

MUSTJALA VALD

LIIVA KÜLA LIIVA-MERE

DETAILPLANEERING

ALGATATUD: 12.09.2003. a Mustjala Vallavalitsuse korraldusega nr 211

VASTUVÕETUD: 28.07.2004 nr Mustjala Vallavalitsuse korraldusega nr 149

KEHTESTATUD: 26.01.2006. a Mustjala Vallavolikogu otsusega nr 2

ÜLEANTUD: 06.05.2004

TÖÖ NUMBER: 525/03

PROJEKTIJUHT: Janne Tekku 

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISUKORD	1
SISSEJUHATUS	3
1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS	4
1.1 LOODUSKESKKOND.....	4
2 PLANEERINGULAHENDUS	9
2.1 HOONETE PROJEKTEERIMISE REEGLID	10
2.2 PIIRETE RAJAMISE NÕUDED.....	12
2.3 HALJASTUS JA HEAKORD	13
2.4 TEED JA PARKIMINE	14
3 KOMMUNIKATSIOONID	16
3.1 VEEVARUSTUS.....	16
3.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS	16
3.3 KANALISATSIOON	17
3.4 SADEMEVESI.....	18
3.5 ELEKTRIVARUSTUS	18
3.6 SIDEVARUSTUS	18
3.7 SOOJAVARUSTUS	18
4 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	20
4.1 MÕJUD TAIMESTIKULE.....	20
4.2 LEEVENDAVAD MEETMED TAIMESTIKU SÄILITAMISEKS JA E HITUSTEGEVUSE LÄBIVIIMISEKS... 20	
4.3 MUUD KESKKONNATINGIMUSED.....	21
4.4 SOTSIAALMAJANDUSLIKUD MÕJUD.....	22
5 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE	23
6 KEHTIVAD PIIRANGUD	24
6.1 SERVITUUDID.....	24
6.2 ELEKTRIPAIGALDISE KAITSEVÕOND	25
6.3 VEEKAITSEVÕOND JA VEEKOGU EHTUSKEELUALA	26
6.4 TULEOHUTUSNÕUDED	28

LISAD

LISA 1: ALGATAMISOTSUS 12.09.2003 NR 21 JA "MEIE MAA" LEHEKUULUTUS;

LISA 2: LÄHTEÜLESANNE;

LISA 3: MAAÜKSUSTE PLAANID;

LISA 4: ARUTELU PROTOKOLL 18.02.2004 A, OSAVÕTJATE NIMEKIRI JA LEHEKUULUTUS;

LISA 5: MUSTJALA VALLAVALITSUSE KORRALDUS 18.02.2004 NR 42;

- LISA 6: MUSTJALA VALLAVALITSUSE TELLIMISKIRI 25.02.2004 NR 7-1.2/150;
 LISA 7: LEPING NR 2-1/9 JA 2-1/10 NING TELLIMISKIRI 25.02.2004 NR 7-1.2/150;
 LISA 8: ELION ETTEVÕTTED AS TEHNILISED TINGIMUSED NR 2781763;
 LISA 9: EESTI ENERGIA AS TEHNILISED TINGIMUSED NR 43414;
 LISA 10: VASTUVÕTMISE KORRALDUS 28.07.2004 NR 149;
 LISA 11: AJALEHE MEIE MAA KUULUTUS 31.07.2004. A;
 LISA 12: AVALIKUL VÄLJAPANEKUL LAEKUNUD ARVAMUS MARGUS MULD NAABERKINNISTU OMANIKULT 25.08.2004 JA VALLAVALITSUSE VASTUS 06.09.2004 NR 7-1.2/566;
 LISA 13: MUSTJALA VALLAVALITSUSE TAOTLUS EHTUSKEELUVÕONDI VÄHENDAMISEKS 30.07.2004 NR 7-1.2/510 JA KESKKONNAMINISTEERIUMI VASTUS 24.09.2004 NR 16-6/7644-2;
 LISA 14: AJALEHE MEIE MAA KUULUTUS 08.09.2004. A, AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL JA OSAVÕTJATE NIMEKIRI;
 LISA 15: MUSTJALA VALLAVALITSUSE KIRI 20.10.2004 NR 7-1.2/696;
 LISA 16: TEABENÕUE AS KODUPABERILT SAARE MAAVALITSUSELE;
 LISA 17: SAARE MAAVALITSUSE VASTUSKIRI 01.02.2005 NR 1.2-4/182;
 LISA 18: AS KODUPABERI KIRI 15.03.2005;
 LISA 19: SAARE MAAVALITSUSE KIRI 04.11.2005 NR 9-9/1238;
 LISA 20: KEHTESTAMISE OTSUS (LISADA)

KOOSKÕLASTUSED

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

KOOSKÕLASTUSED

JOONISED

ASENDISKEEM

PÕHJAVEE KAITSTUSE KAART

TUGIPLAANM 1:1500

PLANEERIMISJONISM 1:1000

TEHNOVÕRKUDE JOONISM 1:1000

ILLUSTRATSIION

SISSEJUHATUS

Käesolev planeering on algatatud 2003. aastal Mustjala Vallavalitsuse poolt korraldusega 12. septembrist 2003. a, nr 211 (LISA 1). Planeeringu koostamisega tegeles Entec AS. Planeeringu koostamise aluseks oli lähteülesanne (LISA 2).

Detailplaneeringu eesmärk on ehituskeeluvööndi vähendamine, kinnistute jagamine, maakasutuse sihtotstarvete muutmine, neile ehitusõiguse andmine ning juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paigutuse määramine. Planeering on edaspidise projekteerimise aluseks, luues eeldused ehitustegevuseks.

Käesolev planeering on koostatud 2004. aastal ja koostamise aluseks oli 1. jaanuarist 2003. a kehtima hakanud *Planeerimisseadus* (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148) ning teised Eesti Vabariigis kehtivad õigusaktid. Samuti on planeeringu koostamisel arvestatud Saare maakonna üldplaneeringuga, Saaremaa rannaala tzoneeringuga (Entec AS, 2003–2004 a).

Aluskaardina on kasutatud NUKI GEO OÜ maa-ala plaani, töö nr G-1131, mis on mõõdistatud detsembris 2003. aastal.

Detailplaneeringu koostamisega tegelesid:

Janne Tekku	AS ENTEC arhitekt-planeerija;
Tuuli Veersalu	AS ENTEC maastikuarhitekt;
Ülar Jõesaar	AS ENTEC vee- ja kanalisatsiooni insener, kesk-konnaspetsialist;
Illar Laanetu	OÜ Candela-KET elektrivarustuse insener.

Detailplaneeringu koostamisse olid kaasatud:

Eve Sauemägi	AS Kodupaber esindaja;
Marge Lambut	AS Kodupaber esindaja;
Ilmar Pungar	Mustjala Vallavalitsuse maatalituse juhataja;
Margus Muld	naaberkinnistu Liiva I omanik.

