	3
Pae	Maatulundusmaa- M-011-100% s.h. õuemaad 900m <sup>2</sup>	2,6	Pae kinnistu	180	Ühekordne katusekorrusega max 8m kõrgune elamu ja kaks ühekordset max 5m kõrgust abihoonet	3
Pääru	Maatulundusmaa- M-011-100% s.h. õuemaad 900m <sup>2</sup>	2,5	Pääru kinnistu	180	Ühekordne katusekorrusega max 8m kõrgune elamu ja kaks ühekordset max 5m kõrgust abihoonet	3
Vahu- ranna	Maatulundusmaa- M-011-100% s.h. õuemaad 900m <sup>2</sup>	2,43	Vahuranna kinnistu	180	Ühekordne katusekorrusega max 8m kõrgune elamu ja kaks ühekordset max 5m kõrgust abihoonet	3

## 2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Maa-alal olevad viis krunti (Lapi, Pääru, Pae, Metsa ja Vahuranna krunt) saavad kõik õiguse ehitada krundile maksimaalselt ühe katusekorrusega suvila ja kaks abihoonet. Suvila maksimaalne kõrgus maapinnast ei tohi ületada 8 meetrit, abihoone maksimaalseks kõrguseks on 5m. Maksimaalne lubatud suvila ehitusalune pind on 120m<sup>2</sup> ja abihoontel 30m<sup>2</sup>. Seega maksimaalne ehitusalune pind kinnistul on 180m<sup>2</sup>, Planeeringu joonisel DP-3 "Põhijoonis" on näidatud õuealade (hoonestusalade) täpsed asukohad koordinaatidega.

Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsiooni ja materjali, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone (ajalooliselt väljakujunenud taluhoonestuse arhitektuur) ja maastiku miljööd arvestades. Maa-alal tagada hoonete omavaheline sobivus, selleks võib Mustjala vallavalitsus väljastada täiendavad projekteerimistingimused. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (välisseinad: puit, tahutud palk või looduslik kivi; katusematerjal: puit, roog, kärgruberoid või katusekivi; sokkel: betoon või looduslik kivi, aknaraamid ja ukсед puidust), vältides naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms.). Värvilahendused antakse projekteerimistingimuste väljastamisel. Õuemaad võib piirata kohalikku miljöösse sobiva taraga, maksimaalse kõrgusega 1,4m. Vältida piirdeaia rajamist kruntide piiridele täies ulatuses.

### 2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Maa-ala hoonestamise käigus tuleb olemasolevat looduslikku keskkonda maksimaalselt säästa ja säilitada, hoides ehitustegevuse planeeritud ehitusalapiires.

*Planeeringualal ei ole lubatud pinnase juurde- ega äravedu.* Hoonestusaladel on lubatud maapinna tasandamine hoonete ehitamise ja õuemaad tasandamise eesmärgil ning kommunikatsioonitrassidel selleks projektis näidatud ulatuses.

Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada võimalikult looduslik välisilme.

Kruntidele on paigutatud prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Mustjala vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

### 2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Maa-alale pääseb olemasolevalt Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr 21101, edasi üle Kiti (48301:001:0200), Kajumaa (48301:001:0218), Ninasoo (48301:001:0300), Kipri (48301:001:0131), Uuekõrtsi-Tõnsu (48301:001:0120), Ranna (48301:001:0109), Kuldimesa (48301.001:0125), Kuldimaa (48301:001:0123), Mere (48301:001:0485), Kallase (48301:001:0486) ja Haldi (48301:001:0487) kinnistuid kulgevat erateed pidi. Kuid detailplaneeringu koostamise käigus ei saadud kõigi konkreetsete maaomanikega kokkuleppele tee kasutamise osas. Sellest johtuvalt on koostatud juurdepääsutee II variant, DP joonis DP-5, (Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr 21101, edasi mööda valla teed, seejärel üle Maasika (48301.001:0347), Rannavälja (48301.001:0346), Kuke (48301.001:0034), Tongrite (48301.001:0025), Ao (48301.001:0251), Päikese (48301.001:0250), Kantsa (48301.001:0283), Pilve (48301.001:0249), Hämariku (48301.001:0248), Kuldimesa (48301.001:0126), Kuldimaa (48301.001:0124), Anni-kaos (48301.001:0465), Tiidu-Kiuna (48301.001:0080)), kus maaomanikele on saadetud samuti vastavad kirjalikud juurdepääsutee kooskõlastuse taotlused (planeeringu lisatud postisaadetiste väljastusteed maaomanikele koos osaliste vastustega). Eitavat seisukohta tee kasutamise suhtes ei olnud.

