

Tellija: Mustjala Vallavalitsus

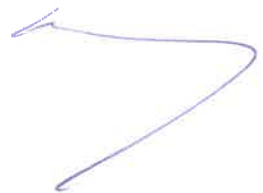
Töö nr 35-05

**SAARE MAAKOND, MUSTJALA VALD
PANGA KÜLA**

PÄRDI MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Planeerija: Raivo Kaseorg



Kuressaare 2006

PÄRDI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

SISUKORD

A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. LÄHTEMATERJALID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERIMISLAHENDUS

B JOONISED

- | | | |
|----------------------|----------|------|
| 1. Tugiplaan | M 1:2000 | DP-1 |
| 2. Planeerimisjoonis | M 1:1000 | DP-2 |

C LISAD

- Mustjala Vallavalitsuse korraldus nr 53 29.03.2005 planeeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohtade kokkulepe maaomanikuga
- Pärdi katastriüksuse floristiline kirjeldus (koostanud Tsipe Aavik 2005. a)
- OÜ Jaotusvõrgu Saarte Piirkonna poolt 14.09.2005. a väljastatud tehnilised tingimused nr 70472
- Mustjala valla ehitismäärus
- OÜ Klotoid töö 0705-35 parkla tehnilise projekti asendiplaan
- Vähendus Panga panga infotahvlist
- Panga MKA piir ja asukoht kaardil

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Mustjala vallas, Panga külas. Planeeringualaks on Pärdi katastriüksus (katastritunnus 48301:006:0127, katastriüksuse suuruseks 23,58 ha). Planeeringu algatajaks on Mustjala Vallavalitsus, algatamise aluseks Pärdi kinnistu omaniku Alver Saguri avaldus. Planeering on algatatud vallavalitsuse 29.03.2005 korraldusega nr 53. Planeeritava ala suuruseks on ca 24 ha. Maaüksuse praegune sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise üldiseks eesmärgiks on ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Otsesteks eesmärkideks on Panga pangal külastajate teenindamiseks vajaliku ehitus- ja muu tegevuse arendamine, maaüksusel osaline ehituskeeluvööndi vähendamine, katastriüksuse kruntideks jagamine, maaüksuse sihtotstarbe muutmine (elamu-, äri-, liiklus- jm maa määramine), kinnistutele ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, liikluskorralduse, juurdepääsuteede määramine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Vallavalitsuse 29.03.2005 korraldus nr 53 detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohtade kokkulepe maaomanikuga
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas OÜ Hadwest 2005. a)
- Panga maastikukaitseala kaitse-eeskiri
- Panga maastikukaitseala kaitsekorralduskava (koostaja Matis Mägi, Tartu 2001, kinnitamata)

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Maakasutus

Planeeritav ala asub Mustjala vallas, Panga külas. Pärdi katastriüksus piirneb loode-lääne suunas Läänemerega, kagust Uue-Toa ja Andruse maaüksustega, lõunast Vana-Miku maaüksusega ning idanurgast jätkuvalt vaba maaga; osaliselt piirneb idasuunas Pahapilli-Panga riigimaanteega nr 21127, mis tänu Panga pangale kui vaatamis-väärsusele on turismihooajal väga suure kasutuskoormusega.

Kinnistu keskossa jääb eraldi väike kinnistu – Panga tulepaagi kinnistu, mis kuulub Veeteede Ametile. Kuna kinnistu piirneb merega, on suur osa kinnistust 200 m ranna ja kalda ehituskeeluvööndis (seepärast tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek osaliseks ehituskeeluvööndi vähendamiseks, kuna muidu pole külastajate teenindamine võimalik). Kinnistul puuduvad igasugused liinid-trassid, v.a. elektrikaabel, mis läbi metsa kulgeb Panga tulepaagi maaüksusele.

Maapinna kõrgused on kinnistul väga erinevad, kohati on maapinna kõrguse muutused ülisuured, kõrgused jäävad vahemikku 24.29 kuni 0.00. Kõrgusjooned langevad kohati korrapäraselt mere suunas, pinnas on enamjaolt paene, õhukese huumuskihiga.

3.2 Panga pank ja Panga maastikukaitseala

Planeeringuala ja kogu piirkonna kõrge puhkemajanduslik väärtus tuleneb eelkõige Panga panga maastikulistest väärtustest. Planeeringu keskne idee on leida uusi võimalusi Panga panga ja maastikukaitseala tutvustamiseks.

Maastikukaitseala suurimaks geoloogiliseks, esteetiliseks ja maastikuliseks väärtuseks on kahtlemata pank ise paljanduvate siluri ajastu Jaani ja Jaagarahu lademe kivikihtidega (vt lisas ka vähendust Panga panga infostendist). Panga pank on Saaremaa kõrgeim - suurim kõrgus merepinnast on 21,3 m. Pangajärsaku all on kujunenud keskmiselt 5-10 m laiune rusukalle ning kuni paarisajameetrise vöötmena kaugemale merele ulatuv murrutuslava, mis mere poolt piirneb veealuse 10-12 m kõrguse järsakuga. Panga jalamil toimub pangaseinast allavarisenud kivimmaterjali edasine peenendumine ja ärakanne. Rusukalle puudub peaaegu täielikult panga põhjatipus, kus murrutus ja ärakanne on kõige intensiivsem. Lahtised kivid ja kruus sorteeritakse lainetuse poolt ja kantakse piki Küdema lahe idarannikut lõuna suunas, moodustades lõunapool maasääre näol ulatusliku kuhjeranna. Eriti aktiivne on maasääre kasv olnud tugevate tormide aastatel. Panga pangal on jälgitavad panga arengu kõik kolm etappi: veealune pangaastang lainemurrutuse alal, aktiivne pangaosa ja hääbunud pangatiivad kaasaegsest rannajoonest maa pool. Eriti hinnatav teadlaste ja uurijate silmis on kivimitele ligipääs väga ulatuslikul territooriumil ning seda ei tohi vähendada. Merele avatuna ja terviklikuna hästi jälgitavana on pank maastikuliselt ja esteetiliselt väga atraktiivne.

Panga maapealne osa allub kulutusprotsessidele ja pangajärsak taandub lõunaosas maismaa poole. Läänepoolses osas on pank välja kujunenud kaheastmelisena. Panga lääneosas asub lasumusriike, kus paljanduvad kihid on arvatavasti biohermi raskuse mõjul sügavalt alla paindunud.

Maastikukaitseala bioloogiline väärtus on oluline eelkõige maastikulisest ja esteetilisest aspektist. Pangapealne pinnakate on õhuke (vähem kui 1 m) ning sealseks valdavaks elupaigatüübiks on liigirikkad loopealsed. Loopealsed kuuluvad pärandkultuurmaastike hulka, olles arenenud koos inimese ekstensiivse põllumajandustegevuse-karjatamisega.

