

## SISUKORD

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SISUKORD .....</b>                                                              | <b>1</b>  |
| <b>SISSEJUHATUS .....</b>                                                          | <b>3</b>  |
| <b>1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS .....</b>                        | <b>4</b>  |
| 1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT .....                                                 | 4         |
| 1.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....                                           | 4         |
| 1.2.1 Kinnistu ja hoonestus.....                                                   | 4         |
| 1.2.2 Looduskeskkond.....                                                          | 5         |
| <b>2 PLANEERINGULAHENDUS .....</b>                                                 | <b>8</b>  |
| 2.1 KRUNTIDEKS JAOTAMINE .....                                                     | 8         |
| 2.2 KRUNTIDE EHTUSTINGIMUSED JA SIHTOTSTARBED .....                                | 8         |
| 2.3 ELAMUTE PROJEKTEERIMISE REEGLID .....                                          | 10        |
| 2.4 HOONESTAMISE PÕHIMÕTTED .....                                                  | 10        |
| 2.5 PIIRETE RAJAMISE NÕUDED ELAMUKRUNTIDELE .....                                  | 11        |
| 2.6 HALJASTUS JA HEAKORD .....                                                     | 12        |
| 2.7 TEED JA PARKIMINE.....                                                         | 13        |
| <b>3 KOMMUNIKATSIOONID .....</b>                                                   | <b>14</b> |
| 3.1 VEEVARUSTUS .....                                                              | 14        |
| 3.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS .....                                                     | 14        |
| 3.3 KANALISATSIOON .....                                                           | 14        |
| 3.4 SADEMEVESI .....                                                               | 15        |
| 3.5 ELEKTRIVARUSTUS .....                                                          | 15        |
| 3.6 SIDEVARUSTUS.....                                                              | 18        |
| 3.7 SOOJAVARUSTUS.....                                                             | 18        |
| <b>4 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS ....</b>            | <b>19</b> |
| 4.1 MÕJUD TAIMESTIKULE .....                                                       | 19        |
| 4.2 LEEVENDAVAD MEETMED TAIMESTIKU SÄILITAMISEKS JA EHTUSTEGEVUSE LÄBIVIIMISEKS .. | 19        |
| 4.3 MUUD KESKKONNATINGIMUSED .....                                                 | 21        |
| 4.4 SOTSIAALMAJANDUSLIKUD MÕJUD .....                                              | 22        |
| <b>5 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE.....</b>               | <b>23</b> |
| <b>6 KEHTIVAD PIIRANGUD .....</b>                                                  | <b>24</b> |
| 6.1 SERVITUUDID .....                                                              | 24        |
| 6.2 MAANTEE KAITSETSOON .....                                                      | 25        |
| 6.3 PUURKAEVU SANITAARKAITSEALA .....                                              | 26        |
| 6.4 ELEKTRIPAIGALDISE KAITSEVÕÖND .....                                            | 27        |
| 6.5 TELEKOMMUNIKATSIOONI LIINIRAJATISE KAITSEVÕÖND .....                           | 28        |
| 6.6 VEEKAITSEVÕÖND JA VEEKOGU EHTUSKEELUALA .....                                  | 30        |
| 6.7 TULEOHUTUSNÕUDED .....                                                         | 31        |

## LISAD

ALGATAMISOTSUS, LÄHTEÜLESANNE, TEHNILISED TINGIMUSED, LEHEKUULUTUSED, ARUTELUDE PROTOKOLLID JA ARUTELUDEST OSAVÕTJATE NIMEKIRJAD

## KOOSKÕLASTUSED

ELION ETTEVÕTTED AS  
 SAARTE TEEDEVALITSUS  
 EESTI ENERGIA AS-I JAOTUSVÕRK SAARTE PIIRKOND  
 SAAREMAA PÄÄSTETEEENISTUS

UUE-KOIDU MAAÜKSUSE OMANIK VIKTOR KOPPEL  
HANSU MAAÜKSUSE OMANIKU VOLITATUD ESINDAJA JAAN-TOOMAS KAASIK

## JOONISED

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| ASENDISKEEM                  |           |
| TUGIPLAAN                    | M 1:2000  |
| PLANEERINGU PÕHIJONIS        | M 1:1000  |
| TEHNOVÕRKUDE KOONDJONIS      | M 1:1000  |
| LIITUMISPUNKTI ASUKOHA SKEEM | M 1:10000 |
| ILLUSTRATSIOON               |           |

## SISSEJUHATUS

Käesolev detailplaneering on valminud 2004. aastal Mustjala valla-valitsuse tellimisel. Planeeringu koostamisega tegeles ENTEC AS. Planeeringu koostamise aluseks on Mustjala Vallavalitsuse korraldus 02. aprillist 2003. a nr 51 ja lähteülesanne (vt LISAD).

Detailplaneeringu eesmärk on planeeritava maa-ala elamu/suvila kruntideks jaotamine, sihtotstarvete, ehitusõiguse, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paigutuse määramine. Planeering on edaspidise projekteerimise aluseks, luues eeldused ehitustegevuseks Tootsi maaüksusel.

Töö koostamisel arvestatud varem koostatud projektid ja dokumendid:

- Saare maakonnaplaneering (1999. a);
- Saare maakonna rannaala tsoneering (Entec AS 2003–2004. a);
- väljastatud tehnilised tingimused (vt LISAD).

Aluskaardina on kasutatud Nuki Geo OÜ poolt 2003. a mais-juulis mõõdistatud digitaalset plaani, M 1:500, töö nr G-1070.

### Töögrupp

Detailplaneeringu koostamisega tegelesid:

|                |                                  |
|----------------|----------------------------------|
| Janne Tekku    | projektijuht;                    |
| Maris Koert    | arhitekt-planeerija;             |
| Tuuli Veersalu | maastikuarhitekt;                |
| Margus Roomets | vee- ja kanalisatsiooni insener; |
| Ants Metsmaa   | elektriinsener, OÜ Klotoid.      |

Töö koostajad tänavad OÜ Ultimel'i ja Mustjala Vallavalitsuse töötajaid osutatud abi ja meeldiva koostöö eest käesoleva planeeringu koostamisel.

## 1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS

### 1.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Saaremaa põhjarannikul – Mustjala vallas, Võhma külas. Maaüksus asub valla keskosas Kudemäe lahe idarannal, ca 2 km kaugusel Võhma külakeskusest edela poole.



Planeeritavale alale jõuab Mustjalast või Leisist tulles mööda Orissaare-Leisi-Mustjala maanteed (kõrvalmaantee T 21129) ning Kuressaarest mööda Kuressaare-Võhma-Panga maanteed (tugimaantee nr 86).

### 1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

#### 1.2.1 Kinnistu ja hoonestus

Planeering hõlmab Tootsi maaüksust suurusega 23,94 ha. Maaüksust läbib Orissaare-Leisi-Mustjala maantee, mistõttu on see kahe maaüksuseks jaotatud. I maatüki (Tootsi I 48301:005:0124) suuruseks on 12,24 ha ja II maatüki (Tootsi II 48301:005:0125) suuruseks on 11,7 ha. Maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Maaüksus on L-kujuline, laienedes idaküljel. Olemasolevat hoonestust planeeritaval alal ei asu, küll aga märgistavad osaliselt säilinud kiviaiad ja piirikivid kunagiste talumaade piire. Varem on planeeritav maaüksus

kuulunud peaaegu terves ulatuses Karjalasma metskonna maade hulka. Ajalooline asustus planeeringualal puudub.



Kiviaed maaüksuse idapiiril ei ole seotud hoonestusega vaid tähistab ajalooliste talumaade piiri

Planeeritav maa-ala piirneb läänest Küdema lahega, põhjast Matsi (48301:005:00509) ja Kuti (48301:005:0089), idast Tiidu (48301:004:0135) ja Ubina (48301:004:0099) ning lõunast Uue-Koidu (48301:005:0155) ja Hansu (48301:005:0246, 48301:005:0247) kinnistutega.

Planeeritaval alal ega vahetus naabruses ei ole kehtivaid planeeringuid.