1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Saaremaal Mustjala valla põhjaosas, Liiva külas mere ääres. Planeeritav ala koosneb kahest kinnistust: Liiva III (48301:006:0113) ja Liiva-Mere (48301:006:0256). Mõlemad kinnistud on kunagi kuulunud Liiva talu maade hulka, endised taluhooned asuvad Liiva I kinnistul. Planeeritava ala suurus on 19,4 ha. Tegemist on hajaasustusalaga, kinnistute sihtotstarbeks on maatulundusmaa.



Joonis 1 Väljavõte Mustjala vallavalitsuse koduleheküljel asuvast kaardist

Planeeritavale alal pääseb Võhma aleviku juurest põhjapoole kulgeva Kuressaare-Võhma-Panga maantee (riigi tugimaantee nr 86) kaudu ning Panga külast mere äärt mööda idapoole kulgeva Pahapilli-Panga maanteed (kõrvalmaantee nr 21127) mööda. Planeeritavale alale viiv tee on kitsas mereäärne ja kadakate vaheline pinnaste/kruusatee. Mustjala valla osatüldplaneeringuga on Pahapilli-Panga tee kavandatud avalikult kasutatavaks matkateeks.

1.1 Looduskeskkond

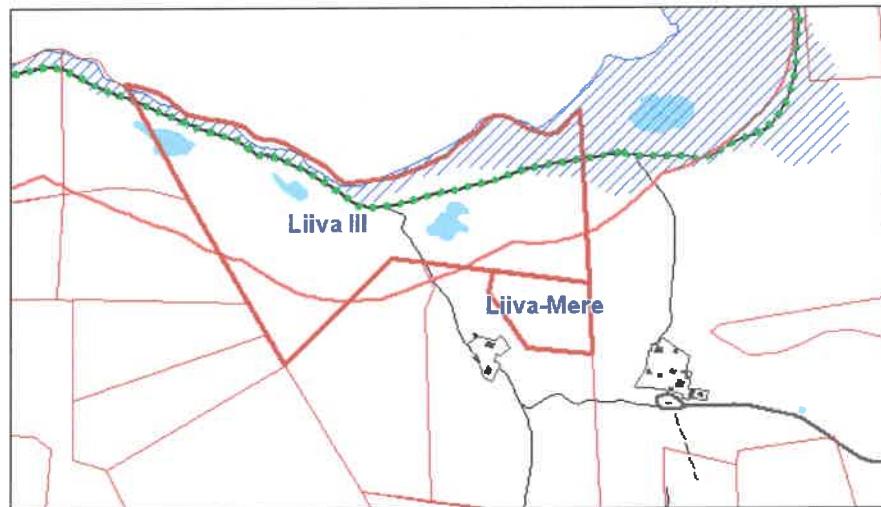
Saaremaa kliima on Eestis kõige merelisem. Planeeritav ala asub loode Saaremaa rannikumadalikul Mustjala maastikumikrorajoonis, kus on iseloomulik rannatüübi kiire vaheldumine ja tugevalt liigendatud rannajoon. Saaremaa loodeosas tõuseb maapind mere poolt astangutena, kusjuures esimene astang asub umbes 4-5 m kõrgusjoonel.

Piirkonna pinnakate on õhuke (alla 2 m). Põllumaad on vähe ja mullad maaviljeluseks vähe sobivad. Põlispõllud on asunud väikeste lappidena hästiliigestunud vallide ja paelavade põuakartlikel koreserikastel ning kerge lõimisega muldadel, kohati ka paepealsetel ja klibumuldadel. Muldadest valdavad on rähkmullad, millel levivad loometsad ja -kadastikud.

Madalamatel aladel kohtab taimkattes sooviku- ja ka soometsi. Piirkonnas esineb munakaid ja rändrahne.

Mustjala maastikumikrorajoonis on levinud okasmetsad. Saaremaa loodeosas (ja Saaremaal üldse) on okasmetsadest ülekaalus männikud. Männikud on harva puhtakujulised ja sageli segametsa ilmelised. Vaesema mullastiku tõttu on puude kasv Saaremaale iseloomulikult tervikuna madalam. Planeeritavad kinnistud asuvad Panga- ja Liiva panga vahelisel alal väiksemas rannasopis. Alale jääb madal liiva-kruusa rand, mida uhuvad Läänemere lained. Vee sügavus meres on pikalt madal (sügavus kuni 2 m ulatub 100–400 m kauguseni rannajoonest).

Ala reljeef on tasane, kergelt mere poole madalduv, jäädes absoluutkõrgustelt 0-5 m vahele, kuid valdavalt jääb maapinna kõrgus 2 m lähedale. Paene pind on kattunud klibukuhjatiseaga, mis moodustab mererannale tormidest ülestöötatud rannavalli. Valli taha on tekkinud alaliselt märjad soostuvad kohad. Ala läbivad teed järgivad pinnakatet. Suunaga läänest itta läbib maaüksust rannavallile rajatud Pahapilli–Panga tee (vt Foto 1).

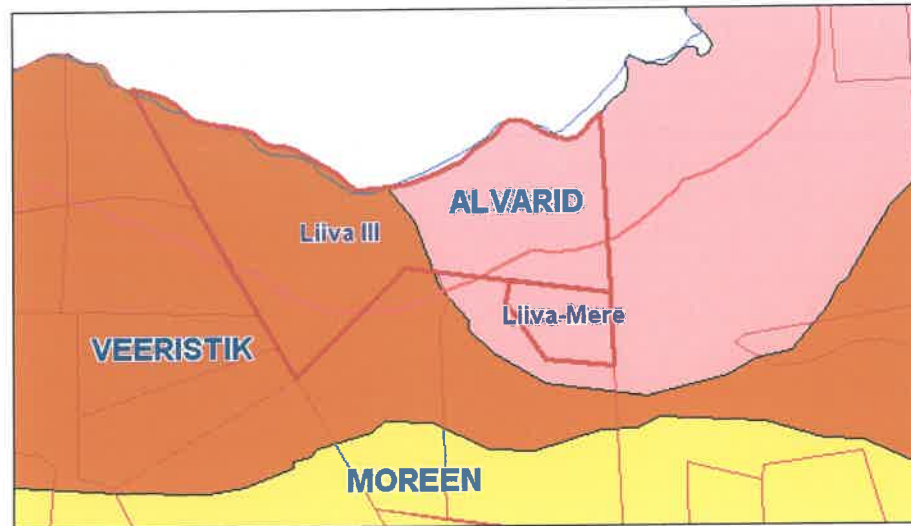


Joonis 2 Sinine viirutus tähistab 1,5 m üleujutatavat ala, helerohelisega on tähistatud metsaala. Alal on püsivalt märjad soostunud kohad, mis on tähistatud lauslinise värvusega