Kaitsealal, aga ka Pärdi kinnistul kasvav loomets on kaitsemetsa staatuses pinnasekaitse eesmärgiga. Loometsa puistus on domineerivaks liigiks mänd, millele kohati lisandub noorema männi ja kuuse järelkasv. Põõsarindes domineerivad kadakas, pihlakas ja lodjapuu, samuti kuslapuu, paakspuu, pooppuu. Puurinde liituvus on enamasti 0.4-0.5, tihedamates kohtades 0.7. Metsakasvukohatüübilt kastikuloo, milles laikudena sinilille kasvukohatüüp. Panga kõrgemas põhjaosas läheb pangapealne mets üle kadastikeks ja niitudeks. Panga põhjatipus maanteest lõunapool paiknev ulatuslikum loorohumaa on kunagi olnud küntav, praegu niidetav.

Kaitstavatest taimeliikidest esineb peamiselt käpalisi. Planeeringu koostamise käigus 2005. aasta augustis on Tartu Ülikooli teaduri ja Pärandkoosluste Kaitse Ühingu liikme Tsipe Aaviku poolt läbi viidud planeeritava ala taimestiku hinnang - floristiline analüüs (vt lisa - Pärdi katastriüksuse floristiline kirjeldus). Kaitstavate taimeliikide kasvukohad on kantud planeeringukaardile.

Pangaga seotud loomastikust on märkimisväärseim panga seinal paiknev räästapääsukese koloonia. Panga rannikupiirkond on toitumispaigaks merikotkale. Viidatud on võimalikule krüüsli pesitsemisele pangaseinal, kuid kindel tõendusmaterjal selle kohta puudub.

3.3 Natura 2000 võrgustiku ala Küdema laht

Planeeringuala jääb projekteeritavale Küdema lahe loodusalale (praegu ajutiste piirangutega ala), mis on loodud loodusdirektiivi I lisa elupaigatüüpide ja II lisa liikide elupaikade kaitseks. Ala pindala 4503 ha ja kaitstavad elupaigatüübid on: rannikulõukad (1150), laiad madalad lahed (1160), karid (1170), esmased rannavallid (1210), püsitaimestikuga kivirannad (1220), merele avatud pankrannad (1230), väikesaared ning laiud (1620), rannaniidud (1630), jõed ja ojad (3260), kadastikud (5130), lood (alvarid) (6280), sinihelmikakooslused (6410), lubjarikkad madalsood lääne-mõõkrohuga (7210), liigirikkad madalsood (7230), vanad loodusmetsad (9010), puiskarjamaad (9070), soostuvad ja soo-lehtmetsad (9080). Liigid, kelle elupaiku kaitstakse on: jõesilm (Lampetra fluviatilis); kõnttanukas (Encalypta mutica), saaremaa robirohi (Rhinanthus oesiliensis) („Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri.“ Vabariigi Valitsuse 5. augusti 2004. a korraldus nr 615-k).

Maastikukaitseala piiridest välja jääval planeeringualal on inventeeritud elupaigaks vanad loodusmetsad. Planeeringuala lõunaosas on mõni aasta tagasi tehtud raieid, mistõttu see ei vasta kõikidele loodusmetsa määratlemise kriteeriumitele.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Üldlahendus

Detailplaneeringu koostamise üldiseks eesmärgiks on ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Otsesteks eesmärkideks on Panga pangal külastajate teenindamiseks vajaliku ehitus- ja muu tegevuse arendamine, maaüksusel osaline ehituskeeluvööndi vähendamine, katastriüksuse kruntideks jagamine, maaüksuse sihtotstarbe muutmine (elamu-, äri-, liiklus- jm maa määramine), kinnistutele ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, liikluskorralduse, juurdepääsuteede määramine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringuga kavandatakse rajada panga külastajate teenindamiseks mõeldud loodusmaja, parkla, WC-d, prügikonteinerid ja lõkkeplats. Seoses eeltoodud tegevustega tulevad rajada puurkaev, alajaam ja heitvete puhastussüsteem. Teeninduskompleksist eraldi planeeritakse 4 elamukrunti koos juurdepääsuteega.

Planeeritava loodusmaja asukohal on momendil väike hoone, mis lammutatakse. Selle lähedusse saab rajada uue hoone (loodusmaja). Paik on sobivaim külastajate teenindamiseks ja hoone ei häiri pärandmaastiku ilmet. Loodusmaja Panga pangal on vajalik, kuna teenindamist vajavate külastajate-turistide arvukus kasvab iga aastaga ning koos sellega ka panga piirkonna koormus.

Käesoleva planeeringuga on külastajate teenindamiseks ette nähtud korralik parkla ning selle juurdepääsutee. Parklast edasi kulgev endine teeosa (tee lõpp) suletakse, kuna nimetatud lõigus on ühes kohas pangaserv tugevalt sisemaa suunas varisenud ning sõidutee kasutamine seetõttu eluohtlikuks muutunud. Panga lagunemist kiirendab mootorsõidukite liiklemisel tekkiv vibratsioon. Täheledatakse jätkuvat varisemist - pinnase erosiooni. Teelõigu sulgemiseks teiseks teatakse vanale teepinnale parklast maakamara kiht. Jätakse võimalus ametiautode sõiduks Tulepaagi maaüksusele. Seoses teelõigu sulgemisega lüheneb Pahapilli-Panga riigimaantee nr

21127. Antud planeering teeb ettepaneku suletav teelõik Panga loodusmaja kinnistu koosseisu liita.

Suletav maantee osa ja vana parkimisala tuleb haljastada. Selleks on planeeritud rajatavast parklast kooritav pinnas eelnimetatud alal ära kasutada. Haljastamisel tuleb saavutada võimalikult olemasolevale loopealsele lähedane seisund. Mulla kiht peab olema õhuke ja mineraalne (mitte turbamuld) ning valida tuleb loopealsete taimestikule võimalikult lähedane seemnesegu (kõrrelised jmt), mitte külvata muru. Parim oleks, kui nimetatud alad ise taastuksid, kuid arvestades väga suurt tallamiskoormust, võib see väga kaua aega võtta.

Kuigi kultuurrohumaal ei ole tegemist väärtusliku taimestikuga, tuleb vältida pinnase koorimist või kokkulükkamist seal, kus seda on võimalik vältida. Parkla paikneb veidi kallakul ja taimestiku eemaldamine soodustaks erosiooni. „Saared“ parkla alal peavad olema looduslikud. Soovitav on neilt pinnast mitte koorida. Kui see on siiski vajalik, tuleb „saarte“ rajamisel kasutada sama parkla rajamisel kooritud pinnast ja mättaid. Parkla kattena kasutada paekivi killustikku, mis võimaldab vihmavee kiire imbumise ega põhjusta erosiooni parkla servadel.

Tee rajamine siduda elamu(te) ehitusega ehk luba tee-ehituseks anda alles koos esimese hoone ehitusloaga. Kusjuures hoonete ehitust tuleks alustada kõige põhjapoolsemast. Sellega välditaks olukorda, kus tee küll rajatakse, kuid elamute ehitust ei alustatagi või tehakse seda alles aastate pärast.