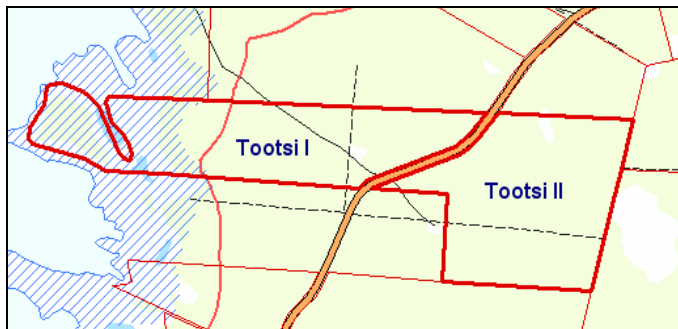
#### 1.2.2 Looduskeskkond

Saaremaa kliima on Eestis kõige merelisem. Planeeritav ala asub loode Saaremaa rannikumadalikul Mustjala maastikumikrorajoonis. Iseloomulik on rannatüübi kiire vaheldumine ja tugevalt liigendatud rannajoon. Alale jääv rand on tüübilt moreenrand, mis jäänukjärve ümbruses on roostumas.



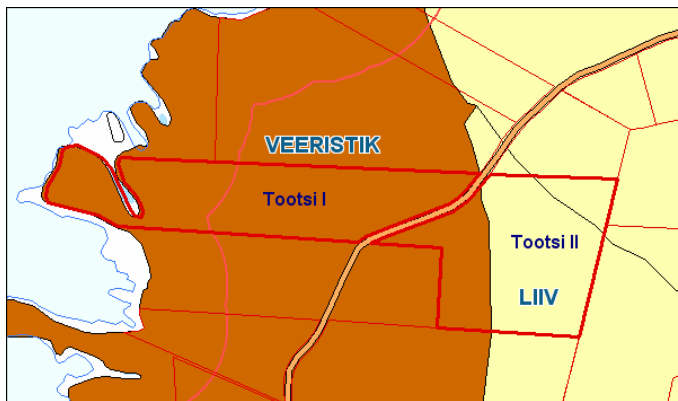
Vaade planeeritaval alal olevale jäänukjärvele

Planeeritava ala reljeef on laugjalt mere poole madalduv, jäädes absoluutkõrgustelt 0-4,5 m vahele. Maapind tõuseb mere poolt astangutena, kusjuures esimene astang asub umbes 4-5 m kõrgusjoonel.



Sinine viirutus tähistab 1,5 m samakõrgusjoont (ülejutatav ala), helerohelisega on tähistatud metsaala

Pinnakate, enamasti moreenkiht, on õhuke (alla 2 m). Muldadel on valdavalt rähkmullad, millel levivad loometsad ja –kadastikud. Madalamatel aladel kohtab taimkattes sooviku- ja ka soometsi. Põllumaad on vähe ja mullad maaviljeluseks mitte eriti sobivad. Vöhma piirkonnas esineb kivikülve, munakaid ja rändrahnne.



Pinnakatete vaheldumine

Planeeritaval alal kasvab kohati harvendatud ja metsaveosihtidega läbitud loomännik. Lagendikke esineb enam maaüksuse merepoolses osas, mis jääb maastikuliselt Paatsa Vörke märjale rannaniidule. Alusmets on kohati hõre või puudub, esineb kuuske ja kadakat. Arvestades ebasoodsaid pinnaseolusid jääb kuusk valdavalt männile kõrgusesse alla. Puude kasv on tervikuna Saaremaale iseloomulikult madalam.



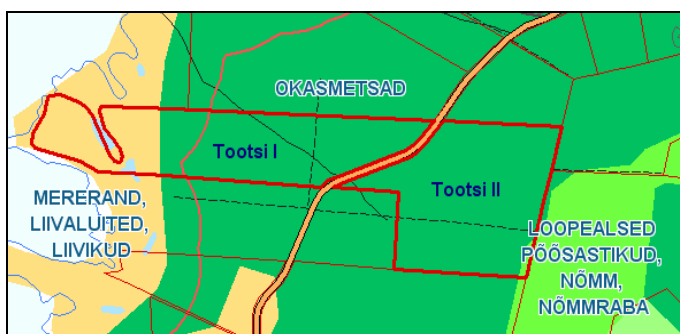
Ala läbivad metsaveoteed, alusmetsa tihedama osa moodustab kadakas





Harvendatud metsaala

Tootsi II maaüksuse idapiirile lähenedes lisanduvad okaspuudele lehtpuud, lepp ja kask ning lehtpõõsad. Samuti on lehtpuudega ääristatud lagedamad ja valgusküllasemad alad. Metsaalune on kaetud sammalkattega, esineb mustikat ja kanarbikku.



Maakatte vaheldumine (Corine Land Cover projekt)



Tähelepanuväärsed on mitmed üsna suured sipelgapesad

## 2 PLANEERINGULAHENDUS

Planeeringu leppemärkide tähistamisel on kasutatud Keskkonnaministeeriumi väljaannet *Planeeringute leppemärgid*, välja antud 2002. a-l.

Kruntide loodusesse paigutamisel arvestati kruntide juurdepääsu tagamiseks olemasolevate teede ja metsasihtidega. Planeeringulahenduse leidmiseks viidi läbi välivaatlusi.

### 2.1 Kruntideks jaotamine

Planeeritav ala on kruntideks jaotatud järgneva põhimõtte kohaselt:

1) **ühepereelamu krundid** privaatses looduskeskkonnas, mis tähendab hõredalt hoonestatud ca 4000 m<sup>2</sup>-seid krunte, kus naaberhooneid silmaga ei märka. Arvata võib, et need leiavad suuremas osas hooajalise elamise otstarbe, kuid see ei ole eeltingimus;

2) **ridaelamu krundid** teede vahetus läheduses, mis tähendab lihtsat juurdepääsu, kuid arvestama peab suurema inim- ja liiklustihedusega. Kruntide atraktiivsust tõstaks väärilise arhitektuurse lahenduse leidmine, mis kutsuks linnakeskse inimese ka aastaringselt keskustest kaugemale looduskeskkonda elama.

Kokku on moodustatud Tootsi maaüksusest 52 krunti. Neist 36 pereelamu ja 7 ridaelamu krunti; 6 tee krunti elamukruntidele pääsemiseks, 1 puurkaevu krunt elamute veega varustamiseks ning 2 loodusliku haljasmaa krunti mere ääres (200 m ranna ehituskeeluvööndis).

Moodustatavate kruntide piirid ja ehitusõigused (tabelina) on esitatud graafiliselt *Planeeringu põhijoonisel*.

### 2.2 Kruntide ehitustingimused ja sihtotstarbed

**Kruntide nr 1 ja 23-28** maa kasutamise sihtotstarve on 100% ridaelamu maa (ER, *kataster – 0010 EE – väikeelamumaa*). Kruntide planeeritud suurused jäävad vahemikku 3011-5456 m<sup>2</sup> ja suurimad lubatud ehitusalused pindalad jäävad vahemikku 380-500 m<sup>2</sup> (vt *Planeeringu põhijoonis*). Hoonete suurim lubatud arv kruntidel on 1, hoonete suurim korruste arv on 3 (sh katuse- või mansardkorrus). Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 10 m. Elamute projekteerimise reeglid vt *Peatükk 2.3*. **Krunti nr 28** läbib veetrass, elektrikaabel ja puurkaevu teenindamiseks vajalik juurdepääsutee, samuti jääb krundile puurkaevu sanitaarkaitse tsoon (r=50 m). Vajadusel tuleb krundile seada vastavad servituudid (vt *Tehnovõrkude koondjoonis ja Peatükk 6*). **Krunti nr 23** läbib olemasolev pinnastee, mis peab jääma jalakäijatele läbitavaks. Vajadusel tuleb krundile seada teeservituut (vt *Peatükk 6*).

**Kruntide nr 2-4, 6-16 ja 29-49** maa kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP, *kataster – 0010 EE – väikeelamumaa*). Kruntide planeeritud suurused jäävad vahemikku 3096-6529 m<sup>2</sup> ja suurim luba-



tud ehitusalune pindala on kõigil kruntidel 250 m<sup>2</sup> (vt *Planeeringu põhijoonis*). Hoonete suurim lubatud arv kruntidel on 2 (põhihoone + abihoone), hoonete suurim lubatud korruste arv on 2 (sh katuse- või mansardkorrus). Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 8 m. Elamute projekteerimise reeglid vt *Peatükk 2.3*. **Kruntide nr 8 ja 37** nurkades asuvad alajaamad planeeritava ala elektrienergiaga varustamiseks. Alajaamade teenindamiseks tuleb kruntidele seada vastavad servituudid (vt *Peatükk 6.4*).

**Krunt nr 5** maa kasutamise sihtotstarve on 90% pereelamumaa (EP, *kataster – 0010 EE – väikeelamumaa*) ja 10% ärimaa (BT, *kataster – 002 Ä – ärimaa*). Krundi planeeritud suurus on 4160,0 m<sup>2</sup>. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 2 (põhihoone + abihoone), hoonete suurim korruste arv on 2 (sh katuse- või mansardkorrus). Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 250 m<sup>2</sup>. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 8 m. Elamute projekteerimise reeglid vt *Peatükk 2.3*.

