



Planeeringu koostaja: OÜ Ferrysan
Kuuseheki 32-6
Saue 76505
Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. 5221744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 3-16

Tellija: Mustjala Vallavalitsus

Alevi 13
Mustjala küla 93601
Mustjala vald, Saare maakond
e-mail: vald@mustjala.ee

Huvitatud KäPa Invest OÜ

isik: Registrikood 11346477
Pangapealse 8
Muraste küla 76901
Harku vald, Harju maakond
e-mail: paul@cdmarket.eu

MERISE KÜLA, MUSTJALA VALD, SAARE MAAKOND

**MERISE KÜLA METSA-KUKE
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson

TALLINN 2016

Esitamise aeg Mustjala Vallavalitsusele: november 2016.

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI	4
1. Lähtesituatsioon	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
1.3. Planeeritava ala kirjeldus	5
1.4. Planeeritava ala moodustavate katastriüksuste andmed ja kehtivad kitsendused	7
1.5. Tehnovõrgud	7
2. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	8
2.1. Kehtiva üldplaneeringu kohane piirkonna areng	8
2.2. Planeeritud krundistruktuur	8
2.3. Projekteerimispõhimõtted	9
2.4. Juurdepääs ja parkimine	10
2.5. Piirded, haljastus ja heakord	10
2.6. Keskkonnakaitse tingimused	10
2.7. Kuritegevuse riskide ennetamine	15
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	15
3.1. Elektrivarustus	15
3.2. Sidevarustus	16
3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	16
3.4. Sademevesi	18
3.5. Soojavarustus	18
3.6. Tuleohutuse tagamine	18
3.7. Piirangud	19
3.7.1. Servituudid	19
3.7.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid	19
3.8. Detailplaneeringu rakendamise nõuded pärast detailplaneeringu kehtestamist	19

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Tugiplaani M 1 : 1000

Joonis 3: Põhijoonis tehnoõrkudega M 1 : 1000

SELETUSKIRI

1. Lähtesituatsioon

Planeeringu nimetus: Merise küla Metsa-Kuke detailplaneering

Tellijä: Mustjala Vallavalitsus

Planeeritavate katastriüksuste omanik: KäPa Invest OÜ

Planeeringuala suurus: 20,57 ha

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

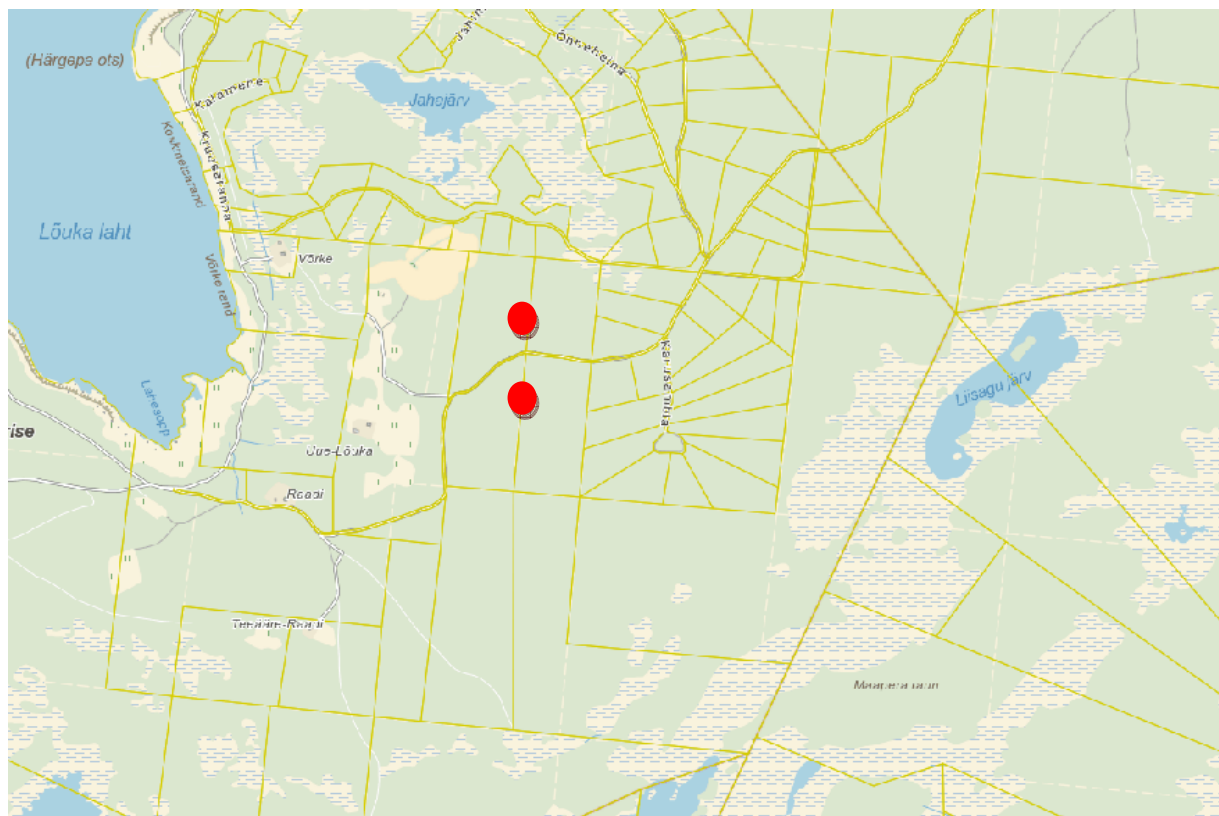
- Mustjala Vallavolikogu 28.09.2007. a otsus nr 49
- Mustjala Vallavolikogu 16.10.2015. a otsus nr 27
- Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kokkulepe 02.09.2016. a.
- OÜ DP Projektbüroo teostatud geodeetilised uurimistööd 09.09.2016. a. Töö nr: 61-16-G.
- OÜ Hendrikson & Ko 2011. aastal koostatud „Mustjala vallas Merise küla Metsa ja Kuke kinnistute keskkonnamõju eksperthinnang“. Töö nr 1551/11.
- Mustjala valla külade üldplaneering, kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 29.04.2011. a otsusega nr 14;
- Lääne-Saaremaa valdade ühine jäätmekava aastateks 2012–2016;
- Saare maakonna planeering;
- Saare maakonna teemaplaneering „*Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused*“;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Asjaõigusseadus;
- Looduskaitseadus