Kõikidele planeeritavatele kinnistutele seatakse läbipääsu servituut, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“ naaberkruntidele pääsemiseks.

Parkimine lahendatakse igal krundil eraldi planeeritava hoone juures.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik (4m laiune tee) ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee.



Pae krundile on planeeritud 50m<sup>3</sup> tuletõrje veemahuti, mille juures peab olema 12m×12m ümberpööramise koht (ei tohi olla sõidutee sees, sealt peab olema võimalik teise sõidukiga mööda sõita, kui tuletõrjeauto kohal on).

## 2.5. TEHNOVÕRGUD.

### • Elektrivarustus.

Vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu Saarte regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks Nr. 134863, 21. veebruar 2008.a. tuleb planeeritavate suvilate elektrivarustuseks liitumis-menetluse käigus ehitada uus 10/0,4kV alajaam Vahuranna kinnistule, mille teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide tuuakse maakaabliga olemasolevast Mustjala 10kV fiidri, Piiri 10/0,4kV alajaama haruliinilt. Vt. planeeringu joonist DP-4 „Planeeritav elektriühendus ja juurdepääsutee”.

Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud planeeritavad madalpingekaablid koos mõõtekappidega ja vajalike kaitsevöönditega. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega. Planeeritud elektrimaakaablitele teiste kinnistute tarbeks kehtib trassikaitsevöönd 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge, maa-alal ja õhuruumis. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”). Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumis-leping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda eesti Energia AS klienditeeninduse poole.

### • Joogivesi.

Joogivee tarbeks on kõikidele kruntidele kavandatud oma puurkaev, kaevukaitsetsooniga 10m. Kaevude rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevudele projekt.

Pae krundile on planeeritud maa-ala teenindav ühine tuletõrje veemahuti, toitega krundil paiknevast puurkaevust. Lähtuvalt tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest seatakse tuletõrjeveemahutit toitvale veetorustikule vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised” 2m laiune kaitsevöönd, mõlemale poole torustikku. (Keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus”)

### • Reovete kanalisatsioon.

Planeeritaval maa-alal on põhjavesi kaitsmata, kus on *heitvee otse pinnasesse immutamine keelatud*. Hallvesi puhastada eelnevalt septikus ja pinnasfiltris (bioloogiline puhastus), siis uuesti kokku koguda ja suunata imbsüsteemi. Filtersüsteemi on võimalik rajada juhul, kui põhjavee kõrgeim tase on aastaringelt sügavamal kui 1-1,2m. Ilmselt immutamiseks planeeritaval maa-alal pinnakate puudub, (keskkonnateenistuses oleva kaardi järgi ca 10cm). Seega tuleb vajadusel imbväljak muldesse tõsta. Fekaalide jaoks on soovitatav kasutada kaasaegseid tühjendatavaid ökokäimlaid, äärmisel juhul tuleb fekaalvesi juhtida kogumiskaevudesse, mida tänasel päeval saab tühjendada Kuressaares paiknevasse purglasse (perspektiivselt on kavas rajada purgla ka Mustjalga).

### • Küte.

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojustpump).

- **Sideühendus.**

Sidekaablite rajamine antud planeeringualal on mittevajalik. Ühenduse loomiseks saab kasutada raadio- või mobiilsidevahendeid.

## 2.6. KESKKONNAKAITSE.

Planeeritavad hoonestusalad paiknevad hajutatuna, nende vahele jääb looduslik metsaala. Seega ei riku kavandatavad suvilad maa-ala üldilmet ega kahjusta looduskeskkonda. Hooned sobitatakse maastikku – vältides liiga suurte ja stiililt võõraste hoonete ehitust alale, rannikualade stiilis väike maja ei lõhu liigselt loodust ega visuaalset miljööd. Keelatud on ehitada torne.