**Kruntide nr 17 ja 18** maa kasutamise sihtotstarve on 100% looduslik haljasmaa (HL, *kataster – 011 M – maatulundusmaa*). Kruntide planeeritud suurused on vastavalt 29109,0 m<sup>2</sup> ja 20340,5 m<sup>2</sup>. Ala on planeeritud avatud puhkealana, kus säilitatakse olemasolev looduskeskkond. Hooneid antud kruntidele rajada ei ole lubatud. Vajadusel on lubatud rajada laudteid, jalakäijate teid, lõkkeplatse, piknikukohti, harrastusspordi väljakuid, vaatlustorne, viitasid jms. Alal on eelistatud nn pehme liiklus, kus liigutakse jalgsi või jalgratastega. **Krundile nr 18** on lubatud rajada hooajaline paadisild ja paadikuurid. Paatide transportimiseks võib rajada tihendatud alusega pinnastee üle **krunt nr 17**.

**Kruntide nr 19-22, 50 ja 51** maa kasutamise sihtotstarve on 100% tee maa (LT, *kataster – 007 L – transpordimaa*). Kruntide planeeritud suurused vt *Planeeringu põhijoonis*. Kruntidele on planeeritud teed, mis tagavad juurdepääsu elamukruntidele. Teed on avalikuks kasutamiseks ja neile kehtib avaliku kasutuse nõue. Kruntidele ehitustingimusi antud ei ole, neile on planeeritud tehnovõrkude ja kommunikatsioonide paiknemine. **Kruntidele nr 22, nr 50 ja nr 51** on paigutatud planeeritava ala tuletõrjeveega varustamise tarvis kokku 6 tuletõrjeveemahutit (vt *Tehnovõrkude koondjoonis*).

**Krundi nr 52** maa kasutamise sihtotstarve on 100% veetootmise ehitise maa (OV, *kataster – 0030 Th – tootmishoonete maa*). Krundi planeeritud suurus on 49 m<sup>2</sup>. Krundile on planeeritud rajada puurkaev ja vajadusel puurkaevu teenindamiseks vajalik ehitise. Krundile ehitustingimusi antud ei ole. Puurkaevu sanitaarkaitsetsooni raadius on 50 m (vt *Planeeringu põhijoonis ja Tehnovõrkude koondjoonis*).

## 2.3 Elamute projekteerimise reeglid

Rajatavate hoonete arhitektuurne lahendus peab vormilt olema lihtne ning harmoneeruma ümbritseva looduskeskkonnaga oma kompositsiooni, sümmeetria ja viimistlusmaterjaliga. Selleks tuleb hoone **välisviimistlusel kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale**: näiteks puitu (sh palki), paekivi (ka maakivi), klaasi, vähesel määral betooni. Katusekattematerjalidest tuleks vältida plekki, soovitatav on rajada eluhoonetel **roo-, sindel- ja kivikatuseid**, kõrvalhoonel ka **muru- või mätaskatuseid**. Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid tehismaterjale (näiteks plastvoodreid, plastikaknaid jne).

Hoonete projekteerimisel on soovitatav analüüsida antud Saaremaa piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Antud planeeringualale rajatavad hooned võiksid olla nii põhiplaanis kui ka mahus, naaberkülade hoonetele sarnaste gabariitide ja katusekuju- ning kalletega. Hoone esifassaad ja sissepääs peavad asuma hoone pikemal küljel, mitte otsafassaadil. Soovitatav on kasutada traditsioonilisi materjale koos moodstate ehitustehniliste lahendustega.

Hoonete lubatud korruselisus on pereelamutel kaks (sh katuse- või mansardkorrus) ja ridaelamutel kolm korrust (sh katuse või –mansardkorrus). Hoonete lubatud kõrgus on pereelamute puhul 8 m ja ridaelamute puhul 10 m maapinnast. Katusekalded võivad olla vahemikus 20°-45°. Sobivad on katuseuugid ja vintskapid. Mitte mingil juhul ei tohi rajataval eluhoonel olla lamekatatus. Abihoonel võib olla lamekatatus juhul, kui see on muru- või mätaskatus. Hoonete harjajoone suund ei ole määratud. Elamute projekteerimisel on soovitatav kasutada piiratud arvu katusekaldeid. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti rajatavate hoonete (põhihoone ja abihoone) puhul väga väikesi katusekalde erinevusi (näiteks 40° ja 45° või veelgi väiksemad vahed), sest see jätab läbimõtleмата ja korrapärase üldilme.

Keldrite rajamine hoonete alla ei ole lubatud.

Hoonete tulepüsivuse klassid on 2-kordsete hoonete puhul TP2 või TP3, 3-kordsetel hoonetel TP1.

## 2.4 Hoonestamise põhimõtted

Asustus planeeringualal on valdavalt kavandatud hooajaliseks, kuigi välistatud ei ole ka aastaringne kasutus või lausa püsiva elukoha soetamine. Tõenäoliselt saavad rajatavad krundid valdavalt linnainimestele teiseks elamiseks, kus veeta oma vaba aega ja nautida loodust. Seetõttu on esmaseks eesmärgiks seatud hoonete rajamisel säilitada maksimaalselt olemasolevat looduskeskkonda.

Ridaelamute puhul on hooned kruntidele paigutatud selliselt, et olemasolev kõrghaljastus jääks neid eestpoolt eraldama Võhma-Mustjala

maanteest ja tagantpoolt metsa planeeritud pereelamutest.

Pereelamute puhul on eelistatud hoonestuse rajamisel juhinduda vaba-planeeringu põhimõttest, st hoone kuju, maht ja paiknemine sõltub eeskätt krundil olevast kõrghaljastusest (sellist paigutust soosib ka olemas-olevate teede ja sihtide paiknemine). Seetõttu on *Planeeringu põhi-joonisel* määratud hoonestusalaks veidi suurem ala kui lubatud suurim ehitusalune pind. Hoonete projekteerimisel tuleb leida lahendusi, mis võimaldaksid arvestada hoonestusalade asukohtade valikul olemas-olevate looduslike tingimustega ning hoonestusalad tuleb sobitada metsa sees paiknevatele lagendikele ning ära kasutada olemasolevaid metsasihte ja pinnareljeefi.

## 2.5 Piirete rajamise nõuded elamukruntidele

Soovitav on elamukruntidele piirdeaedu üldse mitte rajada. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaeda, võrk-aedu, raudpiirdeid jt aedlinnaid piirdeid.

Kruntidele on lubatud rajada lihtsaid eesti ajalooliste talupiiretena kasutatavaid peenest ümarpuidust puitaedu vm antud piirkonnale iseloomulikke kiviaedu. Piirded on soovitatav rajada sissepoole krundi piiri, vahetult hoonestuse ümber.

Piirete soovituslik kõrgus on 1-1,4 m.

Piirdeaia häid näiteid:



Peenest ümarpuidust madal piire, mis sobib ka kiviaiaga kombineeritult



Looduskeskkonda hästi sobivad ja Saaremaale omased piirdeaia tüübid

## 2.6 Haljastus ja heakord

Detailplaneeringu eesmärgiks on luua loodusmaastikusse sobituv asum, mistõttu on eriti oluline arvestada eelkõige olemasoleva loodusliku keskkonnaga. Meetmed metsaala säilitamiseks on toodud ptk 4.2.

Uue haljastuse rajamisel tuleb kasutada antud väheviljakale pinnasetüübile (vt ka ptk 1.2) sobivaid ja Saaremaa männikutele looduslikult omaseid taimi (näiteks: kadakas, sarapuu, pihlakas, harilik kuslapuu, verev kontpuu, viirpuu, jugapuu, kanarbik, leesikas, pohl, mustikas, muulukas, maikelluke, harilik kuutõverohi, aga ka luuderohi), mida võib kõrgemates ja kuivemates kohtades proovida kombineerida nõmmeaia taimeliikidega. Kuna metsaala võimalikult säilitades jääb suurem osa maapinnast suhteliselt varjuliseks, tuleb silmas pidada ka liikide varjutaluvust ning asjaolu, et enamus taimi ei kasva suurte puude juurtel. Eelistada tuleks madalaid taimi. Võõrliikidest võib kasutada rododendroneid. Kuna rododendronid vajavad happelist pinnast on soovitatav rajada neile eraldi turbane kasvualus. Kujunduselemendina, teeradade katteks ja multšiks puude all võib kasutada koorepuru. Krundile uue haljastuse rajamisel ei tohi katta maapinda muruga. Muru ei sobi ka antud kasvutingimustesse. Kultuurtaimede kasvatamine eeldab kasvupinnase juurde toomist ja see ei ole soovitatav.