Oluline on, et kogu ala maakasutuslikul ning arhitektuursel kujundamisel lähtutaks looduslähedusest, seda kuni kavandatava väli- ja sisemööblini, reklaamtekstideni ning parkla pinnakatteni. Kõik ebavajalikud ja risustavad ehitised tuleb alalt likvideerida, nagu vanad käimlad jm. Ka tulepaagi all olev väike hoone sulgeb osaliselt vaateid ja kui hoonel reaalset rakendust ei ole, oleks see mõistlik lammutada.

Planeeritaval alal on määratud 4 elamukrunti, 1 ärimaakrunt (panga küllastajate teenindamiseks). Lisaks on planeeritud ala kirdenurka väike paadisild (juurdepääs mööda jalgrada).

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- 200 m ranna ja kalda ehituskeeluvöönd (Läänemerele);
- krundi piirist 5 m ehituspiiranguala;
- keelatud heitvete juhtimine otse pinnasesse;
- riigimaantee kaitsevöönd 50 m;
- planeeritavate elamute max kõrgus 8 m;
- Panga MKA ja Natura 2000 võrgustiku ala kitsendavad asjaolud;
- lahendada jäätmekäitlus vastavalt kehtivale seadusandlusele;
- säilitada maksimaalselt looduslik keskkond.

4.1.1 Detailplaneeringu elluviimisega seotud eeldatav keskkonnamõju

Mustjala vallavalitsus on seisukohal, et Panga panku kui vaatamisväärsust on vaja inimestele eksponeerida-tutvustada, kuid seda tuleks teha läbimõeldult ning võimalikult keskkonda säästval viisil, s.t. koos WC-de, prügikonteinerite, määrdatud radade jms-ga.

Mõjuala:

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasnev otsene mõju avaldub peamiselt planeeringuala piires. Vabariigi Valitsuse 13. mai 1999.a. määrusega nr 155 on kehtestatud Panga maastikukaitseala kaitse-eeskiri. Kaitseala põhieesmärk on Lääne-Eesti paekalda kõrgeima osa, Panga panga ning sealsete taimekoosluste kaitse. Maastikukaitseala on külastamiseks avatud, aga seal toimuv tegevus on käesoleva ajani suunamata ja reguleerimata. Selline kontrollimata tegevus võib kaasa tuua kaitseobjektide kahjustamise. Arvestades, et Panga pank on maakonna üks enamkülastatavaid vaatamisväärsusi on inimeste liikumist ja nende tegevust seal vaja suunata selliselt, et oleks tagatud kaitseobjektide kaitse. Pärdi kinnistu maastikukaitsealal paiknev osa on just see väljakujunenud pangapealne ala, kus on toimunud ja toimib suurem osa inimkoormusest.

Planeeritud ehitustegevusega kaasnev mõju on lokaalne. Ehitiste asukohavalikutel ja üldiste projekterimistingimuste kavandamisel on arvestatud maastikukaitseala valitseja ettekirjutuste ja soovitustega. Loodusmaja, parkla, riigimaantee teetammi, paadisilla ehitamisega ning matkaradade kavandamisega suunatakse külastajate liikumist ja võimaldatakse neile erinevate teenuste osutamist. On tõenäoline, et suunatud tegevuse kaudu väheneb inimkoormuse osa lähiümbrusele. Turismi-koormuse suurenemine ei ole tingitud planeeringuga kavandatavast, vaid üldistest arengutest. Arvestades külastajate hulka ja nende erinevaid vajadusi ei vähenda planeeringualal kavandatu oluliselt teiste sama tegevusvaldkonnaga tegeleda soovivate ettevõtjate võimalusi, pigem annab eeskuju ja leitakse erinevaid vorme teenuste pakkumisel.

Mõjutatavad isikud, asutused ja elanikkond

Isikud ja asutused, keda detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla selle vastu põhjendatud huvi, mida planeeringu kaalutlemisel tuleb arvesse võtta, on:

- Saaremaa Keskkonnateenistus kui Panga maastikukaitseala ja ajutiste piirangutega ala Küdema laht valitseja;
- maaomanik/arendaja;
- naaberkinnistute omanikud;
- Panga küla ja Mustjala valla elanikkond;
- laiem avalikkus (sh valitsusvälised organisatsioonid).

Mõju iseloom

Ehitustegevusega kaasnev mõju on vältimatu ja kestab kogu ehitiste eluea. Peale ehitiste likvideerimist on võimalik taastada endine olukord.

Tegemist ei ole kumulatiivse ega piiriülese mõjuga.

Mõju kaitsealadele:

Kuna planeeringuala asub osaliselt Panga maastikukaitsealal ja Natura 2000 ajutiste piirangutega Küdema lahe alal, on esmatähtis seal kaitse-eeskirjadega sätestatud loodusväärtuste säilitamine. Esitatud planeeringulahendus lähtub vajadusest säilitada Panga panga senine ilme. Selles ei kavandata objekte, mis häiriks oluliselt olemasolevaid vaateid (varasemalt soovitud vaatetorn ja trepp). Taimestiku väärtuste säilitamiseks on maa-alal teostatud floristiline inventuur ning ehitised ning rajatised on planeeritud väljaspool kaitstavate taimeliikide kasvukohti. Kavandatav loodusmaja ja parkla on maastikukaitseala teenindamiseks vajalikud objektid ja nende rajamine on seega põhjendatud. Lahendatud saab kaitse-eeskirjades sätestatud nõue määratleda teed ja parklad mootorsõidukitega liiklemiseks ja nende parkimiseks.

Kavandatavad loodusrajad võimaldavad külastajaid suunata ja säilitavad nii maastikukaitseala looduse. Arvestades praegust külastajate suunamata liikumist maastikukaitsealal, on kavandatav tegevus maastikukaitseala osas valdavalt positiivne.

Maastikukaitseala piiridest välja jääval, kuid perspektiivsel Natura 2000 võrgustiku alal paiknevate elumukruntide puhul on probleemiks eelkõige potentsiaalselt kaitstava elupaiga (vanad loodusemetsad) säilitamine. Mets on kohati varem kahjustatud lageraiete ja tuulemurdude tõttu. Kui raadatakse vaid otsese ehitustegevuse alad ning peetakse kinni detailplaneeringuga määratavatest ehitus- ja maakasutustingimustest, on võimalik hoida negatiivset mõju metsale minimaalsena ning antakse võimalus loodusväärtuste tutvustamiseks ja loodushariduse edendamiseks.