Ehitamise ajal tuleb säilitada olemasolev mets, s.t. ehitustegevus tuleb hoida kavandatud hoonestusalade piires, säästes puid. Hoonete püstitamisel võib lagedaks raiuda kavandatava hoone aluse pinna koos juurdepääsuteede ja vajalike kommunikatsioonide aluse pinnaga. Ülejäänud metsaalal toimub metsahooldus vastavalt keskkonnateenistuse lubade alusel.

Ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.

*Planeeringualal ei ole lubatud pinnase juurde ega äravedu.*

Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada võimalikult looduslik välisilme.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Mustjala valla jäätmekäitluseeskirjale.

Nõrga reostuskaitsega alal on heitvee otse pinnasesse immutamine keelatud. Nn hall vesi suunatakse läbi bioloogilise puhastuse planeeritud imbväljakusse. Fekaalide jaoks on soovitatav kasutada kaasaegseid tühjendatavaid ökokäimlaid, äärmisel juhul tuleb fekaalvesi juhtida kogumiskaevudesse, mida tänasel päeval saab tühjendada Kuressaares paiknevasse purglasse.

## 2.7. 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". Hoonete tuleohutusklass antud maa-alal on TP-3. Maa-ala väline tuletõrjevõrk saadakse planeeritud tule-tõrjevõrkeemahutist, mahtuvustega 50m<sup>2</sup> (Pae krundil).

## **PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID**

### **ÜLDINFO**

**Address:**

## **Lapi**

**Maa omanik:**

Haldi Urve Svanberg

**Krundi pindala:**

4,3ha

### **EHITUSÕIGUS**

**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Maatulundusmaa-M-011-100%

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

3

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

180m<sup>2</sup>

**Hoonete kõrgus**

Elamul 8m maapinnast,

Abihoone 5m maapinnast.

### **PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**

**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Lapi kinnistu saab õiguse ehitada krundile maksimaalselt ühe kuni ühekorruselise katusekorrusega suvila ja kaks abihoonet. Suvila maksimaalne kõrgus maapinnast ei tohi ületada 8 meetrit, abihoonete maksimaalseks kõrguseks on 5m. Maksimaalne lubatud suvila ehitusalune pind on 120m<sup>2</sup>. Abihoonete maksimaalne ehitusalune pind on 30m<sup>2</sup>. Seega maksimaalne hoonete alune pind on 180m<sup>2</sup>. Planeeringu joonisel DP-4 "Põhijoonis" on näidatud hoonestusalade (õuealade) täpsed asukohad.

Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone (ajalooliselt väljakujunenud taluhoonestuse arhitektuur) ja maastiku miljööd arvestades. Maa-alal tagada hoonete omavaheline sobivus, selleks võib Mustjala vallavalitsus väljastada täiendavad projekteerimistingimused. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (välisseinad: puit, tahutud palk või looduslik kivi; katusematerjal: puit, roog, kärgruberoid või katusekivi; sokkel: betoon või looduslik kivi, aknaraamid ja ukсед puidust), vältides naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms.). Värvilahendused antakse projekteerimistingimuste väljastamisel.

**Piirded**

Õuemaad võib piirata kohalikku miljösse sobiva taraga, maksimaalse kõrgusega 1,4m. Vältida piirdeaia rajamist kruntide piiridele täies ulatuses.

### **Krundile pääs ja parkimine**

Maa-alale pääseb Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr 21101, edasi mööda valla teed, seejärel üle Maasika (48301.001:0347), Rannavälja (48301.001:0346), Kuke (48301.001:0034), Tongrite (48301.001:0025), Ao (48301.001:0251), Päikese (48301.001:0250), Kantsa (48301.001:0283), Pilve (48301.001:0249), Hämariku (48301.001:0248), Kuldimetsa (48301.001:0126), Kuldimaa (48301.001:0124), Anni-kao (48301.001:0465) ja Tiidu-Kiuna (48301.001:0080) kinnistuid kulgevad erateed pidi.

Lapi kinnistule seatakse läbipääsu servituut, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“ naaberkruntidele pääsemiseks.

Parkimine lahendatakse igal krundil eraldi planeeritava hoone juures.

### **Haljastus**

Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada võimalikult looduslähedane välisilme. .

### **Prügimajandus**

Kruntidele tuleb paigaldada prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Mustjala vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

### **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 (kõrgusega kuni 9m), kasutusviis I (**elamud ja eluruumid**).