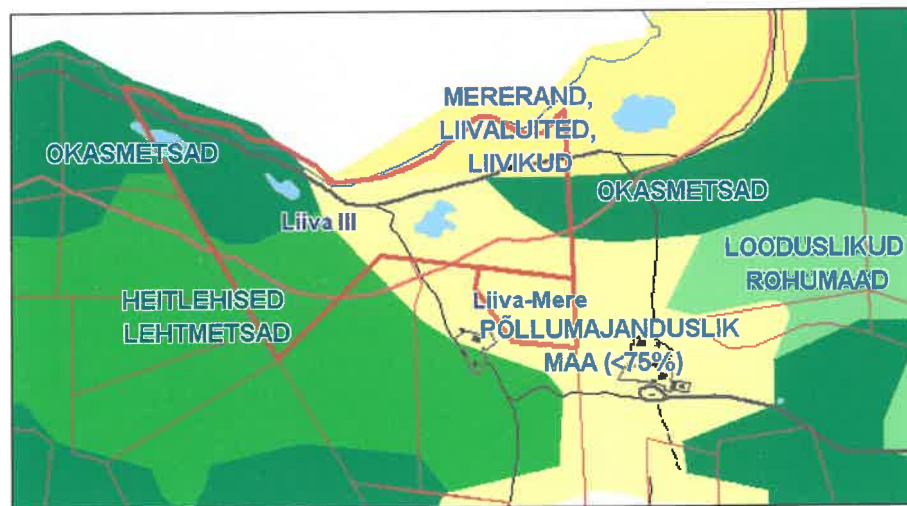
Foto 1 Piki rannavalli kulgev Pahapilli–Panga tee, kus maapind langeb merepoole astanguna

Loode-kagu suunaliselt ala läbiv tee kattub üldjoontes tingliku joonega, mis eraldab veeristikku alvarist.



Joonis 3 Pinnakatte vaheldumine (andmed: Saaremaa rannaala tsoneeringu tarbeks koostatud andmebaas)

Planeeritav ala on looduslikult väga vahelduv. Corine projekti andmed eristavad suhteliselt väikesel alal nelja tüüpi maakatet.



Joonis 4 Maakatte vaheldumine (Corine Land Cover projekt)

Pahapilli-Panga teed ääristab lõuna pool kitsas noorte mändide riba, mis kohati laienedes pakub varju mere tuulte eest. Lääne poolt ulatub siia suurema metsaala (okas- ja segamets) serv, mis on liigendatud lagendikega. Ala loodeossa jääb rannavalli taha moodustunud alaliselt märg soostuv lage ala, kus on suuremaid raudkivi rahne (vt Foto 2). Taimedest on siin iseloomulikud tarnad ja pilliroog, mis ka talvisel ajal nähtavad.



Foto 2 Alaliselt märg lage ala, tarnade ja raudkivi rahmudega, esineb pilliroogu

Märgala tõuseb idapoolse madalate mändidega ja kadakatega metsasiiluks. Männile lisandub lagendike servas must lepp ja sookask. Ala keskossa jäävad kiviaedadega piiratud põllulapid (vt Foto 3).



Foto 3 Kiviaia ja metsaga piiratud põllulapp

Põllumaad läbib pikuti kohati kadakatesse kasvanud kiviaiaga piiratud kitsas külatee (vt Foto 4).



Foto 4 Mõlemalt poolt kiviaiaga piiratud külatee

Kõrgemal asuv põllumaa madaldub idapoolsele taas osaliselt märjaks paju-pöösastest ääristatud lagendikuks (vt Foto 5), mis omakorda läheb üle

metsaks. Idapool jätkuv mets on lehtpuude ülekaaluga, lisanduvad mõned kuused (vt Foto 6). Tähelepanu väärivad siin üksikud vanemad üsna suuremõõtmelised puud (must lepp). Rand muutub liivaseks.



Foto 5 Planeeritava ala idaosas läheb põllumaa üle märjaks lagendikuks, mis metsa veeres on ääristatud pajudega



Foto 6 Idapool on põlluga piirnev mets lehtpuu enamusega, esineb suuremõõtmelisemaid vanemaid puud. Lähim olemasolev majapidamine piirneb planeeritava alaga lõunas



Foto 7 Aerofoto (Maa-ameti koduleheküljel)

2 PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Liiva III ja Liiva-Mere kinnistute ümberkruntimiseks neljaks elamukrundiks. Moodustatud kruntidele määratakse ehitusõigus (krundi suurus, maakasutuse sihtotstarbed, lubatud hoonete arv, lubatud hoonete kõrgused jne) ja antakse tehnovõrkude ning juurdepääsuteede lahendus.

Planeeringu leppemärkide tähistamisel on kasutatud Keskkonnaministeeriumi väljaannet *Planeeringute leppemärgid*, välja antud 2002. aastal.

Krunt Liiva-Mere 1 on moodustatud Liiva III kinnistu läänepoolsest alast. Krundi suuruseks on 63 420 m². Krundi maakasutuse sihtotstarbeks on 100% maatulundusmaa. Hoonestusalade kohad on paigutatud õemaa-alana (hajaasustusala eluaseme kohad, mille üldpindala on üle 2 ha arvatakse maatulundusmaa hulka) krundi keskossa olemasoleva kiviaia vahetusse lähedusse, kuna seal on maapind tihkem ja kõrgem. Maksimaalseks hoonestusaluse pindala suuruseks on lubatud 320 m². Ehitusõiguse kohaselt võib krundile ehitada 3 hoonet, st 1 põhihoone (nt elumaja) ja kaks abihoonet (nt kuur, saun, garaaž). Põhihoone lubatud korruselisus on 2 ja kõrgus 7.50 m. Abihoonete lubatud korruselisus on 1 ja kõrgus 6.00 m. Põhihoone lubatud absoluutkõrguseks on +9.50 m.

Juurdepääsu tee krundile Liiva-Mere 1 on kavandatud läbi krundi Liiva-Mere 2. Teele on märgitud servituudi vajadus.

Krunt Liiva-Mere 2 suuruseks on 39 103 m². Krundi maakasutuse sihtotstarbeks on 100% maatulundusmaa. Hoonestamiseks lubatud ala on fikseeritud õemaa-alana (hajaasustusala eluaseme kohad, mille üldpindala on üle 2 ha arvatakse maatulundusmaa hulka) ja on paigutatud kiviaiaga piiratud krundi kõrgemasse ossa. Maksimaalseks hoonestusaluse pindala suuruseks on lubatud 300 m². Ehitusõiguse kohaselt võib krundile ehitada 3 hoonet, st 1 põhihoone (nt elumaja) ja kaks abihoonet (kuur, saun, garaaž). Põhihoone lubatud korruselisus on 2 ja kõrgus 7.50 m. Abihoonete lubatud korruselisus on 1 ja kõrgus 6.00 m. Põhihoone lubatud absoluutkõrguseks on +10.00 m.

Läbi Liiva-Mere 2 krundi kulgevad naaberkinnistute ja -kruntide juurdepääsuteed, mistõttu on teedele seatud servituudi vajadused.