Keskkonnaministri 22. aprilli 2004. a. määrusele nr. 24 "Majandustegevuse ajutiste piirangute rakendamine väljaspool kaitsealasid asuvatel Natura 2000 võrgustiku aladel" siseministeeriumi koduleheküljel antud selgituste alusel on nendel aladel väga leebed piirangud. Keelatakse näiteks lageraie, looduslikul rohumaal ja metsamaal väetiste ja mürkemikaalide kasutamine, jäätmete ladustamine (v.a. kodused olmejäätmed oma kinnistu piires). Keskkonnateenistuse nõusolekul võib lubada näiteks teede ja liinirajatiste ehitamist ja hooldamist. Ülejäänud senised tegevused alal on lubatud, sh jahipidamine, kalapüük, telkimine, veesõidukitega sõitmine, jalgrattasõit. Jahipidamine ja kalapüük toimuvad vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Uusi piiranguid ei sea ajutine kaitse tegevusele järvedel, jõgedel ja rannikul, kus tegevust reguleerivad peamiselt veeseadus ning looduskaitseadus. Elutegevus Natura alal saab ja peabki jätkuma. Kui senine elutegevus ei ole loodusväärtusi hävitanud, vaid on neid kohati isegi soosinud, siis võivad need tegevused jätkuda ka Natura alal. Mõningate loodusväärtuste säilimiseks on inimtegevus lausa vajalik. Kui Natura alal kavandatakse uut tegevust (näiteks ehitamist), siis tuleb see kooskõlastada kohaliku keskkonnateenistusega, mida on ka tehtud. Maja ehitamist ei keelata, kui see ei hävita Natura väärtusi. Samuti võib metsade majandamine jätkuda kohtades, kus ei väärtustata metsaelupaika (nt metsise mängupaik). Natura alaks arvamine ei välista veel majandustegevust. Üheks Natura eesmärgiks on kindlasti loodusväärtuste tutvustamine ja loodushariduse edendamine. Turismitalude asumine Natura aladel või nende lähimas naabruses loob täiendavaid võimalusi maaturismi arendamiseks. Natura 2000 alasid leidub 25 Euroopa riigis ja sda oskavad hinnata nendest riikidest tulnud turistid, kes võib-olla soovivad just otsida võrdlusmomente oma kodumaa Natura aladega.

Tegevuse mõju keskkonnale ja inimese tervisele, sh õnnetuste esinemise võimalikkus:

Maastikukaitsealal kavandatavate rajatiste (uus parkla, riigimaantee teetammi muutmine, loodusrajad, astmestik, paadisild) ehitamise üks eesmärke on inimeste ohutuse tagamine. Olemasolev riigimaantee on lõpuosas varisemisohklik ning selle jätkuv kasutamine võib kaasa tuua õnnetusi. Samuti võivad omapäi pangal liikuvad inimesed ohtu seada oma tervise. Ohtlike situatsioonide tõenäosus väheneb tähistatud radade ja vaatekohtade olemasolul. Seega, arvestades riske inimese tervisele, on tegemist positiivse mõjuga. Natura 2000 alale kavandatavad krundid tagavad seal inimeste kohaloleku kaudu maa-ala korrashoiu, vastutuse ning järelevalve tegevuse üle.

Kavandatavate tegevustega ei kaasne olulist vee, pinnase või õhu saastatuse, jäätmetekke, müra, vibratsiooni, valguse, soojuse, kiirguse ja lõhna muutust keskkonnale ja inimeste tervisele võrreldes olemasolevaga. Korrastatud jäätmekäitlus, mootorsõidukite liikumine ja parkimine ettenähtud kohtades ning vastutava isiku olemasolu aitavad tegevust kontrolli all hoida.

4.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Antud planeeringu käigus jagatakse Pärdi kinnistu katastriüksus 48301:006:0127 kruntideks. Moodustatakse 4 elamukrunti, 1 ärimaakrunt (panga küllastajate teenindamiseks).

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Soovituslik krundi nimi	Aadress	Planeeritud suurus, m ²	Planeeritud detailplan. sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust
Panga loodusmaja	Mustjala vald, Panga küla	119 816	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (BT) Parkimisrajatise maa (LP) Kaitsehaljastuse maa (HK)	Pärdi
Kärbesõie	Mustjala vald, Panga küla	24 102	Pereelamu maa (EP), Kaitsehaljastuse maa (HK)	Pärdi
Sõrmkäpa	Mustjala vald, Panga küla	25 633	Pereelamu maa (EP), Kaitsehaljastuse maa (HK)	Pärdi
Muguljuure	Mustjala vald, Panga küla	27 576	Pereelamu maa (EP), Kaitsehaljastuse maa (HK)	Pärdi
Kuldkinga	Mustjala vald, Panga küla	43 089	Pereelamu maa (EP), Kaitsehaljastuse maa (HK)	Pärdi

KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi nimi	Planeeritud suurus, m ²	Ehitusalune pind max m ²	Täisehitus max %	Hoonete max. kõrgus m	Hoonete arv krundil tk	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal %
Panga loodusmaja	119 816	600	1	8	1	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (BT)/ Parkimisrajatise maa (LP)/ Kaitsehaljastuse maa (HK)	5/10/85
Kärbesõie	24 102	100	1	8	1	Pereelamu maa(EP)/ Kaitsehaljastuse maa (HK)	10/ 90
Sõrmkäpa	25 633	100	1	8	1	Pereelamu maa (EP)/ Kaitsehaljastuse maa (HK)	10/ 90
Muguljuure	27 576	100	1	8	1	Pereelamu maa (EP)/ Kaitsehaljastuse maa (HK)	10/ 90
Kuldkinga	43 089	100	1	8	1	Pereelamu maa (EP)/ Kaitsehaljastuse maa (HK)	10/ 90

4.3 Krundi ehitusõigus, olulisemad arhitektuurinõuded ning kasutusõiguse kitsendused

Planeeritava alal on määratletud hoonestusalad. Lisaks on alale paigutatud suurkaevu, kaablite ja trasside võimalikud asukohad. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavat hoonestuslaadi. Ehitusmaterjalideks soovituslikult looduslikud ja loodussõbralikud materjalid, hoonestus peab sobima kuju, konstruktsiooni ja välimuse poolest looduskeskkonda. Hoonete välisseinte viimistluseks kasutada puitu, looduslikku kivi; katusematerjalina puitu, roogu, plekki, pappi või katusekivi; sokliosa betoonist või looduslikust kivist.

Elamute ehitamisel arvestada järgmisi tingimusi:

1. Hooned rajada postvundamendile ja hoonetealust pinnast mitte eemaldada, sellega säilitatakse metsa muld ja mullaelustik.
2. Hooned paigutada nii, et raiumine poleks vajalik või oleks minimaalne.
3. Kui hoone püstitamiseks on vajalik raie, teha see väikese, mitte üle 20 m diameetriga häiluna. Sellega jäljendatakse mõnevõrra looduslike häiringuid metsas.
4. Ehitustööde tegemisel mitte kasutada raskeid mehhanisme, mis kahjustaks pinnast ja mulda.
5. Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada võimalikult loomännikule omane välisilme, liigiline koosseis ja alustaimestik. Soovi korral kasutada konteinerhaljastust (lillekastid jmt).
6. Piirdeid mitte rajada.
7. Rajad hoone juures jätta looduslikult kujunevateks. Krundisisesed jalgteed kujundada metsaradadena, vajadusel kasutada radade pinnakattematerjalidena puitliipreid, peenkruusa, liiva vms.