**Ala väikevormide (prügikastide, pinkide, varjualuste), piirete ja valgustite valik tuleb määrata hoone projekti koosseisus. Nende lahendus peaks olema terviklik ja ühtsetest kujunduspõhimõtetest lähtuv.** Soovitatav on maastikukujunduses kasutada ümbritsevasse maastikupilti sulanduvaid looduslähedasi, struktuurseid materjale.

Eramaa tähistamisel tuleb silmas pidada, et tähised robustse ja värvi- kireva ning lohaka väljanägemisega visuaalselt ei risustaks loodusesse sobitatud elukeskkonda. Soovitatav on valmistada tähised puidust ja võimalikult tagasihoidlikud.



Halb eramaa tähistamise näide ja parem näide

## 2.7 Teed ja parkimine

Planeeritavat ala läbib Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaantee (kõrvalmaantee T 21129), mis on kruusatee. Sõidutee laius on ca 7 m, tee maa-ala laius on 18 m. Maanteel puudub käesoleval hetkel maantee klass. Riigimaantee kaitsevööndi laius on mõlemal pool sõiduraja telge 50 m (vt *Planeeringu põhijoonis*).

I maatükki läbiv olemasolev pinnaste (vt *Tugiplaan*) on kasutusel mereranda jõudmiseks. Samale trassile on planeeritud kruntide vaheline põhitee, millelt omakorda hargnevad lühemad kõrvalteed (tagavad juurdepääsu 3-6-le krundile). Kõigi planeeritud teede maa-alade laiused on 10 m ja tee laiused ca 5 m. Teed on planeeritud tihendatud alusel pinnasteedena. Uued kõrvalteed võivad olla vabalt kujundatud, (tee maa-ala sees) looklevad ja jälgida reljeefi ning kõrghaljastust.

II maatükil jätkub eelpool kirjeldatud olemasolev pinnaste ning läbib **krunti nr 24**, kuid kuna edasi läbib tee naaberkinnistut (Hansu), ei ole võimalik tagada sellelt läbipääsu uute planeeritavate kruntide tarvis. Küll aga on tarvis **krundile nr 24** seada teeservituut, et tagada olemasolevalt teelt kergliikluse läbipääs. Sama olemasoleva tee lõigu jätk, mis Tootsi mü-st läbib on kasutatud planeeritud juurdepääsuteede võrgus. Rohkem olemasolevaid teid II maatükil ei ole. Kruntidele pääsemiseks on Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt planeeritud kaks uut mahasõitu vahekaugusega ca 100 m. Planeeritud teed ristuvad maanteega 90° nurga all.

Planeeritud teede täpne kulgemine, laiused, profiilid, kalded ja kraavide vajadus lahendatakse tee projektiga, mis on vaja eraldi kooskõlastada Saarte Teedevalitsuses.

Kuna planeeritav ala säilitab oma loodusliku ilme, tuleks uued krundisisesed juurdepääsu- ja jalgteed kujundada vaba joonega (puude vahel). Kruntide sisesed juurdepääsud peavad olema samuti rajatud looduslähedastest pinnakattematerjalidest. Jalgteed võib kujundada tavaliste metsaradadena või siis kasutada pinnakattematerjaliks puitliipreid, graniitsõelmeid, peenkruusa või looduskivi. Vahetult hoone sissekäigu ees on siiski lubatud kasutada ka looduskivisillutist vms materjale. Kruntidesiseste auto hoidmiskohtade asfalteerimine on keelatud. Parkimine tuleb lahendada kruntide siseselt.

Jalakäijate liiklemine peaks toimuma juurdepääsuteede ääres teepool.

### **3 KOMMUNIKATSIOONID**

#### **3.1 Veevarustus**

Planeeritava ala lähedal ei ole rajatud ühisveevarustust. Kruntide veega varustamiseks tuleb planeeritavale alale rajada puurkaev. Puurkaevu rajamiseks tuleb tellida vastavat litsentsi omavalt firmalt puurkaevu projekt. Puurkaeve tohivad rajada samuti ainult litsentseeritud firmad. Puurkaevude sanitaarkaitseala on ette nähtud raadiusega 50 m.

Puurkaevu sügavus sõltub iga puurkaevu puhul konkreetsetelt sellest, millisest sügavusest saadakse joogivee nõuetele vastav vesi. Vajadusel tuleb puurkaev-pumplasse lisada veetöötuse seadmed tagamaks vajalikku veekvaliteeti.

Võttes veetarbimiseks 0,5 m<sup>3</sup>/d pere kohta, on piirkonna ööpäevane veetarbimine orienteeruvalt 25 m<sup>3</sup>/d.

Peatorustikult rajatakse iga krundi juurde majaühendus, mis lõpetatakse maakraaniga krundi piirist mitte kaugemal kui 2 m.

Veetorustik rajada üldjuhul 1.80 m sügavusele. Kui rajada väiksemale sügavusele tuleb torustik külmumise vastu kaitsta soojustusega.

#### **3.2 Tuletõrjeveevarustus**

Vajalik tuletõrjevee vooluhulk planeeritaval alal on 5 l/s. Vajalik vooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul. Kustutusvee saamiseks on planeeritud maa-alale tuletõrje veevõtukohtad. Veevõtukohtadeks on kaks mahutit mahuga 27 m<sup>3</sup>, kokku kolm veevõtukohta.

Tuletõrje veevõtukoht peab paiknema kaugeimast planeeritaval alal olevast hoonest 200 m kaugusel.

Tuletõrjeveemahutid on planeeritud rajada teede ristmiku vahetusse lähedusse. Tuletõrjeauto ümberpööramiseks eraldi manööverdusplatse planeeritud ei ole.

Tuletõrje veevõtukoht tuleb nõuetekohaselt tähistada ning mahutid tuleb pärast veevõttu täita rajatavast veevõrgust 36 tunni jooksul. Mahutite täitmine saab toimuda veetrassilt veeühendustoru kaudu.

#### **3.3 Kanalisatsioon**

Planeeritaval alal ning lähiümbruses puudub ühiskanalisatsioon. Heitveekäitlus tuleb lahendada reovee kogumismahutitega, millede soovituslik maht on 10 m<sup>3</sup>, sest kogumiskaev peab mahutama vähemalt kahe nädala arvestusliku reovee koguse.



Krundiomanikud on kohustatud kogumiskaevu täitumisel tellima selle tühjendamise vastavat teenust osutava jäätme- või vee-erikasutustluba omava ettevõtja käest. Reovesi tuleb toimetada valla poolt määratud purgimiskohta ning seda võib vastu võtta vastavat lepingut omav ettevõtja. Omanik peab säilitama veoteenuse osutajalt saadud kviitungid.

Käesoleval hetkel Mustjala vallas nõuetele vastav puhasti puudub. Kuni selle valmimiseni tuleb viia reovesi Kuressaare Veevärgi puhastusseadmetesse.

Järgnevates projektides tuleb reovee kogumismahutid paigaldada nii, et oleks tagatud nõuetekohane reovee äravedu. Kogumismahutid tuleks paigutada kruntidel selliselt, et oleks võimaldatud vastava veoauto ligipääs ja manööverlus. Mahutid on soovitatav rajada kinnistutele sissesõidutee vahetus lähedusse.

Kindlustamaks reovee regulaarset äravedu, peavad krundi omanikud sõlmima heitvee äraveoks lepingu vastavat teenust pakkuva firmaga.

Orienteeruvad reoveekogused planeeritavalt alalt on 25 m<sup>3</sup>/d.

### 3.4 Sademevesi

Sademevesi kinnistutel hoonete katustelt ning teede kõvakatetelt tuleb immutada pinnasesse kinnistute piires. Teed tuleb projekteerida sellise profiiliga, et sademevesi valguks teelt teeäärsetele rohelistele aladele.

### 3.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrk Saarte piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 45, 27.11.2003. a (vt LISAD).

Kogu planeeritava ala elektriga varustuseks on ette nähtud ehitada kaks trafoalajaama, kõrge- ja madalpingeliinid koos transiit- ja mõõtekappidega. Toide on ette nähtud võtta Põllu 10/0,4 kV alajaama kõrgepingeliini viimaselt mastilt, milline kuulub asendamisele uuega.