Krunt Liiva-Mere 3 suuruseks on 49 755 m². Krundi maakasutuse sihtotstarbeks on 100% maatulundusmaa. Hoonestusala on paigutatud 200 m ehituskeeluala ja olemasoleva kiviaia vahelisele maa-alale, mis on märgitud õemaa-alana. Maksimaalseks hoonestusaluse pindala suuruseks on lubatud 300 m². Ehitusõiguse kohaselt võib krundile ehitada 3 hoonet, st 1 põhihoone (elumaja) ja kaks abihoonet (kuur, saun, garaaž). Põhihoone lubatud korruselisuseks on 2 ja kõrguseks 7.50 m. Abihoonete lubatud korruselisuseks on lubatud 1 ja kõrguseks 6.00 m. Põhihoone lubatud absoluutkõrguseks on +10.00 m.

Liiva-Mere 3 planeeritavate hoonete lähedal asub oja, mida ei tohi ehitistega sulgeda! Oja sāngi kulgemise asukohta vōib muuta.

Krunt Liiva-Mere 4 suuruseks on 43 114 m². Krundi maakasutuse sihtotstarbeks on 100% maatulundusmaa. Hoonestusalade kohad on fikseeritud õemaa-alana (hajaasustusala eluaseme kohad, mille üldpindala on üle 2 ha arvatakse maatulundusmaa hulka). Hoonestusala on paigutatud 200 m ehituskeeluala piirist lõunapoole. Maksimaalseks hoonestusaluse pindala suuruseks on lubatud 300 m². Ehitusõiguse kohaselt vōib krundile ehitada 3 hoonet, st 1 põhihoone ja kaks abihoonet. Põhihoone lubatud korruselisus on 2 ja kõrgus 7.50 m. Abihoonete lubatud korruselisus on 1 ja kõrgus 6.00 m. Põhihoone lubatud absoluutkõrgus on +10.00 m.

2.1 Hoonete projekteerimise reeglid

Hoonestusalade määramisel on lähtunud looduses tehtud vaatlustulemuste andmetest. Hoonete asukohad on paigutatud kõrgematesse ja kuivema pinnasega kohtadesse ning vanade kiviaedade vahetusse lähedusse.

Hoonete rajamisel tuleb arvestada krundi olemasoleva pinnareljeefiga, taimestikuga ja teiste maastikuliselt iseloomulike elementidega (kiviaiad, suured kivid, suured üksikpuud jt). Ehitustegevuse käigus tuleb võimalikult vältida pinnareljeefi muutmist ja taimestiku ning kiviaedade kahjustamist. Arvestada tuleb ala tervikliku miljõõga.

Põhihoonete lubatud korruselisus on 2 korrust. Lubatud hoone absoluutkõrgused on +9.50 m kuni +10.00 m-ni (vt *Planeerimisjoonis*). Põhihoonete lubatud kõrguseks 7.50 m.

Abihoone lubatud korruselisus on 1 korrus. Abihoonete lubatud kõrguseks on 6.0 m.

Planeeringuga lubatud hoonete tulepüsivuse klass on kas TP2 vōi TP3. Tulepüsivuse klass määratakse hilisema projekteerimise käigus ja oleneb hoone materjalidest ning omavahelistest kaugustest.

Hoonetüübi valik peab järgima antud piirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadi. Planeeringualale rajatavad hooned peavad olema nii põhiplaanis kui ka mahus naaberkülade hoonetele sarnaste gabariitide ja katusekuju ning kalletega. Hoonete asetus ja orientatsioon on vaba st vōib olla korrapäratu, mis oli omane ka vanade taluõuede planeeringule.

Järgnevalt on antud perspektiivse võimaliku hoonestuse täpsem kirjeldus ja hoonestusele kehtivad nõuded.

Hoone konstruktsioon vōib olla palk, kivi, puit vōi sõrestik. Fassaadi välisviimistlus vōib olla palk, laudis, maakivi vōi horisontaalne murtud paas. Vōib kasutada ka krohvitud sõrestikseina tüüpi. Lubatud on kasutada hoonete juures traditsioonilisi materjale moodsate ehitustehniliste lahendustega (vt *Foto 8*).

Lubamatu on kasutada fassaadi materjalina telliskivi, fibo- ja tuhablokke ning teisi sarnaseid materjale. Samuti on keelatud naturaalseid materjale imiteerivad fassaadikatted.



Foto 8 *Moderne näide puidust krohvitud ja rookatuses majast (foto James Wines raamatust Green Architecture; arh Daivid Lea, England 1985)*

Hoone sokkel peab olema tüübilt madal (max kõrgus 50 cm), materjaliks maakivi, horisontaalne paas, betoon või krohv. Hooned ei pea olema ehitatud täies ulatuses maaga ühendatult see tähendab, et hoone võib ehitada ka kivi- või puitpostidele (nt märjematel aladel ja ka sel juhul ei tohi hoone ületada etteantud kõrgusi).

Fassaadi värvilahenduses võib kasutada naturaalselt (vastava materjali loomulikus toonis) või loodusesse sulanduvaid pastelseid toone. Tugevaid erksaid värve kasutada ei ole lubatud.

Akende kuju ja jaotuse osas ettekirjutusi ei ole. Keelatud on kasutada plastikraame. Aknaraamid peavad olema puidust. Aknaraamide värvilahendus peab sobima hoone fassaadi värvidega. Keelatud on kasutada tugevaid erksaid värve.

Põhihoone katus peaks olema viilkatus. Katus peab olema kahepoolse viiluga, minimaalseks katusekaldeks 27° . Katusekattmaterjalideks võivad olla: kivi, plekk, roog, õlg, sindel, laast, laudis, muru või mäta. Poolkelpkatus on lubatud ehitada ainult roog- ja õlgkatuste puhul. Lamekatus on lubatud ehitada ainult abihoonetele ja kasutades muru- ning mäta-katuse tüüpe. Hoonete harjajoone suunad ei ole määratud. Elamute projekteerimisel on soovitatav kasutada piiratud arvu katusekaldeid. Vältida tuleb sama maja või kõrvuti rajatavate majade (põhihoone ja abihoone) puhul väga väikesi katusekalde erinevusi (näiteks 40° ja 45° või veelgi väiksemad vahed), sest see jätab läbimõtlema ja häiriva

mulje. Abihoonete välisviimistlus peab arhitektuurselt lahenduselt kokku sobima samal krundil asuva elamu omaga.

Katuse värvitoon peab olema naturaalne (vastava materjali toonides). Veetorude ja plekk-katuse materjali värvivaliku puhul on keelatud kasutada tugevaid erksaid värve nagu punane, okkaroheline, valge.