Loodusmaja projektlahenduse saamiseks korraldada arhitektuuri konkurs.

Lubatud hoonete korruselisus	kuni 2 korrust
Lubatud hoonete arv krundil	1 tk
Suurim ehitusalune pind krundil	100 m ² (v.a. Panga loodusmaja mü ehitusaluse pinnaga 600 m ²)
Lubatud hoonete kõrgus	8 m
Lubatud katuste kalle	38-45°
Tulepüsivusklass	minimaalne TP3, soovituslik TP2

Servituutide vajadus:

- 1) tee servituut – koormab Panga loodusmaja, Kärbesõie, Sõrmkäpa ja Muguljuure maaüksust, kohustus lubada oma kinnistust läbi teha sõidutee vastavalt planeerimisjoonisele;
- 2) vaba läbipääsu servituut – koormab Panga loodusmaja, Kärbesõie, Sõrmkäpa, Muguljuure ja Kuldkinga maaüksusi, kohustus lubada vaba läbipääs üle kinnistu vastavalt planeerimisjoonisele (joonisel esitatud teed-loodusrajad);
- 3) veetrassi servituut - koormab Panga loodusmaja, Kärbesõie, Sõrmkäpa ja Muguljuure maaüksust, kohustus lubada rajada veetrass kinnistust läbi vastavalt planeerimisjoonisele;

- 5) elektri kaabli servituut – koormab Panga loodusmaja, Kärbesõie, Sõrmkäpa ja Muguljuure maaüksust, kohustus lubada rajada elektri kaabel kinnistust läbi vastavalt planeerimisjoonisele;
- 6) alajaama servituut – koormab Panga loodusmaja maaüksust, kohustus lubada kinnistule luua alajaam koos alajaamast veetavate kaablitega vastavalt planeerimisjoonisele (k.a. kõik edaspidised alajaamaga seonduvad tööd, alajaam ei kuulu kinnistu omanikule);
- 7) vaba läbipääs Panga tulepaagi maaüksusele – koormab Panga loodusmaja maaüksust, kohustus lubada läbi oma kinnistu Panga tulepaagi mü omanikud-tööde teostajad ja päästeteenistus nende kinnistule (hooldus- jm. tööde teostamiseks).

4.5 Haljastus ja heakord

Uue haljastuse rajamisel kasutada metsaalale kohaseid ja looduslikult esinevaid või analoogseid taimi. Kujunduselemendina ja/või multšiks võib puude all kasutada puukoorepuru. Uue haljastuse rajamisel ei tohi katta maapinda muruga. Ei tohi rajada viljapuu- ja/või kultuuraedu. Metsastel aladel lehtede ja loodusliku kõdu riisumine keelatud (v.a. hoonete vahetus läheduses).

Rajad jätta looduslikult kujunevateks. Krundisisesed jalgteed kujundada metsaradadena, vajadusel kasutada radade pinnakattematerjalidena puitliipreid, peenkruusa, liiva vms.

Krundi väikekujunduselementide (nt pingid, prügikastid, välisvalgustid jms) valik määrata hoone projektlahenduse koosseisus. Lahendus peab olema terviklik ning harmoneeruma looduskeskkonnaga. Maastikukujunduses on soovitatav kasutada ümbritsevasse maastikupilti sulanduvaid materjale ja vorme.

4.6 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritavale alale tehakse uus tee, et tagada juurdepääs kõikidele loodavatele kruntidele. Teemaa-ala on laiusega 6 m. Planeeritava tee allasõit on otse Pahapilli - Panga riigimaanteelt planeeritavasse parklasse. Parklast edasi suundub tee kerge kaarega planeeritavate elamukruntide vahele. Panga loodusmaja maaüksusesse jääva teelõigu osas eraldi katastriüksust ei moodustata, kuna eelnimetatud kinnistu jääb avalikuks kasutuseks koos kõigi seal planeeritavate rajatistega (tee sealhulgas).

Alates elamukruntidest on tee-alale määratud servituut eraldi igale katastriüksusele – nii on tagatud juurdepääs kõigi moodustatavate kruntideni.

Lisaks on planeeritud alale maantee vahetusse lähedusse avaliku kasutusega parkla, kuhu on plaanis mahutada ca 20 jalgratast, 44 autot ja vajadusel 9 bussi. Parkla hakkab teenindama põhiliselt Panga pangale tulnud külastajaid-turiste (arvestatud on olemasolevaid kehvi parkimisvõimalusi ning külastajate rohkust). Parkla idaserva on planeeritud eraldi läbipääsuvõimalus kaugemal asuvate elamukruntideni.

4.7 Tehnovõrgud

Planeeritavale alale on ette nähtud individuaalse veevarustuse ehitamine, selleks otstarbeks rajatakse igale krundile üks puurkaev (ööpäevane veetarbimine kuni 5 m³). Veeseadus § 8 (2) [Vee erikasutusluba peab olema, kui: 2) võetakse põhjaveest rohkem kui 5 m³ ööpäevas] alusel vee erikasutusluba vaja ei ole.

Heitveed on lahendatud Panga loodusmaja mü-l tsentraalsena, seega otsest reostust loodusesse ei satu. Planeeringuga hõlmavale alale on reovete puhastamiseks planeeritud reovee puhastussüsteem koos imbväljakuga. Täpsemad tehnoloogilised variandid ja parameetrid selgitada välja vastava projektlahendusega.

Elamukruntidel on heitveed planeeritud lahendada kogumiskaevudega.

Lisaks on alale planeeritud üks tuletõrje veevõtukoht – planeeritava parkla taha (lõuna suunas) rajatava tee äärde.

Elektrikaabli ühendus saadakse 1,2 km kaugusel asuvast Meri alajaamast, kust planeeritav alajaam (10/0,4 kV) ühendatakse Võhma 10kV fiidri toitele. Alajaama ja kaablite (10 ja 0,4 kV) võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Kavandatavad liinid planeeritakse maakaabelliinidena. Kaablid on ühitatud tee kulgemisega ning liitumis-jaotuskapid ette nähtud kruntide piiridele ligipääsetavatesse kohtadesse. Krundisisesed võrgud alates mõõtekapist tuleb lahendada koos objektide elektrivarustuse projektidega.

Planeeritavate hoonetete küte lahendada lokaalsena, kas puidu-, õli-, gaasi- või elektriküttega.

Sidevarustust esialgu ei planeerita.

4.4 Keskkonnatingimused

Loodusmaja ja avalik parkla

Planeeritav loodusmaja ja parkla on vajalikud panga küllastajate hästikorraldatud vastuvõtuks. Ühtlasi on loodusmaja koht, kus tutvustada Panga panka, samuti teisi Saaremaa ja Muhu siluri pankasid. Ekspositsioon loodusmajas võimaldab anda ülevaate panga kujunemisest, lähedalt vaadata seda, millele tavakülastaja ligi ei saa või tähele ei oska panna (erinevad kivistised, kivimitüübid, nende omadused, vt ka lisades fotot Panga panga infotahvlist) jpm.