Väline tuletõrjevesi saadakse planeeritud tule-tõrjeveemahutist, mahtuvustega 50m<sup>2</sup> (Pae krundil).

## **KITSENDUSED**

- **§ 35 Ranna ja kalda kasutamise kitsendused**
  - (1) Rannal või kaldal on:
    - 1) ranna või kalda piiranguvöönd;
    - 2) ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
    - 3) ranna või kalda veekaitsevöönd.
  - (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir).
  - (3') Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga.Ninase poolsaare üldplaneeringu järgi on ehituskeeluvöönd planeeritaval maa-alal 200 m veepiirist.
- **Looduskaitseaduse § 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.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** - 200m Läänemere.
- **Looduskaitseaduse §38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“** - Läänemere ääres on 200m 1m kõrgusest samakõrgusjoonest.

- **Looduskaitseaduse §39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, §29 lg 1.-** 20m Läänemere piirist.
- **AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”** – krunti läbib lääne osas olemasolev avalikult kasutatav rannikutee, vt. joonist DP-2 „Tugiplaan”. Planeeringuga järgselt tuleb Lapi kinnistult tagada läbipääs avalikult kasutatavale teele Kallase, Vahuranna, Pääru, Pae ja Metsa kinnistutele.

## ÜLDINFO

**Address:**

# Metsa

**Maa omanik:**

Marvi Kask

**Krundi pindala:**

2,6ha

## EHITUSÕIGUS

**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Maatulundusmaa-M-011-100%

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

3

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

180m<sup>2</sup>

**Hoonete kõrgus**

Elamul 8m maapinnast,

Abihoone 5m maapinnast.

## PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Metsa kinnistu saab õiguse ehitada krundile maksimaalselt ühe kuni ühekorruselise katusekorrusega suvila ja kaks abihoonet. Suvila maksimaalne kõrgus maapinnast ei tohi ületada 8 meetrit, abihoonete maksimaalseks kõrguseks on 5m. Maksimaalne lubatud suvila ehitusalune pind on 120m<sup>2</sup>. Abihoonete maksimaalne ehitusalune pind on 30m<sup>2</sup>. Seega maksimaalne hoonete alune pind on 180m<sup>2</sup>. Planeeringu joonisel DP-4 "Põhijoonis" on näidatud hoonestusalade (õuealade) täpsed asukohad.

Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone (ajalooliselt väljakujunenud taluhoonestuse arhitektuur) ja maastiku miljööd arvestades. Maa-alal tagada hoonete omavaheline sobivus, selleks võib Mustjala vallavalitsus väljastada täiendavad projekteerimistingimused. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (välisseinad: puit, tahutud palk või looduslik kivi; katusematerjal: puit, roog, kärgruberoid või katusekivi; sokkel: betoon või looduslik kivi, aknaraamid ja ukсед puidust), vältides naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms.). Värvilahendused antakse projekteerimistingimuste väljastamisel.

**Piirded**

Õuemaad võib piirata kohalikku miljöösse sobiva taraga, maksimaalse kõrgusega 1,4m. Vältida piirdeaia rajamist kruntide piiridele täies ulatuses.

### **Krundile pääs ja parkimine**

Maa-alale pääseb Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr 21101, edasi mööda valla teed, seejärel üle Maasika (48301.001:0347), Rannavälja (48301.001:0346), Kuke (48301.001:0034), Tongrite (48301.001:0025), Ao (48301.001:0251), Päikese (48301.001:0250), Kantsa (48301.001:0283), Pilve (48301.001:0249), Hämariku (48301.001:0248), Kuldimesa (48301.001:0126), Kuldima (48301.001:0124), Anni-kao (48301.001:0465), Tiidu-Kiuna (48301.001:0080), Pae (48301.001:0009), ja Lapi (48301.001:0083) kinnistuid kulgevat erateed pidi.

Metsa kinnistule seatakse läbipääsu servituut, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“ naaberkruntidele pääsemiseks.

Parkimine lahendatakse igal krundil eraldi planeeritava hoone juures.

### **Haljastus**

Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada võimalikult looduslähedane välisilme. .

### **Prügimajandus**

Kruntidele tuleb paigaldada prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Mustjala vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

### **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 (kõrgusega kuni 9m), kasutusviis I (**elamud ja eluruumid**).

Väline tuletõrjeverk saadakse planeeritud tule-tõrjeveemahutist, mahtuvustega 50m<sup>2</sup> (Pae krundil).