2.2 Piirete rajamise nõuded

Piirkonnale on iseloomulik kiviaedade rohkus. Aedadega on piiratud mitte üksnes taluhooneid, üksikuid õueosasid ja õue aedu vaid sageli ka üksikuid põllulappe nagu planeeritaval alal praegugi näha (*Foto 3 ja 4*). Kiviaiad on piiranud külatänavaid sageli mõlemalt poolt (*Foto 9, joonis 5*). Puutaradest on iseloomulikud rõht-, latt- ja roigasaiad, mida rajati suuremate alade ja õuede piiramiseks.

Piirete valikul tuleb lähtuda lihtsusest. Kruntidele on lubatud rajada eel-pool nimetatud ajalooliste talupiiretena kasutusel olnud peenest ümar-puidust aedu, diagonaalpulkadest või punutud aedu, laudis või lipp aedu ja piirkonnale iseloomulikke kiviaedu.

Piirete soovitatav kõrgus on 1-1,4 m. Kõrgemaid piirdeid kui 1,4 m rajada ei tohi. Keelatud on kasutada plankaedu, võrkaedu, raudpiirdeid jt aed-linnalikke piirde tüüpe. Värvivalik piiretel peab olema tagasihoidlik nagu hoonete fassaadidelgi, kasutada võib naturaalseid toone.

Soovitav on rajada piirdeaiad hoonestuse vahetusse ümbrusesse, mitte krundi piirile. Vältida tuleb piirdeaiad rajamist krundi piirile täies ulatuses. Juhul kui siiski on vajadus rajada piirdeaed mõnele krundi piirile, on lubatud madalat tüüpi kiviaed.

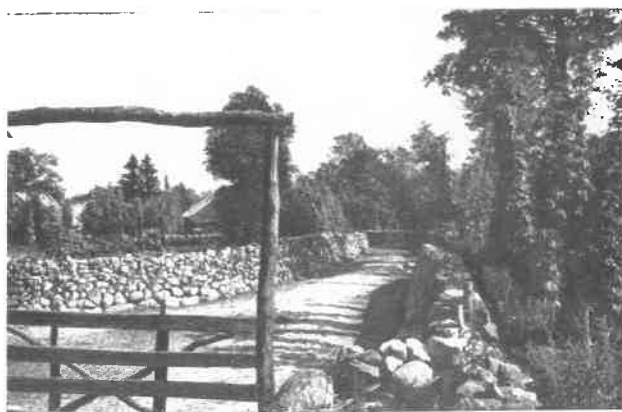
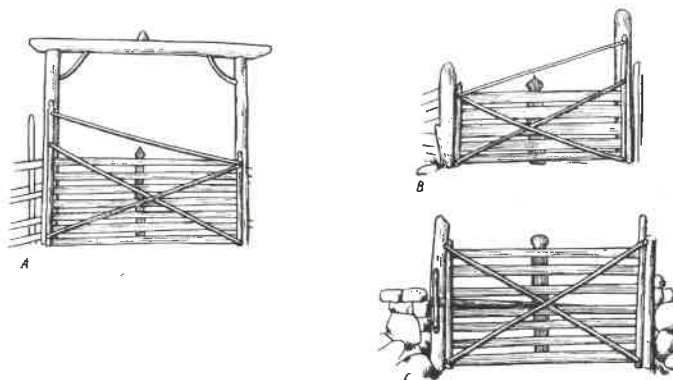


Foto 9 Külatänav Saaremaa. Foto K. Kalamees 1913. a (Rahvapärane arhitektuur, Tamara Habicht, Tallinn 1977)



4. Väravad: A, B — Mustjala, Abula k. Uustalu t.; C — Kaarma, Haamse k. Jurna t.

Joonis 5 *Illustratsioon ajaloolistest väravatest (Rahvapärane arhitektuur, Tamara Habicht raamatust, Tallinn 1977)*



Foto 10 *Vaade lattaiale ja madalale kiviaiale (Saaremaal)*

2.3 Haljastus ja heakord

Detailplaneeringu eesmärgiks on luua väärtuslikku kultuurmaastikku sobituv asum, mistõttu on eriti oluline arvestada olemasoleva loodusliku keskkonnaga ja paikkonnale omaste tavadega samas võib kasutada ka uusi lahendusi kasutades traditsioonilisi materjale. Nii hoonete ehitamisel kui haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et rajatav oleks kooskõlas maastiku olemasolevate väärtustega ning ei häiriks visuaalset ilmet.

Meetmed looduskeskkonna säilitamiseks on toodud ptk 4.2.

Planeeritaval alal on pinnase tingimused vahelduvad, mis võimaldab siin kasvada nii niiskuslembestel kui kuiva pinnast eelistavatel taimedel. Soovitav on kasutada eelkõige Saaremaale omaseid ja piirkonnas esinevaid taimi. Sobivad näiteks: harilik kadakas, harilik pihlakas, paakspuu, harilik kuslapuu, magesõstar, kibuvitsad, põõsasmaran, jugapuu, muulukas, humal jt. Kultuurtaimede sh viljapuude ja marjapõõsaste kasvatamine eeldab mullaviljakuse parandamist kasvumulla juurde toomise teel. Ku-

junduselemendina, jalgradade katteks ja vajadusel multšiks võib kasutada koorepuru.

Soovitav on planeeritavale alale koostada haljastusprojekt, mis arvestaks krundiomanike soove ja käsitleks ala vastavalt eelpool toodud nõuetele tervikuna.

Ala väikevormide (piirete ja valgustite) valik tuleb määrata hoone projekti koosseisus. Nende lahendus peab olema terviklik ja käesoleva planeeringuga kehtestatud arhitektuursetest- ning kujunduspõhimõtetest lähtuv (vt ka ptk 2.1). Soovitav on kasutada ümbritsevasse maastikupilti ajalooliselt sobituvaid ja looduslähedasi, struktuurseid materjale.

Eramaa tähistamisel tuleb silmas pidada, et tähised robustse ja värvikireva ning lohaka väljanägemisega visuaalselt ei risustaks keskkonda. Soovitav on valmistada tähised puidust ja tagasihoidlikud.



Foto 11 Vasakpoolne on halb eramaa tähistamise näide ja parempoolne veidi parem näide

2.4 Teed ja parkimine

Planeeritavale alale pääseb Võhma aleviku juurest põhjapoole kulgeva Kuressaare-Võhma-Panga maantee (T-86) kaudu ning Panga külast piki mere äärt idapoole suunduva Pahapilli-Panga maanteed (T-21127) mööda. Planeeritavale alale viiv tee on kitsas kadakate ja mändidega ääristatud kruusatee. Teele on planeeringuala piires seatud servituut.

Krundisiseste teede laiused on ca 4 meetrit. Kuna planeeritavat ala läbivad teed on juurdepääsuks piirkonnas paljudele kruntidele on neile valdavalt seatud 5 meetri laiused servituudialad. Kinnistu omanik kellele detailplaneeringu ala läbib tee on vajalik oma kinnistule pääsemiseks on õigus läbipääsu tagamiseks seada servituut.

Väiksemad juurdepääsuteed hoonestusaladele (kruntidel Liiva-Mere 3 ja 4) on soovitatav kujundada vabalt vastavalt maastikule.