Loodusmaja on kavandatud osaliselt olemasoleva parkla ja hoone alale, mis on varem tugevalt inimõjutatud. Planeeringuga on soovitud paigutada hoone põhja-lõuna suunaliselt. Projekteerimisel võib kaaluda ka hoone paigutamist vastavalt samakõrgusjoonte või rannajoone kulgemisele, mis järgiks maastiku olemasolevat struktuuri. Arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel tuleb eriti arvestada selle võimalikku merelt vaadeldavust - määravaks peab jääma looduslik ilme st. hoone ei tohi ka foonina häirida vaadet pangale. Parima arhitektuurilise lahenduse leidmiseks on soovitatav kasutada visualiseeringuid vaadetega nii merelt kui Panga küla poolt. Projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav kasutada kas traditsioonilisi või nn ökoehituslikke lahendusi.

Parkla on kavandatud kultuurrohumaaale. Kuigi tegemist ei ole väärtusliku taimestikuga, tuleb vältida pinnase koorimist või kokkulükkamist seal, kus see ei ole vältimatu. Parkla paikneb kallakul ja taimestiku eemaldamine soodustaks erosiooni. „Saared“ parkla alal peavad olema looduslikud (külvamiseks kasutada looduslike heintaimede seemnesegu). Parkla kattena kasutada killustikku, sõelmeid vmt, et võimaldada vihmavee kiire imbumine. Asfaltkatte puhul on oht, et valguv vihmavesi põhjustab erosiooni parkla servadel. Parklale ei tohi rajada piiret.

Nii parkla kui loodusmaja puhul on keelatud ulatuslik maapinna kõrguste muutmine ja pinnase teisaldamine, et mitte soodustada erosiooni.

Loodusrajad

Praegu ohustab pangapealset taimestikku liigtallamine külastajate poolt. Rohukamara äratallamine omakorda soodustab pangaseina ülaserva murenemist ja varinguid. Selle ärahooldmiseks ning ala kasutuskooormuse reguleerimiseks on planeeritud loodusrajad piki panga ülaosa. Koostöös vastava pädevusega spetsialistiga tuleb rajad looduses märgistada ning varustada informatsiooniga. Samuti on vajalik ette valmistada vaatluspunktid ning puhkekohad pinkide ja prügikastidega. Seal, kus vajalik, tuleb paigaldada sildid, mis hoiatavad pangaserva varisemisohtlikkuse eest ja keelavad viibida pangaservale lähemal kui 2 m.

Planeeringuga kavandatakse loodusrajad lõppevad Pärdi kinnistu piiril, kuid koostöös Saaremaa Keskkonnateenistusega võiks neid pikendada mööda maastikukaitseala.

Panga all piki rannajoont kulgeva raja kasutamine saab toimuda vaid külastajate omavastutusel, millest tuleb neid teavitada. Kohapeal peaks olema võimalus rentida soovijatele kiivreid tagamaks võimalikult suur turvalisus.

Elamukrundid

Planeeritud elamute ehitamisel tuleb olemasolev loomets maksimaalselt säilitada. Raadata võib vaid otsese ehitustegevuse alad. Hoonestusala suurus ei tohi ületada 1% krundi pindalast. Arvestades sellega, et tegemist on kaitsemetsaga ja Natura elupaigaga (vanad loodusmetsad), tuleb võimalikult säilitada loomännikule omane välisilme, liigiline koosseis ja alustaimestik (vt. p 3.2). Uut püsihaljastust mitte rajada. Soovi korral kasutada konteinerhaljastust (lillekastid jmt).

Piirdeid mitte rajada.

Kõnniteed õuedes kujundada metsaradadena või kasutada teekatteks graniitsõelmeid, peenkruusa, looduskivisillutist.

Tehnovõrgud ja teed

Detailplaneeringuga kavandatakse Panga loodusmaja mü-l veevarustus ühest puurkaevust. Kuna vett kasutatakse ka külastajate joogiveena, peab see vastama joogivee kvaliteedinõuetele (*Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid. Sotsiaalministri 31. juuli 2001. a. määrusega nr 82 (RTL 2001, 100, 1369)*). Puurkaevu kasutusele võtmisel tuleb kaevu veele teha nimetatud määruse kohane analüüs. Ka edaspidi peab joogivee käitleja (ettevõtja, kelle tegevuseks on joogivee tootmine, varumine, töötlemine ning muud toimingud, mille tulemusel joogivesi on kättesaadav tarbijatele või teistele käitlejatele, kes oma tegevuses peavad kasutama joogivett tasu eest või tasuta) tagama joogivee vastavuse nimetatud määruses toodud kvaliteedinõuetele ning esitama teavet käideldava joogivee kvaliteedi kohta tarbijale ja järelevalveametnikule (Tervisekaitseinspeksioonile) viimase nõudmisel.

Elamukruntidele planeeritakse rajada puurkaevud individuaalseks kasutamiseks.

Reoveekäitluse lahendusena on külastuskeskuse puhul kavas kasutada imbsüsteemi, elamukruntidel kogumismahuteid. Kogumismahutite kasutamine on lihtne, kuid mitte kulu- ja keskkonnasäästlik. Soovi korral on lubatud ka kompostkäimlate kasutamine ja halli vee puhastamine kohapeal pinnasfiltris. Kogumismahutid tuleb tühjendada purglaga reoveepuhastisse. Keelatud on nende tühjendamine näiteks külastuskeskuse kanalisatsiooni, kuna suur kogus kõrge kontsentratsiooniga reovett halvaks sealsed puhastusprotsessid.

Imbsüsteemi rajamisel tuleb eelnevalt kindlaks teha põhjavee reostuskaitstus. *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korra* (Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a

määrus nr 269) kohaselt on kaitsmata põhjaveega aladel süvapuhamata heitvee pinnasesse immutamine keelatud. Nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel võib pinnasesse immutada kuni 10 m³ vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas. Nõrgalt kaitstud põhjaveega aladeks loetakse alasid, mille pinnakate on 2–10 m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01–0,5 meetrit ööpäevas, alasid, mille pinnakate on alla 2 m paksune savi- või liivsavi kiht filtratsioonimooduliga 0,0001–0,005 meetrit ööpäevas ja alasid, mille pinnakate on 20–40 m paksune liiva- või kruusakiht filtratsioonimooduliga 1–5 meetrit ööpäevas.

Imbsüsteemi rajamisel tuleb silmas pidada järgmiseid Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrast (Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrus nr 269) ja Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuetest tulenevaid (Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171) tingimusi:

- imbsüsteem tuleb vooderdada geomembraaniga;
- peab olema võimalik võtta proove juurdevoolavast reoveest;
- heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

Põhjavee kasutamiseks ja heitvee immutamiseks tuleb taotleda vee erikasutusluba Saaremaa keskkonnateenistusest.