## **KITSENDUSED**

### **• § 35 Ranna ja kalda kasutamise kitsendused**

(1) Rannal või kaldal on:

- 1) ranna või kalda piiranguvöönd;
- 2) ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
- 3) ranna või kalda veekaitsevöönd.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir).

(3) Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga.

Ninase poolsaare üldplaneeringu järgi on ehituskeeluvöönd planeeritaval maa-alal 200 m veepiirist.

- **Looduskaitseaduse § 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.

- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** - 200m Läänemere.

- **Looduskaitseaduse §38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“** - Läänemere ääres on 200m 1m kõrgusest samakõrgusjoonest.

- **Looduskaitseaduse §39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, §29 lg 1.-** 20m Läänemere piirist.
- **AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”** – krunti läbib lääne osas olemasolev avalikult kasutatav rannikutee, vt. joonist DP-2 „Tugiplaan”. Planeeringuga järgselt tuleb Metsa kinnistult tagada läbipääs avalikult kasutatavale teele Kallase, Vahuranna, Pääru ja Pae kinnistutele.
- **AÕS §158 “Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Metsa krundile planeeritakse OÜ Jaotusvõrgule kuuluv 0,4kV elektrimaakaabel, kaitsevööndiga vastavalt 1m mõlemale poole kaabli telge. ((Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).
- **AÕS §160 Kaldaomaniku õiguste kitsendamine** - (1) Kaldaomanik ei või talle kuuluva veekogu osa kasutamisel halvendada teise kinnisasja seisundit ega kitsendada selle kasutamise võimalusi. Metsa ja Pae kruntide piirile on kavandatud ühiselt kasutatav sadevetekraav.



## ÜLDINFO

**Address:**

**Pae**

**Maa omanik:**

Alle Vaan

**Krundi pindala:**

2,6ha

## EHITUSÕIGUS

**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Maatulundusmaa-M-011-100%

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

3

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

180m<sup>2</sup>

**Hoonete kõrgus**

Elamul 8m maapinnast,

Abihoone 5m maapinnast.

## PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Pae kinnistu saab õiguse ehitada krundile maksimaalselt ühe kuni ühekorruselise katusekorrusega suvila ja kaks abihoonet. Suvila maksimaalne kõrgus maapinnast ei tohi ületada 8 meetrit, abihoonete maksimaalseks kõrguseks on 5m. Maksimaalne lubatud suvila ehitusalune pind on 120m<sup>2</sup>. Abihoonete maksimaalne ehitusalune pind on 30m<sup>2</sup>. Seega maksimaalne hoonete alune pind on 180m<sup>2</sup>. Planeeringu joonisel DP-4 "Põhijoonis" on näidatud hoonestusalade (õuealade) täpsed asukohad.

Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone (ajalooliselt väljakujunenud taluhoonestuse arhitektuur) ja maastiku miljööd arvestades. Maa-alal tagada hoonete omavaheline sobivus, selleks võib Mustjala vallavalitsus väljastada täiendavad projekteerimistingimused. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (välisseinad: puit, tahutud palk või looduslik kivi; katusematerjal: puit, roog, kärgruberoid või katusekivi; sokkel: betoon või looduslik kivi, aknaraamid ja ukсед puidust), vältides naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms.). Värvilahendused antakse projekteerimistingimuste väljastamisel.

**Piirded**

Õuemaad võib piirata kohalikku miljösse sobiva taraga, maksimaalse kõrgusega 1,4m. Vältida piirdeaia rajamist kruntide piiridele täies ulatuses.

### **Krundile pääs ja parkimine**

Maa-alale pääseb Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr 21101, edasi mööda valla teed, seejärel üle Maasika (48301.001:0347), Rannavälja (48301.001:0346), Kuke (48301.001:0034), Tongrite (48301.001:0025), Ao (48301.001:0251), Päikese (48301.001:0250), Kantsa (48301.001:0283), Pilve (48301.001:0249), Hämariku (48301.001:0248), Kuldimetsa (48301.001:0126), Kuldimaa (48301.001:0124), Anni-kao (48301.001:0465), Tiidu-Kiuna (48301.001:0080), Pae (48301.001:0009), Lapi (48301.001:0083) ja Metsa (48301.001:0082) kinnistuid kulgevat erateed pidi.