Teid ja platse (sh parkimiskohti) ei asfalteerita. Hoonete vahetus läheduses hoovialal on lubatud teid ja platse sillutada. Sillutiseks võib kasutada looduslikku kivi, immutatud puitmaterjali, tihendatud kruusa.

Teede katematerjalina võib kasutada looduslähedasi pinnakatematerjale nagu kruus ja liiv. Kui olemasolevad teed taluvad liikluskoormust ei ole neile täiendava katte paigaldamine vajalik. Kõiki teid tuleb regulaarselt hooldada ja vajadusel auke täita ning tasandada.

Teid ei tohi tõkkepuudega sulgeda, kuna need on mõeldud kõigile avalikuks kasutamiseks.

3 KOMMUNIKATSIOONID

3.1 Veevarustus

Piirkonnas puudub ühisveevarustus. Planeeritava nelja krundi veega varustamiseks tuleb igale krundile rajada oma puurkaev. Puurkaevu rajamiseks tuleb esitada Saaremaa Keskkonnateenistusele puurkaevu rajamise taotlus ning vastavalt Keskkonnateenistuse poolt väljastatud tingimustele tellida litsentsi omavalt firmalt puurkaevu projekt.

Vastavalt kehtivale Veeseadusele puurkaevule sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m^3 ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Keskkonnaministri 16.12.1996. a määruse nr 61 *Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine* (RTL 1997, 3, 8), korra kohaselt ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugel (mitte vähem kui 10 m). Tehnovõrkude joonisel toodud puurkaevude asukohad on planeeritavad ja esialgsed. Täpsed puurkaevu asukohad määratakse projekteerimise käigus vastavalt tegelikult rajatavale hoonestusele ja reostusallikate paiknemisele.

Puurkaevu rajamise sügavus sõltub iga puurkaevu puhul konkreetselt sellest, millisest sügavusest saadakse joogivee nõuetele vastav vesi. Saaremaa Keskkonnateenistuse andmetel on ümbruskonna puurkaevude keskmine sügavus 17-25 m.

Alale planeeritud ühe majapidamise ööpäevane keskmine veetarbimine on $\approx 600 \text{ l/d}$. Rajatavad puurkaevude ja hoonete ühendustorustikud paigaldada 1.80 m sügavusele. Kui rajada väiksemale sügavusele tuleb torustik külmutamise vastu kaitsta soojustusega.

3.2 Tuletõrjeevarustus

Planeeritavale alale rajatavate hoonete korruselisus on kuni 2 korrust ja tulepüsisusklass on kas TP 2 või TP 3. Vajalik tuletõrjeevee voluhulk planeeritaval alal on 5 l/s. Vajalik voluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul. Kustutusvee saamiseks on planeeritud maa-alale üks tuletõrje veevõtukoht, Liiva-Mere 2 krundi juurdepääsuteede ristmikule. Soovitav on paigaldada kaks tuletõrjeevemahtit $\approx 25 \text{ m}^3$. Vee võtmiseks mahutitest rajada mõlema mahutiga ühendatud soojustatud veevõtukaev.

Tuletõrje veevõtukoht tuleb nõuetekohaselt tähistada ning mahutid tuleb pärast veevõttu täita 36 tunni jooksul. Mahutite täitmine toimub Liiva-Mere 2 kinnistu rajatavast puurkaevust. Mahutite ühendustorudele tuleb paigaldada maakraanid.

3.3 Kanalisatsioon

Vastavalt Keskkonnaministri 15.05.2003. a määrusele nr 48, *Reovee kogumisalade määramise kriteeriumid* (RTL 2003, 64, 917) tuleb karstialadel ja aladel, kus põhjavesi on kaitsmata, reovee kogumisala moodustada kui 1 ha kohta tekib orgaanilist reostuskoormust rohkem kui 10 ie. Planeeritaval alal on 1 ha reostuskoormus väiksem, mistõttu reovee kogumisala moodustada ei ole vajalik. Planeeritava ala lähiümbruses puudub ühiskanalisatsioon.

Vabariigi Valitsuse 31.07.2001. a määruse nr 269, *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord* (RT I 2001, 69, 424; 2003, 83, 565) kohaselt on kaitsmata põhjaveega aladel (vt *Joonised - Põhjavee kaitsuse kaart*) süvapuhamata heitvee pinnasesse immutamine keelatud.

Majapidamiste fekaalse reovee käitlus tuleb lahendada reovee kogumismahutitega, millede soovituslik maht on 2-10 m³. Mahutid on soovitav paigaldada kinnistute sissesõiduteede vahetusse lähedusse, kuid vähemalt 10 m kaugusele puurkaevust põhjaveevoolu suunas allavoolu. Kogumiskaevudesse kogutud fekaalveed tuleb viia kas Kuressaare linna või Salme-Läätsa reoveepuhastisse. Alternatiivina võib paigaldada kaasaegse kuivkäimla, mille sisu on võimalik oma kinnistul kompostida.

Saaremaa Keskkonnateenistuse soovitusel võib nn halli majapidamisvett (köögis ja vannitoas tekkiv pesuvesi) käidelda oma kinnistul kasutades järgmist puhastusskeemi:

- I aste - heitvee mehhaaniline setitamine kahekambrilises setitis;
- II aste – filtrväljak, kus imborustiku alla on rajatud vett läbilaskev liivast filterkiht, milles puhastunud vesi kogutakse kokku drenitorudega; filtrväljak peab ümbritsevast maapinnast olema isoleeritud geomembraaniga;
- III aste – filtrväljakult drenitorudega kinni püütud vesi juhitakse imbväljakule, mille rajamiseks peab pinnase filtratsioonivõime olema piisav ning olema tagatud vähemalt 1 m vahemaa imbpeenra põhjast kuni põhjavee ülemise kihini. Kuni viieliikmelise perekonna tarbeks on vaja rajada ~30 m² suurune imbväljak.

Kogumiskaevu paigaldamisel on krundiomanikud kohustatud kogumiskaevu täitumisel tellima selle tühjendamise vastavat teenust osutava jääme- või vee-erikasutusluba 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.

Halli majapidamisvee septikuid tuleb tühjendada vähemalt üks kord aastas.

3.4 Sademevesi

Sademevesi hoonete katustelt ning teedelt immutatakse pinnasesse. Kuna teed rajatakse kruusa või killustikkattega siis pole sademevee valgumise ja pinnasesse probleeme. Vaatamata sellele on soovitatav rajada teed profiiliga, mis tagab sademevee valgumise teeäärsetele rohelistele aladele.

3.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrk Saarte piirkonna poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr 43414-55, 12.02.2004. a nõuete kohaselt (vt Lisa 9).