Planeeritud liitumiste hulk on 70 arvestuspunkti. Arvestuspunktide liitumissuurus on 1675 A ja arvestuslik koormus 670 A. Detailselt on tarbijad ja arvestuslikud koormused antud alljärgnevates tabelites:

#### Alajaam nr 1

| Jrk nr | Tarbija                | Arv | Peakaitse suurus (A) | Koormus kokku (A) | Kasutus tegur | Arvestuslik koormus kokku (A) |
|--------|------------------------|-----|----------------------|-------------------|---------------|-------------------------------|
| 1.     | Liin nr 1              |     |                      |                   |               |                               |
|        | Elamud kruntidel 40-50 | 11  | 3*20                 | 220               | 0,3           | 66                            |
| 2.     | Liin nr 2              |     |                      |                   |               |                               |

|    |                           |     |           |     |     |     |
|----|---------------------------|-----|-----------|-----|-----|-----|
|    | Elamud<br>kruntidel 30-39 | 10  | 3*20      | 200 | 0,3 | 60  |
| 3. | Liin nr 3                 |     |           |     |     |     |
|    | Ridaelamud:               |     |           |     |     |     |
|    | krundil 29                | 1x8 | 8*(3*20)  | 160 | 0,4 | 64  |
|    | kruntidel 24-26           | 3x4 | 12*(3*20) | 240 | 0,4 | 96  |
|    | kruntidel 27,28           | 2x2 | 4*(3*20)  | 80  | 0,4 | 32  |
|    | Pumbamaja                 | 1   | 3*20      | 20  | 0,8 | 16  |
|    | Kokku                     | 46  |           | 660 |     | 334 |

Alajaamas nr 1 on soovitatav jõutrafo suuruseks valida piirkonna täielikult väljaehitamisel 250 kVA.

### Alajaam nr 2

| Jrk nr | Tarbija                          | Arv | Peakaitse suurus (A) | Koormus kokku (A) | Kasutus tegur | Arvestuslik koormus kokku (A) |
|--------|----------------------------------|-----|----------------------|-------------------|---------------|-------------------------------|
| 1.     | Liin nr 1                        |     |                      |                   |               |                               |
|        | Elamud<br>kruntidel<br>8,9,11-16 | 7   | 3*20                 | 140               | 0,4           | 56                            |
|        | Spordikompleks<br>krundil nr 17  | 1   | 3*25                 | 25                | 0,7           | 18                            |
| 2.     | Liin nr 2                        |     |                      |                   |               |                               |
|        | Elamud<br>kruntidel<br>2-7,10,11 | 8   | 3*20                 | 160               | 0,4           | 64                            |
|        | Ridaelamu<br>krundil 1           | 1x8 | 8*(3*20)             | 160               | 0,4           | 64                            |
|        | Kokku                            | 24  |                      | 385               |               | 202                           |

Alajaamas nr 2 on soovitatav jõutrafo suuruseks valida piirkonna täielikult väljaehitamisel 160 kVA.

Kõrgepinge kaabelliin algab Põllu 10 kV haruliini viimaselt mastilt, viimane asendada uue mastiga. Kaabli ette näha lahküliti ja pinge-piirikud. Kõrgepingeliini trass alates Põllu haruliinist kuni Tootsi maaüksuseni kulgeb liini kaitsetsoonis kuni Orissaare-Leisi-Mustjala maanteeeni, edasi teealal teeala servast 1 m kaugusel. Teeala laius on 18 m. Tootsi maaüksusel paigaldada kaabel sõidutee äärde 1 m kaugusele krundi piirist. Kõrgepingekaabli orienteeruv pikkus Põllu haruliinist kuni Tootsi mü-ni on 550 m. Kaabli pikkus Tootsi mü piirist kuni alajaamani nr 1 on 240 m ja alajaamast nr 1 kuni alajaamani nr 2 430 m. Kaabli orienteeruv üldpikkus on 1220 m. Kõrgepingekaablina on soovitatav kasutada alumiiniumsoontega kaablit ristlõikega 3\*50 mm<sup>2</sup> nimipingega 24 kV.

Madalpingekaablitenä on soovitat kasutada alumiiniumkaableid eelis-ristlõikega 4\*50 ja 4\*70 mm<sup>2</sup>. Kaablite orienteeruvad pikkused on alljärgnevad:

**Alajaam nr 1:**

Liin nr 1 – 420 m;

Liin nr 2 – 290 m;

Liin nr 3 – 450 m;

Kokku: 1160 m.

**Alajaam nr 2:**

Liin nr 1 – 350 m;

Liin nr 2 – 330 m;

Kokku: 680 m.

Kokku 0,4 kV kaabli orienteeruv üldpikkus on 1840 m.

Liitumis- ja transiitkapid paigaldatakse reeglina kinnistu piirile, asukohad täpsustatakse krundi valdajaga.

Transiit-mõõtekapide arv:

- Alajaama nr 1 piirkond – 15 tk;
- Alajaama nr 2 piirkond – 11 tk.

Sisenduskaablid ehitab krundi valdaja. Plaanil kasutatud kilpide tähistuse seletus:

|                                    |     |                                                                                                                                                     |
|------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Näit.: <u>1-2TMK 2,</u><br>kr 4, 2 | kus | 1- liini nr<br>2- kapi nr<br>TMK- transiit-mõõtekapp<br>2- kapp kahe arvestiga (2 tarbijat)<br>kr 4, 2- ühendatavad tarbijad kruntidel nr 4 ja nr 2 |
| <u>2-3MK 1,</u><br>kr 3            | kus | 2- liini nr<br>3- kapi nr<br>MK- mõõtekapp<br>1-kapp ühe arvestiga (1 tarbija)<br>kr 3, - ühendatav tarbija krundil nr 3                            |

Alajaamadena on soovitat kasutada HOLTAB AB poolt toodetavaid komplektalajaamu. Alajaamad ei vaja paigaldamiseks vundamenti. Alajaam paigaldatakse 50 cm sügavusele, tihendatud ja looditud pinna-sele. Õlikogur on valmistatud 2 mm terasest. Ja mahutab kogu trafos oleva õli koguse.

Välisviimistlus: kruntvärv + PREOTEX värv. Võimalik valida mitmete värvitoonide vahel ja sobitada looduslikku keskkonda. Alajaama gaba-riitmõõdud olenevalt jõutrafo suurusest kuni 3,1x1, 7 m, kõrgus 2,2 m. Alajaama välisvaade antud lisana.

### 3.6 Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS-i poolt 27.11.2003. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2636438 (vt LISAD).

Planeeritavale alale on planeeritud viis jaotuskappi ja sidekaablite paigaldamiseks vajalikud maa-alad elamute kruntide piirideni. Sidekaabelliini trass (vt *Tehnovõrkude koondjoonis*) on planeeritud maa-kaabelliin juurdepääsuvõrgu lõpp-punkti (Võhma VOH 102).

Sidekaabelliini orienteeruvad pikkused:

- Võhma VOH 102 – Tootsi mü sidejaotuskapp nr 1 – 2300 m, kaabel 100 paari;
- Sidekaabelliinide trasside pikkused Tootsi mü-l – 2000 m.

Sidekaablite paaride arvud vt *Tehnovõrkude koondjoonis*. Sidekaabel paigaldatakse Orissaare-Leisi-Mustjala maantee teealasse 1 m kaugusele teeala piirist.

Ühendus juurdepääsuvõrgu lõpp-punkti ehitatakse välja Elion Ettevõtted AS-i kulul juhul, kui tagatakse Elion Ettevõtted AS-i rahuldav liitumiste hulk ja liitumiste ajakava ning vormistatakse vastavasisuline notariaalselt kinnitatud leping.

Väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega ei võta Elion Ettevõtted AS endale kohustust omandada hoonestaja poolt ehitatavaid liinirajatisi ostu teel.

### 3.7 Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud elektrikütte baasil või hoonetesse ehitatavate kaminade või muude puuküttekahade paigutamise abil.

Ridaelamu kruntidel on keelatud rajada abihooneid see tähendab, et hoone projekteerimisel võiks arvestada võimalusega hoida küttematerjali hoone siseruumides (selleks ettenähtud vastav ruum). Teise võimalusena on lubatud puud laduda krundile riita, kuid need peavad korrektsed välja nägema ning neile ei tohi tekitada postidel seisvaid katuseid.

Võimalik on hooneid kütta ka elektriga aga eeldades elektrienergia märkimisväärset kallinemist tulevikus pole otstarbekas näha ette ainult elektrikütet. Gaasi-, õli- ja kiviõekütte kasutamine on keelatud.