Pae kinnistule seatakse läbipääsu servituut, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“ naaberkruntidele pääsemiseks.

Parkimine lahendatakse igal krundil eraldi planeeritava hoone juures.

### **Haljastus**

Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada võimalikult looduslähedane välisilme. .

### **Prügimajandus**

Kruntidele tuleb paigaldada prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Mustjala vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

### **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 (kõrgusega kuni 9m), kasutusviis I (**elamud ja eluruumid**).

Väline tuletõrjevõrk saadakse planeeritud tule-tõrjevõrkemahutist, mahtuvustega 50m<sup>2</sup> (Pae krundil).

## **KITSENDUSED**

### **• § 35 Ranna ja kalda kasutamise kitsendused**

(1) Rannal või kaldal on:

- 1) ranna või kalda piiranguvöönd;
- 2) ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
- 3) ranna või kalda veekaitsevöönd.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir).

(3) Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga.

Ninase poolsaare üldplaneeringu järgi on ehituskeeluvöönd planeeritaval maa-alal 200 m veepiirist.

- **Looduskaitseaduse § 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.

- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** - 200m Läänemere.

- **Looduskaitseaduse §38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“** - Läänemere ääres on 200m 1m kõrgusest samakõrgusjoonest.

- **Looduskaitseaduse §39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, §29 lg 1.-** 20m Läänemere piirist.
- **AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”** – krunti läbib lääne osas olemasolev avalikult kasutatav rannikutee, vt. joonist DP-2 „Tugiplaan”. Planeeringuga järgselt tuleb Pae kinnistult tagada läbipääs avalikult kasutatavale teele Kallase, Vahuranna ja Pääru kinnistutele.
- **AÕS §158 “Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Pae krundile planeeritakse OÜ Jaotusvõrgule kuuluv 0,4kV elektrimaakaabel, kaitsevööndiga vastavalt 1m mõlemale poole kaabli telge. ((Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”). Pae krundile on planeeritud maa-ala teenindav ühine tuletõrjeveemahuti, toitega krundil paiknevast puurkaevust. Tuletõrjeveemahutit toitvale veetorustikule kehtib 2m laiune kaitsevöönd, mõlemale poole torustikku. (Keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus”)
- **AÕS § 160 Kaldaomaniku õiguste kitsendamine** - (1) Kaldaomanik ei või talle kuuluva veekogu osa kasutamisel halvendada teise kinnisasja seisundit ega kitsendada selle kasutamise võimalusi. Metsa ja Pae kruntide piirile on kavandatud ühiselt kasutatav sadevetekraav.

**ÜLDINFO****Address:****Pääru****Maa omanik:**

Pear Laur

**Krundi pindala:**

2,6ha

**EHITUSÕIGUS****Krundi kasutamise sihtotstarve**

Maatulundusmaa-M-011-100%

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

3

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**180m<sup>2</sup>**Hoonete kõrgus**

Elamul 8m maapinnast,

Abihoone 5m maapinnast.

**PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED****Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Pääru kinnistu saab õiguse ehitada krundile maksimaalselt ühe kuni ühekorruselise katusekorrusega suvila ja kaks abihoonet. Suvila maksimaalne kõrgus maapinnast ei tohi ületada 8 meetrit, abihoonete maksimaalseks kõrguseks on 5m. Maksimaalne lubatud suvila ehitusalune pind on 120m<sup>2</sup>. Abihoonete maksimaalne ehitusalune pind on 30m<sup>2</sup>. Seega maksimaalne hoonete alune pind on 180m<sup>2</sup>. Planeeringu joonisel DP-4 "Põhijoonis" on näidatud hoonestusalade (õuealade) täpsed asukohad.

Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone (ajalooliselt väljakujunenud taluhoonestuse arhitektuur) ja maastiku miljööd arvestades. Maa-alal tagada hoonete omavaheline sobivus, selleks võib Mustjala vallavalitsus väljastada täiendavad projekteerimistingimused. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (välisseinad: puit, tahatud palk või looduslik kivi; katusematerjal: puit, roog, kärgruberoid või katusekivi; sokkel: betoon või looduslik kivi, aknaraamid ja ukсед puidust), vältides naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms.). Värvilahendused antakse projekteerimistingimuste väljastamisel.