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Elamuehituseks kruntide moodustamine, kruntidele hoonestusalade ning sihtotstarvete määramine
- Tehnovõrkude ja -rajatiste ning juurdepääsuteede võimalike asukohtade määramine

1.3. Planeeritava ala kirjeldus

Planeeringualaks on Saare maakonnas Mustjala vallas Merise külas Metsa (48301:001:0101, 48301:001:0102) ja Kuke (48301:001:0035, 48301:001:0036) katastriüksused. Alal puudub hoonestus. Planeeritav ala piirneb Järvekalda tn 1, 3, 5, 7, 9, Järvekalda tn, Meriselaane, Merisemetsa, Kugalepa-Merise tee, Merisesalu, Karusambla tn 4, 6, 8, Kooru, Lõuka-Kuusiku, Lõuka ning Uue-Lõuka katastriüksusega. Juurdepääs planeeritavale alale on Kugalepa-Merise teelt (48301:001:0506).



Skeem 1. Planeeringuala asendiskeem

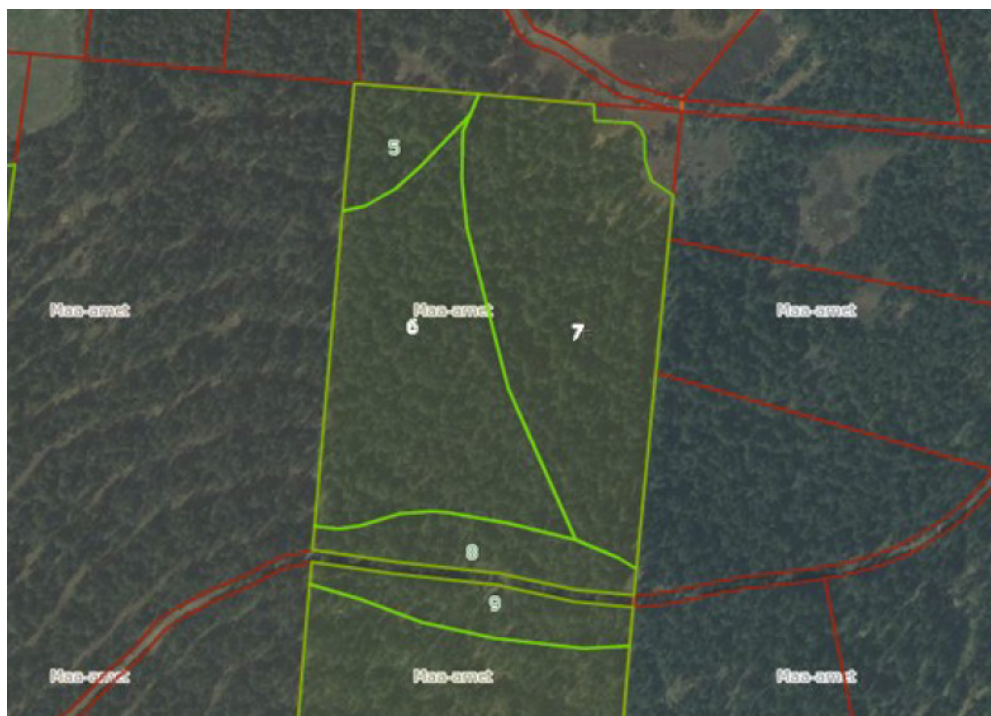
Keskkonna kirjeldus. Planeeritav ala on kaetud metsaga. Metsatüübilt on tegemist arumetsade rühma kuuluva loometsaga. Kasvukohatüüpidest leidub vaheldumisi nii leesika- kui ka kastikuloo tüüpi taimkatet. Puuderinne koosneb männist ja kuusest. Põõsarindes kasvab harilik kadakas, magesõstar, pihlakas ja sarapuu, vähemal määral ka kuslapuud, tärnpuud ja lodjapuud.