## 4 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringu koostamisel oli seatud eesmärgiks arendada planeeritava alal väikeelamute ehitamist nii, et selle käigus välistataks väärtusliku metsataimestiku kahjustamine. Ehitustegevus jätab puutumata võimalikult suured metsaosad ning puutumata alal (eriti seal kasvaval alustaimestikul) lastakse areneda loomulikult teel. Alal olev mets on majanduslikult suhteliselt madala väärtusega, mistõttu selle kasutusotstarbe muutmise ja mitmekesistamisega saab metsamaa majanduslikku potentsiaali tõsta.

### 4.1 Mõjud taimestikule

Planeeringuga käsitletav ala on tasase reljeefiga metsaala. Osa planeeringuga käsitletavast alast (Tootsi I suures osas) on projekti Natura 2000 Küdema lahe eelvalikuala, kus loodushoiu ala ühildub linnuhoiualaga. Alale ei ole koostatud täpsustavat inventariseerimist ja tema tähtsus planeeritava ala piires on enam linnuhoiuala toetav. Planeeritava ala merepoolset osa läbib Paatsa Vörke märg rannaniit. Planeeritava alal ei esine looduskaitsealuseid liike.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse uus asum metsa sisse. Osa olemasolevast metsapuistust koos alustaimestikuga jääb ehitusalusele pinnale ja hävib ehitustööde käigus, kuid osa puistust on võimalik säilitada. Selleks on peatükis 4.2 välja toodud leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks. Ehitustegevusest jääb puutumatuks märg rannaniit.

Nõuded kogu taimestiku võimalikult suures ulatuses säilitamiseks on fikseeritud juba detailplaneerimise etapis. Hilisemasse staadiumisse, näiteks projekteerimise staadiumisse, sellekohaste otsuste jätmine võib tulla kahjuks looduskeskkonna optimaalsele säilitamisele.

Peatükis 2.6 tuuakse välja vajadus ka uue haljastuse rajamisel kasutada antud väheviljakale pinnasetüübile sobivaid ja Saaremaa männikutele looduslikult omaseid taimi. Järgides leevendavaid meetmeid taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks ning väärtustades olemasolevaid kooslusi on võimalik ehitustegevusest puutumatuks jääval metsaalal luua vajalik stabiilsus.

### 4.2 Leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks

Oluline on, et metsaalale ehitamine ei tooks kaasa ülemäära ja asjatut puude maha võtmist. Tähelepanu tuleb pöörata eriti vanematele ja suurematele puudele, mille rinnasdiameeter ületab puistu keskmise. Välja arvatud juhul kui puu on kuivanud või oluliselt viga saanud. Lähtudes sellest tuleb edaspidi täpsustada raiete plaan iga hoone projektis eraldi, mille käigus kaardistatakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid,

lähitudes hoone kujust ja täpsest paigutusest krundil. Hoone paigutamiseks tuleb eelistada olemasolevaid lagendikke. Keelatud on lageraie ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine. Alal esinevad sipelgapesad peavad säilima.

Metsale omase välisilme peab säilitama:

- perspektiivne järelkasv;
- kasvukohatüübile iseloomulik alustaimestik;
- peapuuliikide liigiline koosseis.

**Maha on lubatud võtta vaid otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 5-10 m kaugusele) ja rajatavate teede alla jäävaid väärtuslikke puid.**

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed (seal kus neid ei ole) ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. **Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini.**

Väljastada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele. Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. **Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleks asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid.** Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puu tüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.

Heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada ja muuta piirkonna veerežiimi. **Maapinda võib tõsta või langetada hoonest kuni 5 m ulatuses, kuid mitte kaugemal.** Kui muuta oluliselt maapinna taset kasvava puu lähiümbruses (puu aktiivse juurestiku osas), võib puu hukkuda. Selle vältimiseks tuleb jätta maapind kasvava puu ümber endisele tasemele.

Väikevormide lahendus peab olema terviklik ja ühtsetest kujunduspõhimõtetest lähtuv. Soovitatav on koostada ala kõikidele kruntidele ühtne haljastusprojekt, mis võtaks arvesse kruntide asukoha ja sinna rajatud hoonete eripära ning tooksid välja, kui suures ulatuses ja milliste meetmetega tagatakse kruntidel väärtusliku haljastuse säilimine.

Ehitustegevusest puutumata jäänud metsa-aladel tuleb lasta areneda loomulikul teel, mistõttu metsakõdu võib koristada vaid hoonete lähi-

ümbruses. Uut haljastust võib rajada vaid vahetult hoone lähiümbrusesse (ehitustsooni sisse), teede ja radade äärde.

### 4.3 Muud keskkonnatingimused

Olulist mõju välisõhu kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega ei avaldata. Rajatavaid hooneid köetakse valdavalt puudega ning soe vesi tagatakse eeldatavalt individuaalsete puitkütustel katlamajade või elektrienergia baasil. Eeldades elektrienergia märkimisväärset kallinemist tulevikus pole otstarbekas näha ette ainult elektrikütet.

Puurkaevude projekteerimise eelduseks on põhjaveevaru olemasolu selgitamine vastavalt keskkonnaministri 27. jaanuari 2003. a määrusele nr 9 *Põhjaveevaru hindamise kord*. Joogivee saamiseks valitakse vee kiht, mille põhjavee kvaliteet vastab joogivee kvaliteedinäitajatele, mis on kehtestatud sotsiaalministri 2. jaanuari 2003. a määrusega nr 1 *Joogivee tootmiseks kasutatava või kasutada kavatsetava pinna- ja põhjavee kvaliteedi- ja kontrollinõuded*.

Puurkaevu võib rajada olenemata puurkaevu sügavusest ainult vastava projekti alusel. Veehaarde puurkaevu projekteerimise alustamiseks tuleb saada vastavad tingimused Mustjala vallast ning puurkaevu rajaja peab esitama taotluse Saaremaa Keskkonnateenistusele.

Hoonete olmereoveed kogutakse individuaalsetesse kogumis-kaevudesse. Kogumiskaevude valikul tuleb eelistada selleks ette nähtud tüüpeid vabrikuvahenditega mahuteid. Muud lahendused on lubatud vaid erandina ja vastava projekti alusel.

Kogumiskaev peab mahutama vähemalt kahe nädala arvestusliku reovee koguse. Arvestades kavandatud veetarbimist oleks soovitatav kasutada vähemalt 10 m<sup>3</sup> kogumismahuteid. Krundiomanikud on kohustatud kogumiskaevu täitumisel tellima selle tühendamise vastavat teenust osutava jäätme- või vee-erikasutajalt oma ettevõtja käest. Reovesi tuleb toimetada valla poolt määratud puhastuskohta ning seda võib vastu võtta vastavat lepingut omav ettevõtja. Omanik peab säilitama veo-teenuse osutajalt saadud kviitungid.

Käesoleval hetkel Mustjala vallas nõuetele vastav puhasti puudub. Kuni selle valmimiseni tuleb viia reovesi Kuressaare Veevärgi puhastusseadmetesse.

Täpsem torustike lahendus antakse edasise projekteerimise käigus ning siis selguvad ka võimalikud ehitusaegsed mõjud. Uute kinnisvara arendusprojektide käigus tuleb komplekselt teiste kommunikatsioonide ja teedega välja ehitada ka vajadusel sademevee- ja kuivendussüsteemid. Samaaegselt tuleb lahendada liigvee ärajuhtimine nii teede alt, kui ka liigniisketelt kruntidelt. Liig- ja sademevee ärajuhtimise meetodi valikul peab alati arvestama krundi asukohta ja konkreetseid olusid. Uute kraavide rajamisel võib puuduseks osutuda nende suhteliselt töömahu-



Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses *Jäätmeseaduses* toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Ühise sorteeritud jäätmete kogumiskoha kogu arendatava ala jaoks võiks paigutatud hästi ligipääsetavasse kohta.

#### 4.4 Sotsiaalmajanduslikud mõjud

Väikeelamute kavandamine selleks sobivasse kohta loob eeldused Mustjala vallaelanike arvu säilimisele või selle mõõdukaks kasvuks. Valla arengu ohuteguriks on seniste elanike lahkumine ja sellest tulev maksubaasi nõrgenemine. Kuigi demograafilist situatsiooni arvestades puudub lähiaastatel koolieelsete lasteasutuste ja koolide juurdeehitamise vajadus, tuleb siiski tagada nende kättesaadavus ja territoriaalne paiknemine. Selleks tuleks aga eelkõige Mustjala vallavalitsuse eestvedamisel reserveerida uutes elamuehituspiirkondades ka alad lasteadeade, -mänguväljakute ja muude sotsiaalobjektide võimalikuks rajamiseks. Suurenev elanikkond, arvestades ka pidevat püselanike teket praegustes suvilaterajoonides, seab Mustjala vallavalitsuse ette rea uusi sotsiaal-majanduslikke küsimusi, mis vajavad lähiaastatel lahendamist (nt valla üldplaneeringut koostades), kindlasti koostöös võimalike edasiste kinnisvaraarendajate ja planeerijatega.