Detailplaneeringuga nähakse ette uue alajaama paigaldamine perspektiivse võimsusega 400 kVA toitega Järise35/10 kV alajaama Võhma 10 kV fiidriit. Alajaama võib paigaldada detailplaneeringuga näidatud servituudi alale, krundile Liiva-Mere 3. Tööprojekti käigus võib alajaama asukoht muutuda ja täpsustuda. Uue alajaama toitele saab võtta ka kaks läheduses asuvat talu. Servituudi alla jääva maa osas sõlmitakse maa-kasutusleping maaomaniku ja Eesti Energia vahel.

10 kV ja 0,4 kV toitekaablid paigaldatakse kruntide sisse plaanil näidatud kohta kuna puuduvad tee maa. 0,4 kV toitekaablid ehitada ringtoite skeemis. Plaanil on näidatud ka transiit-liitumiskilpide võimalikud asukohad. 10 kv kaabelliini asukoht täpsustatakse tööjooniste tegemise käigus ning asukoht lepatakse kokku kinnistu omaniku ja AS Eesti Energia vahel.

Tarbija rajab vastavalt oma vajadusele 0,4 kV liinid liitumiskilbist tarbijate jaotuskilpideni. Liitumispunkt Jaotusvõrguga jääb liitumiskilpi tarbija toitekaabli klemmidele.

3.6 Sidevarustus

Telekommunikatsioon on lahendatud vastavalt AS Eesti Ettevõtte poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2781763 (vt Lisa 8).

Sidekaabli paigaldamist esialgul ei ole ette nähtud kuna piirkonnas puudub sidevarustuse kaablivõrk ja raadiolevi. Planeeritava ala piires on reserveeritud maa-ala võimaliku sidetrassi ehitamiseks tulevikus. Planeeritud sidetrass asub kõrvuti ning paralleelselt perpektiivse madalpingekaabliga. Kaablitele on seatud servituudiala. Täpne kaablite asukoht, servituudiala ning ühendus pannakse paika tööprojekti.

3.7 Soojavarustus

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

Abihoonete projekteerimisel võiks arvestada võimalusega hoida küttematerjali hoone siseruumides (selleks ettenähtud vastavas ruumis). 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 elektrikutet. Õli- ja kivisöekütte kasutamine on keelatud.

4 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringu lahenduse elluviimisel tuleks lähtuda eesmärgist arendada hoonestus alal välja nii, et selle käigus kahjustataks võimalikult vähe ümbritsevat maastikku ning olemasolevaid metsa alasid. Ehitustegevusest on võimalik välja jätta enamuse ning suured krundiosad, ühtlasi võib neid käsitleda kui kohustuslikuna ning loodusilmelisena säilitatavaid alasid. Ehitustegevusest puutumata jääval alal (eriti metsas kasvaval alustaimestikul) tuleks lasta areneda loomulikult teel.

4.1 Mõjud taimestikule

Ulatuslikku puude mahavõtmist planeeringuga kavandatud ei ole kuna hoonestusalad on võrreldes krundi pindalaga suhteliselt väikesed ning jäävad osaliselt lagedamale või võsastunud (krunt Liiva-Mere 2 ja 3) alale. Ehitusalusele pinnale jäävate puude ja põõsaste eemaldamine on paratamatu. Olemasoleva taimkatte maksimaalseks säilitamiseks on järgnevas peatükis välja toodud leevendavad meetmed ehitustegevuse läbiviimiseks.

4.2 Leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks

Oluline on, et metsaalale ehitamine ei tooks kaasa ulatuslikku puude maha võtmist. Puude ja põõsastiku säilitamine on oluline meretuulte püüdmise seisukohast. Lähtudes sellest on soovitatav planeeritavale alale koostada haljastusprojekt, millega muuhulgas on võimalik täpsustada säilitamist vajavad puud, puudegrupid ja põõsastikud lähtudes hoonete kujust ning täpsest paigutusest krundil (vt ka ptk 2.3). Kui haljastusprojekti ei ole võimalik tellida tuleb Liiva-Mere 1 ja 4 krundile projekteerimise koosseisus koostada plaan, millega täpsustatakse säilitamist vajavad puud, puudegrupid ja põõsastikud.

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga hoonestusala ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus taimestikule 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, tuleb asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole või-

malik 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 lähimbruses (puu aktiivse juurestiku osas), võib puu hukkuda. Selle vältimiseks tuleb jätta maapind kasvava puu ümber endisele tasemele.

Ehitustegevusest puutumata jäänud metsa-aladel tuleb lasta areneda loomulikult teel.

4.3 Muud keskkonnatingimused

Olulist mõju välisõhu kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega ei avaldata. Rajatavaid hooned 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.

Veega varustamiseks alale on kõige otstarbekam rajada puurkaevud, neid võib rajada olenemata puurkaevu sügavusest ainult vastava projekti alusel. Igale krundile võiks rajada oma puurkaevu. Kui rajada kahe krundi peale ühine puurkaev tuleb puurkaevule moodustada ümber 50 m sanitaarkaitseala ning rajada trassid paesesse pinnasesse (mis ei ole eriti odav ega lihtne). Paesesse pinnasesse rajatud salvkaevud võivad vähese veeandluse tõttu suvisel perioodil tühjaks jääda. Täpsemalt loe ptk 3.1.

Planeeritaval alal on 1 ha reostuskoormus väiksem kui 30 inimekvivalenti, mistõttu reoveekogumisala moodustada ei ole vajalik. Samuti puudub planeeritava ala lähimbruses ühiskanaliseerimine. Majapidamiste fekaalse reovee käitlus tuleb lahendada reovee kogumismahutitega, millede soovituslik maht on 2-10 m³. Mahutid on soovitatav paigaldada kinnistute sissesõiduteede vahetusse lähedusse. Kogumiskaevudesse kogutud fekaalveed tuleb viia, kas Kuressaare linna või Salme-Läätsa reoveepuhastisse. Alternatiivina võib paigaldada kaasaegse kuivkäimla, mille sisu on võimalik oma kinnistul kompostida. Halli majapidamisvett võib käidelda oma krundil. Täpsemalt loe ptk 3.3.

Jäätmete (sorteeritud) kogumine krundidel lahendatakse vastavuses *Jäätmeseaduses* toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritud prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

4.4 Sotsiaalmajanduslikud mõjud

Sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine antud keskkonnatingimuste hindamise koosseisus on suhteliselt raske, sest puudub konkreetne statistika ala avaliku kasutamise suhtes. Kui arvestada, et käsitletaval alal paiknevat metsaala kasutatakse piirkonna elanike poolt rekreatsiooni eesmärgil, siis planeeringu pakutud kujul ei muuda see suures plaanis ala senist kasutust.

5 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE

01.01.2003. a kehtima hakanud uue *Planeerimisseaduse* (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike 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 juhivad ühelt poolt juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning teisalt seadusandluse poolt kindlaks määratud piirangutest. Siin peatükis kajastatakse kehtivast seadusandlusest ja määrustest juhtuvad 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; 2004, 20, 141);
Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RT I 1993, 72/73, 1021; 1999, 44, 510; 2000, 51, 325; 88, 576; 2001, 24, 133; 31, 171; 42, 234; 94, 582; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 51, 355; 78, 523; 81, 546; 2004, 14, 91).