**Piirded**

Õuemaad võib piirata kohalikku miljösse sobiva taraga, maksimaalse kõrgusega 1,4m. Vältida piirdeaia rajamist kruntide piiridele täies ulatuses.

### **Krundile pääs ja parkimine**

Maa-alale pääseb Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr 21101, edasi mööda valla teed, seejärel üle Maasika (48301.001:0347), Rannavälja (48301.001:0346), Kuke (48301.001:0034), Tongrite (48301.001:0025), Ao (48301.001:0251), Päikese (48301.001:0250), Kantsa (48301.001:0283), Pilve (48301.001:0249), Hämariku (48301.001:0248), Kuldimetsa (48301.001:0126), Kuldimaa (48301.001:0124), Anni-Kao (48301.001:0465), Tiidu-Kiuna (48301.001:0080), Pae (48301.001:0009), Lapi (48301.001:0083), Metsa (48301:001:0082) ja Pae (48301:001:0081) kinnistuid kulgevate erateede pidi.

Pääru kinnistule seatakse läbipääsu servituut, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“ naaberkruntidele pääsemiseks.

Parkimine lahendatakse igal krundil eraldi planeeritava hoone juures.

### **Haljastus**

Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada võimalikult looduslähedane välisilme. .

### **Prügimajandus**

Kruntidele tuleb paigaldada prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Mustjala vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

### **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 (kõrgusega kuni 9m), kasutusviis I (**elamud ja eluruumid**).

Väline tuletõrjevesi saadakse planeeritud tule-tõrjeveemahutist, mahtuvustega 50m<sup>2</sup> (Pae krundil).

### **KITSENDUSED**

- **§ 35 Ranna ja kalda kasutamise kitsendused**
  - (1) Rannal või kaldal on:
    - 1) ranna või kalda piiranguvöönd;
    - 2) ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
    - 3) ranna või kalda veekaitsevöönd.
  - (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir).
  - (3') Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga.Ninase poolsaare üldplaneeringu järgi on ehituskeeluvöönd planeeritaval maa-alal 200 m veepiirist.
- **Looduskaitseaduse § 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.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** - 200m Läänemere.

- **Looduskaitseeaduse §38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd”** - Läänemere ääres on 200m 1m kõrgusest samakõrgusjoonest.
- **Looduskaitseeaduse §39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, §29 lg 1.-** 20m Läänemere piirist.
- **AÕS §156-“Juurdepäas avalikult kasutatavale teele”** – krunti läbib lääne osas olemasolev avalikult kasutatav rannikutee, vt. joonist DP-2 „Tugiplaan”. Planeeringuga järgselt tuleb Pääru kinnistult tagada läbipäas avalikult kasutatavale teele Kallase ja Vahuranna kinnistutele.
- **AÕS §158 “Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepäas tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Pääru krundile planeeritakse OÜ Jaotusvõrgule kuuluv 0,4kV elektrimaakaabel, kaitsevööndiga vastavalt 1m mõlemale poole kaabli telge. ((Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”). Samuti jääb Pääru kinnistu kirde nurka maa-ala teenindava uue alajaama kaitsevöönd, 2m ümber alajaama.
- **AÕS §160 Kaldaomaniku õiguste kitsendamine** - (1) Kaldaomanik ei või talle kuuluva veekogu osa kasutamisel halvendada teise kinnisasja seisundit ega kitsendada selle kasutamise võimalusi. Pääru ja Vahuranna kruntide piirile on kavandatud ühiselt kasutatav sadevetekraav.

**ÜLDINFO****Address:****Vahuranna****Maa omanik:**

Markku Juhani Kokkonen

**Krundi pindala:**

2,43ha

**EHITUSÕIGUS**

Maatulundusmaa-M-011-100%

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

3

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**180m<sup>2</sup>**Hoonete kõrgus**

Elamul 8m maapinnast,

Abihoone 5m maapinnast.

**PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED****Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Vahuranna kinnistu saab õiguse ehitada krundile maksimaalselt ühe kuni ühekorruselise katusekorrusega suvila ja kaks abihoonet. Suvila maksimaalne kõrgus maapinnast ei tohi ületada 8 meetrit, abihoonete maksimaalseks kõrguseks on 5m. Maksimaalne lubatud suvila ehitusalune pind on 120m<sup>2</sup>. Abihoonete maksimaalne ehitusalune pind on 30m<sup>2</sup>. Seega maksimaalne hoonete alune pind on 180m<sup>2</sup>. Planeeringu joonisel DP-4 "Põhijoonis" on näidatud hoonestusalade (õuealade) täpsed asukohad.

Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone (ajalooliselt väljakujunenud taluhoonestuse arhitektuur) ja maastiku miljööd arvestades. Maa-alal tagada hoonete omavaheline sobivus, selleks võib Mustjala vallavalitsus väljastada täiendavad projekteerimistingimused. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (välisseinad: puit, tahutud palk või looduslik kivi; katusematerjal: puit, roog, kärgruberoid või katusekivi; sokkel: betoon või looduslik kivi, aknaraamid ja ukсед puidust), vältides naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms.). Värvilahendused antakse projekteerimistingimuste väljastamisel.

**Piirded**

Õuemaad võib piirata kohalikku miljösse sobiva taraga, maksimaalse kõrgusega 1,4m. Vältida piirdeaia rajamist kruntide piiridele täies ulatuses.

### **Krundile pääs ja parkimine**

Maa-alale pääseb Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr 21101, edasi mööda valla teed, seejärel üle Maasika (48301.001:0347), Rannavälja (48301.001:0346), Kuke (48301.001:0034), Tongrite (48301.001:0025), Ao (48301.001:0251), Päikese (48301.001:0250), Kantsa (48301.001:0283), Pilve (48301.001:0249), Hämariku (48301.001:0248), Kuldimetsa (48301.001:0126), Kuldimaa (48301.001:0124), Anni-Kao (48301.001:0465), Tiidu-Kiuna (48301.001:0080), Pae (48301.001:0009), Lapi (48301.001:0083), Metsa (48301.001:0082) ja Pae (48301.001:0081) kinnistuid kulgevate erateede pidi.

Vahuranna kinnistule seatakse läbipääsu servituut, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“ Kallase kinnistule pääsemiseks.

Parkimine lahendatakse igal krundil eraldi planeeritava hoone juures.

### **Haljastus**

Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada võimalikult looduslähedane välisilme. .

### **Prügimajandus**

Krundidele tuleb paigaldada prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Mustjala vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

### **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 (kõrgusega kuni 9m), kasutusviis I (**elamud ja eluruumid**).

Väline tuletõrjevesi saadakse planeeritud tule-tõrjeveemahutist, mahtuvustega 50m<sup>2</sup> (Pae krundil).

## **KITSENDUSED**

- **§ 35 Ranna ja kalda kasutamise kitsendused**

(1) Rannal või kaldal on:

- 1) ranna või kalda piiranguvöönd;
- 2) ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
- 3) ranna või kalda veekaitsevöönd.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir).

(3') Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga.

Ninase poolsaare üldplaneeringu järgi on ehituskeeluvöönd planeeritaval maa-alal 200 m veepiirist.

- **Looduskaitseaduse § 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.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** - 200m Läänemere.



- **Looduskaitseeaduse §38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd”** - Läänemere ääres on 200m 1m kõrgusest samakõrgusjoonest.
- **Looduskaitseeaduse §39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, §29 lg 1.-** 20m Läänemere piirist.
- **AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”** – krunti läbib lääne osas olemasolev avalikult kasutatav rannikutee, vt. joonist DP-2 „Tugiplaan”. Planeeringuga järgselt tuleb Vahuranna kinnistult tagada läbipääs avalikult kasutatavale teele Kallase kinnistule.
- **AÕS §158 “Tehnovõrgud ja rajatised”** – maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Vahuranna krundile planeeritakse OÜ Jaotusvõrgule kuuluv 0,4kV elektrikaabel ja uus maa-ala teenindav alajaam, 10kV õhukaabki toitega, kaitsevööndiga vastavalt 1m mõlemale poole madalpingekaabli telge, 3m mõlemale poole 10kV õhukaablit ja 2m ümber alajaama. ((Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).
- **AÕS §160 Kaldaomaniku õiguste kitsendamine** - (1) Kaldaomanik ei või talle kuuluva veekogu osa kasutamisel halvendada teise kinnisasja seisundit ega kitsendada selle kasutamise võimalusi. Vahuranna ja Pääru kruntide piirile on kavandatud ühiselt kasutatav sadevetekraav.