## 5 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE

01.01.2003. a kehtima hakanud *Planeerimisseaduse* (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linna-planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitusel edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

**Korrashoid.** Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

**Elavus.** Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringselt. Kuna antud ala võib kujuneda suvituspiirkonnaks, siis võib probleemiks olla inimeste vähene liikumine talvisel ajal. See võib põhjustada vargusi. Sellist olukorda annab parandada, kas valvuri palkamisega antud piirkonna eest hoolitsemiseks või mõnedel kruntidel aastaringselt elama asuvate inimestega, kes oma liikumisega hoiaks silma peal ka teistel hoonetel (kokkuleppel naabritega).

**Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teedele ei anna reeglina tulemusi** (ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele). Parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonetele ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja -aknad.

## 6 KEHTIVAD PIIRANGUD

Maa- ja veealade kasutamise põhimõtted juhinduvad ühelt poolt juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning teisalt seadusandluse poolt kindlaks määratud piirangutest. Siin peatükis kajastatakse kehtivast seadusandlusest ja määrustest johtuvad piirangud. Välja on toodud piirangu kehtestav seadus või määrus ning piirangu iseloom.

### 6.1 Servituudid

Alus: *Asjaõigusseadus* (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 52, 303; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 17, 95; 78, 523);  
*Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses* (RT I 1993, 72/73, 1021; 1999, 44, 510; 2000, 51, 325; 88, 576; 2001, 31, 171; 42, 234; 94, 582; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 51, 355; 78, 523; 81, 546).

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja -rajatise (tehnorajatise), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

Liiniservituut ja veejuhtimisservituut on reaalservituudid, mis koormavad teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama. Reaalservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega. Ettepanekut servituudi seadmiseks saab teha detailplaneeringuga.

Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Alates 1999. a 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

Kinnisasja omanik võib realservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisest keelduda, kui tehnorajatise edasine asumine kinnisasjal selle kasutamist oluliselt takistab ja omaniku kahju tehnorajatisest on suurem kui tehnorajatise teise kohta ümberpaigutamise kulud, samuti juhul, kui omanik kannab kõik tehnorajatise ümberpaigutamise kulud ja annab selleks tehnorajatise omanikule eelnevalt piisava tagatise

Kinnisasja omanikul on õigus nõuda tasu tema kinnisasjale püstitatud tehnorajatise talumise eest, sõltumata sellest, kas talumise kohustus tuleneb seadusest või kinnisasja koormamisest servituudi või isikliku kasutusõigusega. Tasu suurus võrdub tehnorajatise kaitsevööndi pindalale vastava maamaksuga, mis korrutatakse läbi maa sihtotstarbe koefitsiendiga. Tasu maksmise perioodi, korra ja maa sihtotstarbe koefitsiendid kehtestab Vabariigi Valitsus.

## 6.2 Maantee kaitsetsoon

Alus: *Teeseadus* (RT I 1999, 26, 377; 93, 831; 2001, 43, 241; 50, 283; 93, 565; 2002, 41, 249; 47, 297; 53, 336; 61, 375; 63, 387, 2003, 79, 530; 88, 594);  
Teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr 59, *Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded* (RTL 1999, 155, 2173; 2003, 100, 1511);  
Teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr 55, *Tee projekteerimise normid ja nõuded* (RTL 2000, 23, 303);  
Majandus- ja kommunikatsiooniministri 16.05.2003. a määrus nr 90, *Riigimaanteede nimekiri ja riigimaanteede liigid* (RTL 2003, 65, 938).

Tee on maantee, tänav, jalgteed ja jalgrattateed või muu sõidukite või jalakäijate liiklemiseks kasutatav rajatis, mis võib olla riigi või kohaliku omavalitsuse või muu juriidilise isiku või füüsilise isiku omandis. Teemaa on maa, mis õigusaktidega kehtestatud korras on määratud tee koosseisus olevate rajatiste paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks.

Avalikult kasutatavad teed on riigimaantee, kohalik maantee ja tänav. Tänav on linnas, alevis või alevikus paiknev rajatis, mis on ehitatud või kohandatud sõidukite või jalakäijate liiklemiseks.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

- **Riigimaanteede** (põhimaanteede, tugimaanteede ja kõrvalmaanteede) kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on **50 m**.
- **Kohaliku maantee** kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on **20 m** kuni **50 m**.

- **Eratee** kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on **10 m** kuni **50 m**.
- **Tänav** kaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni **10 m**, vööndi laius nähakse ette detailplaneeringuga.

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- maha võtta, ümber tõsta, juurde panna või kinni katta liiklusmärke ja muid liikluskorraldusvahendeid või eemaldada nendelt katteid;
- teha teel ilma ehitusloata teehoiutöid, samuti mistahes teehoiuväliseid töid, paigutada sinna töövahendeid, materjale jms; tegevusega kaitsevööndis ei tohi halvendada liiklustingimusi teel;
- ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikku;
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahaõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa uuendamiseks lageraie;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuväliseid töid.

Kõik teel ja tee kaitsevööndis kavandatavad teehoiuvälised ja teehoiutööd tuleb tee omanikuga kooskõlastada nende projekteerimise ajal Maanteeametiga või Mustjala Vallavalitsusega.

Tee kaitsevööndi maa omanik või kasutaja on kohustatud:

- hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise;
- lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise;
- peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldetöödeks ajutisi lumetõkkeid, rajade lumevalle, ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund välja-poole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Teemaal ja teemaaga külgneval alal mulla-, maaharimis-, ehitus- ja teisi töid tegevad juriidilised ja füüsilised isikud vastutavad selle eest, et sõidukid ei kannaks teele pori, sõnnikut jms või tagavad selle pideva koristamise sõiduteelt, hoiatades ühtlasi liiklejaid teel esinevast ohust.

### 6.3 Puurkaevu sanitaarkaitseala

Alus: *Veeseadus* (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241, 240; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42,

234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352);

*Asjaõigusseadus* (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 52, 303; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 17, 95; 78, 523);

Keskkonnaministri 16.12.1996. a määrus nr 61, *Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord* (RTL 1997, 3, 8).

Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarde-rajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on **50 m** puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi ühe puurkaevuga.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal on keelatud majandustegevus, välja arvatud veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja veeseire. Veehaarde omanik või valdaja võib keelata veehaarderajatise teenindamisega mitteseotud isikute viibimise veehaarderajatise seadmetel.

Maaomanik, veehaarde omanik või valdaja ei tohi keelata veejuhtimis-servituuti (*Asjaõigusseadus §189 ja §164*) läbi sanitaar-kaitseala, kui see ei halvenda põhja- või pinnavee kaitstust ega veehaarde tööd.

Vee kasutamine energia saamiseks on vee erikasutus. Vee erikasutuseks vee-energia saamise eesmärgil ei väljastata luba, kui erikasutusega kaasnev maaomanike ja teiste veekasutajate õiguste kitsendamine ning veekogu seisundi muutmine on ökoloogilis-majanduslikult põhjendamatud.

#### **6.4 Elektripaigaldise kaitsevöönd**

Alus: *Elektriohutusseadus* (RT I 2002, 49, 310; 110, 659);  
Vabariigi Valitsuse 02.07.2002. a, määrus nr 211, *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* (RT I 2002, 58, 366; 2003, 44, 305);

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning korraldada massiüritusi, kui tegemist on üle 1000-voldise nimipingega elektripaigaldisega.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, ülejutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid;
- elektri-veekaabelliinide kaitsevööndis teha süvendustöid, veesõidukiga ankrusse heita, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega;
- elektri-veekaabelliinide kaitsevööndis paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning lõhata ja varuda jääd;
- elektri-õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- üle 1000-voldise nimipingega elektri-õhuliinide kaitsevööndis ehitada piirdeid ja traattarasid ning rajada loomade joogikohti;
- elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse kehtestab Vabariigi Valitsus, (*Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus*, RT I 2002, 58, 366; 2003, 44, 305) tulenevalt elektripaigaldise ohutusest, pingest, võimsusest ja asukohast.