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 kulutusi. 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 1. aprillist 1999. a 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 tehnoarajatise edasine asumine kinnisasjal selle kasutamist oluliselt takistab ja omaniku kahju tehnoarajatisest on suurem kui tehnoarajatise teise kohta ümberpaigutamise kulud, samuti juhul, kui omanik kannab kõik tehnoarajatise ümberpaigutamise kulud ja annab selleks tehnoarajatise omanikule eelnevalt piisava tagatise.

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

6.2 Elektripaigaldise kaitsevöönd

Alus: *Elektriohutuseseadus* (RT I 2002, 49, 310; 110, 659; 2004, 18, 131);
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-, üleujutus-, 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 m;
- üle 1000-voldise nimipingega elektri-õhuliinide kaitsevööndis ehitada aedu ja traattarasid ning rajada loomade joogikohti;
- elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m, күntaval maal sügavamal kui 0,45 m 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 m 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 m kaugusel ning jõgedes 50 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

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

6.3 Veekaitsevöönd ja veekogu ehituskeeluala

Alus: *Looduskaitseadus* (RT I 2004, 38, 258);
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; 2004, 28, 190).

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba ligipääsu kallasrajal *Veeseaduse* §10 tähenduses.

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**. Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamise kahjustada kaldaomaniku vara.

Kohalikud omavalitsused on kohaustatud üld- ja detailplaneeringuga tagama avalikud juurdepääsuvõimalused kallasrajale.

Ranna või kalda **piiranguvööndi laius** on Läänemere rannal **200 m**. Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine.

Ranna piiranguvööndis on keelatud:

- 1) lageraie;
- 2) reoveesette laotamine;
- 3) matmispaiga rajamine;
- 4) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- 5) ilma kehtestatud detailplaneeringuta maa-ala kruntideks jagamine;
- 6) maavara ja maa-ainese kaevandamine;
- 7) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on meresaartel **200 m**. Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Ranna ja kalda **ehituskeeluvööndi vähendamine** võib toimuda **keskkonnaministri nõusolekul**. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus keskkonnaministrile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt vastuvõetud detailplaneeringu, kui kehtestatud üldplaneering puudub.

Keskkonnaminister hindab ehituskeeluvööndi vähendamise vastavust ranna või kalda kaitse eesmärgile ja käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule. Ehituskeeluvööndi laiuse suurendamine ja vähendamine jõustub kehtestatud üldplaneeringu või detailplaneeringu jõustumisel.

Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud *Veeseaduses*.

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd. Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on Läänemerel 20 m;

Veekaitsevööndis on keelatud:

- 1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;

- 2) puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- 3) majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine;
- 4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel keskkonnateenistuse igakordsel loal.

6.4 Tuleohutusnõuded

Alus: Siseministri 08.09.2000. a määrus nr 55, *Tuleohutuse üldnõuded* (RTL 2000, 99, 1559);
Ehitiste tuleohutus. Osa 1. Üldeeskiri, EPN 10.1 (ET-1 0109-0235);
Ehitiste tuleohutus. Osa 1. Üldeeskiri Abimaterjal EPN 10.1 *kasutajale EPN 10.1/AM-1* (ET-2 0109-0306).

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja ladustatud materjalile ning tuletõrje-veevõtukohtadele hoitakse vaba ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras. Objekti territoorium hoitakse alaliselt puhas põlevmaterjali jäätmetest. Territooriumi puhastamise sageduse kehtestab objekti valdaja. Põlevmaterjali jäätmeid kogutakse ja hoitakse selleks määratud kohas või taaras. Põlevmaterjali taaras hoidmisel selle kaas või kork suletakse. Jäätmete hoiukoht paikneb põlevmaterjalist või süttiva pinnakihiga ehitisest või mis tahes tulepüsivusega ehitise välisseinast olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 2 meetri kaugusel.

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. Linna või muu tiheasustusega kohas tänava läbisõiduks sulgemisel rohkem kui üheks ööpäevaks informeerib tänava sulgemisloa saanud isik sellest viivitamatult häirekeskust.

Territooriumi osa, kus on võimalik põlevgaasi, -auru, või -tolmu kogunemine, tähistatakse tuleohutusmärgiga.

Suitsetada tule- või plahvatusohtliku protsessiga territooriumi osal on lubatud ainult selleks eraldatud, sisustatud ja tähistatud kohas.

Territooriumil ei tohi:

- ladustada ehitiste vahelisse tuleohutuskujala alasse mis tahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või -taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat;
- rajada ehitist ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita;
- sõita sädemepüüdjaga mootorsõidukiga põlevvedeliku või -gaasi või muu kergestisüttiva materjali kasutamise- ja hoiukohta või -ruumi;

- teostada tule- ja plahvatusohtlikku protsessi väljaspool selleks otstarbeks seadistatud kohta;
- remontida põlevvedeliku või -gaasiga täidetud torustikku või seadet;
- ladustada põlevmaterjali vahetult isoleerimata juhtmetega elektriõhuliini alla või lähemale kui 2 m objekti territooriumi välispiirist;
- valada põlevvedelikku ja oksüdeerijat maha või kanalisatsioonivõrku;
- tankida mootorsõidukit vahetult selle hoiukohas;
- põletada kulu, välja arvatud Keskkonnaministri 15.06.1998. a määruses nr 46 *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tulohutusnõuete kinnitamine* (RTL 1998, 216/217, 854) kehtestatud juhtudel ja korras.

Tulemüürist või muust tuletõkkesarindist mis tahes kommunikatsiooni läbiviigukoht täidetakse kogu tarindi paksuses mittepõleva materjaliga, mis ei vähenda tarindi tulepüsivusaega. Kelder ja pööning hoitakse korras ja puhas põlevmaterjali jäätmetest, nende ukсед lukustatakse ning aknad klaasitakse ja suletakse. Ehitises on keelatud muuta ehitise või ruumi kasutusotstarvet, seda rekonstrueerida, ümber planeerida, kapitaalselt remontida või tehniliselt ümber seadistada ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektiga.

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, m-s

Ehitise tulepüsivusklass	TP1	TP2 ja TP3
TP1	6 m	8 m
TP2 ja TP3	8 m	10 m

Märkused: Kui hoone loetakse kuuluvaks kolmandasse tuleohuklassi (vt EPN 10.2), tuleb tuleohutuskuja sellest hoonest suurendada 50% võrra. Tulemüüri olemasolul tuleohutuskuja ei normeerita.

Tulepüsivusklassi TP1 kuuluv ehitise tuleb püstitada kinnistu piirist vähemalt 3 m ja klassidesse TP2 või TP3 kuuluv ehitise vähemalt 5 m kaugusele. Täpsed tuleohutuskujad määratakse ehitusprojektiga.