Teede kattena ei soovita kasutada mustkatet ega asfalti (v.a. Pahapilli-Panga riigimaanteel) kui loodusmaastikku mittekohaseid materjale. Eelistada võiks paekivi killustikku või kruusa.

Paadisild

Selleks, et võimaldada panga kõrgeima astangu, samuti meres oleva astangu vaatlemist merel, on kavas korraldada lühikesi paadisõite. Paatide sildumiseks on kavas kasutada ujukaid. Kuna rand on avatud lainetusele ja jäälükkele, on talveks eemaldatav ujukai üks väheseid sobivaid lahendusi. Kasutada võib ka betoonplokkidest või kividest pukkidele paigaldatavat eemaldatava ülaosaga (nt puitkilpidest) silda, mis on stabiilsem.

Silla rajamisel ei tohi toimuda rannal lausalist pinnase või kivide teisaldamist mehhanismidega (nt buldooseriga) ega rannajoone muutmist. Üksikute kivide teisaldamine on vajadusel lubatud. Sama toimub ka looduslikult talvel jäälükkega.

Turvalisuse huvides tuleb silla lähiümbrus ja paaditee meres kuni -1,0 meetri sügavuseni tähistada ja võimalikud ohud kivide näol eemaldada või tähistada.

Maastikuhooldus

Planeeringuala maastikulist ja esteetilist väärtust saab tõsta sobiva hooldusega. Säilinud loopealset võiks niita kord suve jooksul, soovivatalt juuli lõpus-augusti alguses, et säilitada käpaliste kasvukohad. Traditsiooniliselt on loopealseid karjatatud, kuid külastajate rohkuse tõttu poleks see ilmselt võimalik.

Kui loodusradade ja puhkekohtade ettevalmistamiseks on vajalik teostada väikeses mahus raieid, tuleks võimalusel lähtuda liigilisest mitmekesisusest ja säilitada loometsa alusmetsale omaseid väikesi lehtpuid ja –põõsaid nagu magesõstar, pihlakas, kukerpuu jt. Üldjuhul piiranguvööndisse jäävat metsa hõrendada ei tohiks, kuna see vähendab oluliselt metsa tormikindlust.

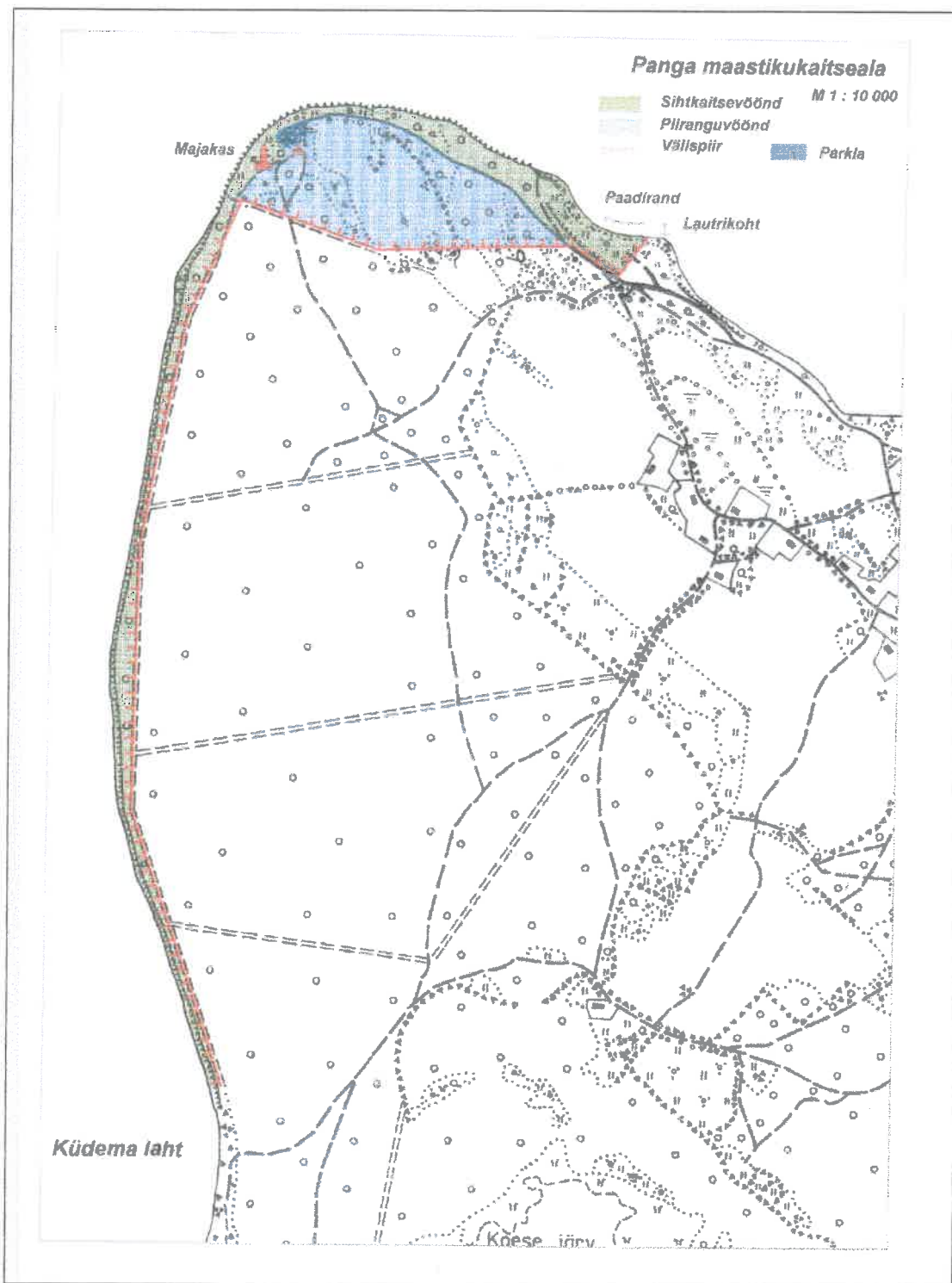
Dekoratiivsed ja muul moel tähelepanuväärsed maastikuelemendid, nagu suuremad kivid, astangud, jäärakud, üksikud puud, kaevikud jms võib raietega rohkem esile tuua. Vältimaks raiete juhuslikkust, tuleb töösse kaasata pädev botaanik, looduskaitse- või metsaspetsialist.

Leevendavate meetmete rakendamisel ja väikeste ehitusalade puhul valgus-, temperatuuri- ja muud tingimused muutuvad vähe ning loomets toimib kooslusena edasi. Kuigi moodustatavate kinnistute katastrisihtotstarve on elamu- ja ärimaa, ei tähenda see, et kogu kinnistu võiks kujundada näiteks õueks. Ehitamise aluseks on ikkagi kehtestatud detailplaneering, kus hoonestusalast välja jääv ala on määratud looduslikuks haljasmaaks.