**Õhuliini kaitsevöönd** on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge:

- alla 1 kV pingega liinide korral on **2 meetrit**;
- kuni 20 kV pingega liinide korral on **10 meetrit**;
- 35–110 kV pingega liinide korral on **25 meetrit**;
- 220–330 kV pingega liinide korral on **40 meetrit**.

**Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd** on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest **1 meetri** kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

**Veekaabelliini kaitsevöönd** on piki kaabelliini kulgev veepinnast põhjani ulatuv veeruum, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest meres ja järvedes **100 meetri** kaugusel ning jõgedes **50 meetri** kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

**Alajaamade ja jaotusseadmete kaitsevöönd.** Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd **2 meetri** kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

## 6.5 Telekommunikatsiooni liinirajatise kaitsevöönd

Alus: *Telekommunikatsiooniseadus* RT I 2000, 18, 116; 78, 495; 2001, 23, 125; 53, 310; 2002, 47, 297; 61, 375; 63, 387; 99, 580; 2003, 23, 136; 88, 594);

Teede- ja sideministri 21.12.2000. a määrus nr 122, *Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri* (RTL 2001, 1, 9);

Telekommunikatsiooniteenus seisneb signaalide edastamises või suunamises telekommunikatsioonivõrgus ning ühenduste loomises telekommunikatsioonivõrgu lõpp-punktide vahel.

Telekommunikatsiooni liinirajatis on maapinna või veekogu põhjaga püsivalt ühendatud telekommunikatsioonivõrgu osa, milleks on kaablitunnel või -kanalisatsioon või postidele paigutatud kaablite või juhtmete kogum. Liinirajatiseks on ka raadiosidemast.

Liinirajatise kaitsevöönd on ala, mis on määratletud liinirajatise keskjoonest mõlemal pool kindlaksmääratud kaugusel asuva liinirajatisega paralleelse mõttelise joonega või raadiomasti keskpunkti ümbritseva kindlaksmääratud raadiusega mõttelise ringjoonega.

Liinirajatiste kaitsevööndi mõõtmed on:

- maismaal – **2 meetrit** mõlemal pool liinirajatise keskjoonet või raadiomasti puhul selle kõrgusega ekvivalentse raadiusega maapinnal meetrites;
- siseveekogudel – **100 meetri** laiune veeruumi osa kummalgi pool kaablit, hõlmates kogu sügavuse veepinnast põhjani;
- merel – **0,25 meremiili** laiune veeruumi osa kummalgi pool kaablit, hõlmates kogu sügavuse veepinnast põhjani.

Liinirajatise kaitsevööndis peab kinnisasja omanik või valdaja või seal tegutsev isik kinni pidama järgmistest kitsendustest:

- liinirajatise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu liinirajatiseni, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega liinirajatise saastamist ja korrosiooni;
- veekogus paikneva liinirajatise kaitsevööndis on keelatud teha süvendustöid, veesõidukiga ankrusse heita, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega.

Liinirajatise kaitsevööndis on ilma liinirajatise omaniku loata keelatud:

- ehitada, rekonstrueerida või lammutada hooneid ja rajatisi, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ja langetada puid ja põõsaid;
- õhuliinina rajatud liinirajatise puhul sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma on üle 4,5 m;
- pinnases paikneva liinirajatise puhul töötada löökmehhanismidega, planeerida pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m, künnaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teisaldada raskusi;



- veekogus paikneva liinirajatise puhul paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning lõhata ja varuda jääd.

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud iga-sugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Liinirajatise kaitsevööndis kasvavate puude okste lõikamise kohustus on maavaldajal, kelle maa peal need puud kasvavad. Sellega seotud kulud kannab liinirajatise omanik, kui tema ja maavaldaja ei ole kokku leppinud teisiti.

## 6.6 Veekaitsevöönd ja veekogu ehituskeeluala

Alus: *Ranna ja kalda kaitse seadus* (RT I 1995, 31, 382; 1999, 95, 843; 2001, 50, 290; 2002, 61, 375; 63, 387; 99, 579; 2003, 15, 84);  
*Veeseadus* (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 240; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 24, 133; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352).

*Ranna ja kalda kaitse seadus* kehtestab veekogude randade ja kallaste ulatuse, nende ökosüsteemide kaitse ja kasutamise korralduse, lähtudes säästliku ja alalhoidliku arengu ning loodusliku mitmekesisuse säilitamise põhimõtetest.

**Läänemere rand on 200 meetri laiune.**

**Veekaitsevöödi ulatus** tavalisest veepiirist on Läänemerel **20 meetrit**.

Rannal ja kaldal on **ehituskeeluvöönd**, kus uute hoonete ja rajatiste ehitamine on keelatud. Ehituskeeluvööndi laius tavalisest veepiirist on meresaartel – **200 m**.

Rannal ja kaldal on keelatud:

- püstitada ja laiendada tootmisobjekte ja ladusid, kus kasutatakse, tekitatakse või ladustatakse I, II ja III ohtlikkuse klassi kuuluvaid aineid;
- tootmisobjekte, millest lähtuv kahjulik mõjus ulatub veekaitsevööndile või supelrannale;
- kinnistute jagamine kruntideks ilma kehtestatud detailplaneeringuta.

Ehituskeeld ei laiene üldplaneeringu või detailplaneeringu alusel ehitavale:

- sadama ning veeliikluse ja veehaarde ehitisele;
- tehnovõrgule ja -rajatisele;
- seirejaamale ja hüdrograafiateenistuse ehitisele;
- kalakasvatuse ja kalapüügi seotud ehitisele;
- maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;
- riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbega ehitisele;

- olemasoleva ehitise juurdeehitusele;
- uuele hoonele olemasoleva talu õuel, mis ei ole talu majandustegevuseks vajalik hoone;
- rajatisele ranna ja kalda kindlustamiseks;
- avalikult kasutatavale teele ja tänavale;
- uuele hoonele tiheasustusala olemasoleval hoonestusalal.

**Kallasrada** on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba.

Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel **10 meetrit**, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda.

Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara.

Rannal ja kaldal asuvate kinnisasjade omanikud ja valdajad on kohustatud hoidma veekogu rannad ja kaldad puhtana ning hooldama kallasrada ja tagama rajal inimestele vaba läbipääs.

## 6.7 Tuleohutusnõuded

Alus: *Ehitiste tuleohutus EPN 10*

Siseministri 8.09.2000. a määrus nr 55, *Tuleohutuse üldnõuded* (RTL 2000, 99, 1559);

Keskkonna ministri 15.06.1998. a määrusega nr 46, *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuded* (RTL 1998, 216/217, 854).

Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele hoonetele eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega.

**Tabel 1.** Ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad

| Ehitise tulepüsivusklass | TP1 | TP 2 ja TP3 |
|--------------------------|-----|-------------|
| TP1                      | 6 m | 8 m         |
| TP2 ja TP3               | 8 m | 10 m        |

*Märkused:*

1. Kui hoone loetakse kuuluvaks kolmandasse tuleohutusklassi (vt EPN 10.2), tuleb tuleohutuskuja sellest hoonest suurendada 50% võrra;
2. Tulemüüri olemasolul tuleohutuskuja ei normeerita.

Tulepüsivusklassi TP1 kuuluv ehitis tuleb püstitada kinnistu piirist vähemalt **3 meetri** ja klassidesse TP2 või TP3 kuuluv ehitis vähemalt **5 meetri** kaugusele.

Ehitiste projekteerimisel tuleb aluseks võtta EVS 812-1:2002 *Ehitiste tuleohutus. Osa 1*, EVS 812-2:2002 *Ehitiste tuleohutus. Osa 2* ja EVS 812-3:2002 *Ehitiste tuleohutus. Osa 3*.

### **Täpsed tuleohutuskujad määratakse ehitusprojektiga.**

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m juurdesõidutee. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue värav (pääs) peab olema vähemalt 4 m lai ja 4,5 m kõrge.

Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja tuletõrje veevõtukohale hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult muu läbipääs suletavasse lõiku või seatakse üles ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Linnast või muu tiheasustusega paigast eemal paikneva objekti (töö-, spordi- või puhkelaager vms) territooriumil paigaldatakse:

- sissesõidu juurde territooriumi skemaatiline plaan, millel on teede ja tuletõrje-veevõtukohtade tähistus;
- nähtavale kohale teatis lähima üldkasutatava hädaabitelefoni asukoha ning häirekeskuse telefoninumbriga.

Tuleohtlik aeg algab kevadel pärast lume sulamist ning lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisel. Sel ajal on kulu põletamine üldjuhul keelatud, samuti risu põletamine (välja arvatud selleks kohandatud kohas vihmasel ajal maaomaniku või –valdaja loal).