Kruntidele jääva metsa (loodusliku haljasmaa) majandamisel ja harvendusraiete tegemisel tuleb järgida kaitsemetsade majandamisjuhistes (2001) toodud meetmeid:

1. Kahjustatud metsaosad (tormikahjustused, põlengud, putukakahjustused) kaitsemetsades säilitatakse puutumatuna, et tagada metsade looduslik suksessioon.
2. Harvendusraied tehakse nii, et selle tulemusel metsade liigiline ja vanuseline mitmekesisus säilib või suureneb, st. et täielikult ei raiuta välja ühtegi liiki, kindlat vanusegruppi ega alusmetsa.
3. Raietöid ei tehta kevadel ja varasuvel ajavahemikus 1. aprillist kuni 31. juulini, mil on lindude ja imetajate peamine pesitsus- ja poegimisperiood.
4. Puitmaterjal koondatakse üksnes sortimentidena käsitsi, hobusega, vintsiga või väikese erisurvega traktoriga, mis pole laiem kui 2,5 m. Uusi kokkuveoteid ei tohi rajada.
5. Vegetatsiooniperioodil raieid ei tehta.
6. Metsatöölised, kes töötavad kaitsemetsades, peavad olema informeeritud erilise väärtusega metsaosadest või puudest ja nende asukohast looduses.

Tuleb märkida, et metsa ehitamine on kumuleeruva mõjuga ja mõju leevendamine on võimalik teatud piirideni. Iga uus sekkumine vähendab koosluse stabiilsust. Kruntide edasine tükeldamine on seetõttu keelatud.



Krundi omanikul arvestada järgmiste üldiste seadusjärgsete kitsendustega:**1. Eesti Vabariigi planeerimisseadus**

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

Detailplaneeringu eesmärgid on:

- 1) planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi ehitusõiguse määramine;
- 3) krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned, piiritlemine;
- 4) tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- 5) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 6) kujade määramine;
- 7) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- 8) keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine; /-/;
- 13) servituutide vajaduse määramine; /-/.

2. Eesti Vabariigi ehitusseadus

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel.

Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

3. "Tee kaitsevöönd" – teeseaduse § 13

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit.

4. "Avalikult kasutatav tee" – asjaõigusseaduse § 155

Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi.

5. "Tehnovõrgud ja rajatised" – asjaõigusseaduse § 158

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonivõrk, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveeadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) ei ole kinnisasja oluline osa.

6. "Kallasrada" – asjaõigusseaduse § 161

Veekogu kaldaomanik peab jätma veekogu äärde kaldariba kallasrajana kasutamiseks. Kallasrada võib igatüüpi kasutada veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ning veesõidukite randumiseks.

7. "Panga maastikukaitseala kaitse-eeskiri" - Vabariigi Valitsuse 13. 05. 1999. a määrus nr 155 §10

Kaitseala valitseja nõusolekuta on kaitsealal keelatud:

- 1) detail- ja üldplaneeringu kehtestamine; /-/.

8. "Majandustegevuse ajutiste piirangute rakendamine väljaspool kaitsealasiid asumatel Natura 2000 võrgustiku aladel¹" - Keskkonnaministri 22. aprilli 2004. a määrus nr 24 § 4

Alal rakendatavad kitsendused.

(2) Ala valitseja nõusolekuta on alal keelatud:

- 1) teede ja liinirajatiste rajamine;
- 2) ehitiste, kaasa arvatud ajutiste ehitiste püstitamine;
- 3) veekogude veetaseme muutmine ja nende kallaste kahjustamine; /-/.

9. "Ranna ja kalda kasutamise kitsendused" – looduskaitseaduse § 35 lg1p2;lg5;

(1) Rannal või kaldal on: /-/

2) ranna või kalda ehituskeeluvöönd; /-/

(5) Üle viie meetri kõrgusel ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul koosnevad ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja käesoleva seaduse §-des 37-39 sätestatud vööndi laiusest

10. "Ranna ja kalda piiranguvöönd" – looduskaitseaduse §37lg1p1

(1) Ranna või kalda piiranguvööndi laius on;

1)Läänemere, Peipsi järve Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit;

11. "Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd" – looduskaitseaduse § 38

(1) Ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on: /-/

1) mererannal Narva-Jõesuu linna piires ja meresaartel 200 meetrit; /-/

(3) Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

(5) Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- 1) pinnavee veehaarde ehitisele;
- 2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;
- 3) ranna kindlustusrajatisele;
- 4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;
- 5) kalakasvatusehitisele; /-/
- 8) tehnovõrgule ja -rajatisele; /-/
- 10) avalikult kasutatavale teele ja tänavale; /-/.

12. "Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine" – looduskaitseaduse § 40

(1) 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.

(3) Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda keskkonnaministri nõusolekul.

13. "Vee erikasutus" – veeseaduse § 8

(1) Vee erikasutuseks peab kasutajal olema tähtajaline luba ja võõra maa kasutamise korral ka maaomaniku nõusolek.

(2) Vee erikasutusluba peab olema, kui: /-/

2) võetakse põhjavett rohkem kui 5 m³ ööpäevas;

4) juhitakse heitvett ja teisi vett saastavaid aineid suublasse; /-/.

14. "Veehaarde sanitaarkaitseala" – veeseaduse § 28

Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veemaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks

kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus, /-/, on:

1) 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga; /-/.

Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks.

15. “Väike- ja suurpuhastite nõutavad kujad” - kanalisatsiooniehitiste veekaitse-nõuded¹, § 5

Väike- ja suurpuhastite nõutavad kujad sõltuvalt reovee puhastamise viisist ja reoveepuhasti jõudlusest on:

Reovee puhastamisviis	Kuja (meetrites)			
	Väikepuhasti jõudlus (ie)	Suurpuhasti jõudlus (ie)		
	Kuni 2000 ie	2000-10 000 ie	10 000-100 000 ie	üle 100 000 ie
1. Reoveesettetahendus- ja kompostimisväljakutega mehaaniline või bioloogiline reoveepuhasti või eraldi paiknevad reoveesettetahendus- ja kompostimisväljakud	100	150	200	300
2. Mehaaniline või bioloogiline reoveepuhasti, kus reoveesetet käideldakse kinnises hoones	50	100	150	200
3. Biotiik, tehismärgala, avaveeline taimestikpuhasti	100	200	500	800

16. Loodusesse tagasijuhitava heitvee reostusnäitajate piirväärtused – Vastavalt Vabariigi Valitsuse 31.07.2001. a määrusele nr 269 “Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord” on suurimad lubatud saasteainete sisaldused järgmised:

BHT7 – 15 mgO₂/l;

Hõljum – 25 mg/l;

Päta – 1,5 mg P/l;

pH – 6,0...9,0.

17. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi, tuleohutusnorme, jäätmekäitluseeskirju ning valla ehitismäärust.

Koostaja: Raivo Kaseorg