Metsa kinnistud ja lõunapoolne Kuke kinnistu on inimtegevusest oluliselt mõjutatud, seal on kogu ulatuses toimunud raie, mis on muutnud puistu valgusküllaseks ja loonud rohttaimede kasvuks soodsad tingimused. Häilude lopsakas rohustu sarnaneb raiesmikele iseloomuliku taimkattega. See on suhteliselt liigirikas ja sisaldab ka kaitsealuseid taimeliike (tumepunane neiuvaip, kahelehine käokeel, harilik käoraamat,

suur käopõll, pruunikas pesajuur). Mõlemad Metsa kinnistud ja lõunapoolne Kuke kinnistu ei klassifitseeru Natura elupaigatüübiks „9010 – vanad loodusmetsad“.

Põhjapoolne Kuke kinnistu (kirdepoolne, 48301:001:0035) eristub mõnevõrra teistest kinnistutest, kuna on inimtegevusest vähem mõjutatud. Seal esineb tihedam puistu, milles domineerib harilik kuusk. Siinses metsas on rohuline väga hõre, maapinda katavad katkematu vaibana samblad. Ka siin leidub kaitsealuseid taimeliike – tumepunast neiuvaipa ja pruunikat pesajuurt.

Planeeritaval alal on omanäoline liigirikas taimkate. Teiste hulgas leidub kõigil neljal kinnistul rohkesti käpalisi (mis on kõik kaitsealused taimeliigid). Natura elupaigatüübile „9010 – vanad loodusmetsad“ kriteeriumitele vastab kõige rohkem põhjapoolse Kuke kinnistu idapoolne osa, kus peaaegu kõik nõuded on täidetud. Mõnevõrra vähem sobib (st ei vasta täielikult kriteeriumitele, mistõttu ei saa seda pidada täielikult vana metsa elupaigatüübiks) sama kinnistu läänepoolne osa. **Lisaks on nimetatud elupaigatüüp krundi pos 5 läänepoolses küljes.** Teised kinnistud sellesse elupaigatüüpi ei klassifitseeru.



Skeem 2. Põhjapoolsel Kuke kinnistul leiduvad elupaigatüübid. Ala 7 – elupaigatüübi 9010 esinduslikum osa, ala 6 – elupaigatüübi 9010 laadne vähem esinduslik osa (st ei vasta kõigile vastavatele kriteeriumitele).

Keskkonna kirjelduse koostamisel on lähtunud OÜ Hendrikson & Ko 2011. aastal koostatud „Mustjala vallas Merise küla Metsa ja Kuke kinnistute keskkonnamõju eksperthinnangust“. Töö nr 1551/11. Skeem 2 on väljavõte nimetatud eksperthinnangust.

1.4. Planeeritava ala moodustavate katastriüksuste andmed ja kehtivad

kitsendused

Tabel 1.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu number
Metsa	KäPa Invest OÜ	5,5 ha	Maatulundus- maa 100%	48301:001:0101	190434
		5,2 ha		48301:001:0102	3223934
Kuke	KäPa Invest OÜ	4,11 ha	Maatulundus- maa 100%	48301:001:0035	3223734
		5,84 ha		48301:001:0036	3223834

Kehtivad kitsendused

- 1) Planeeringuala kuulub tervenisti Koorunõmme hoiuala koosseisu. Metsa ja Kuke katastriüksused asuvad ühtlasi Koorunõmme linnu- ja loodusosal, mis kuuluvad Natura 2000 alade võrgustikku. Kaitstava loodusobjekti valitseja on Keskkonnaamet.
- 2) Kugalepa-Merise munitsipaaltee, kaitsevööndi laius 20 m, arvestatuna mõlemal pool sõiduraja telge.

1.5. Tehnovõrgud

Kinnistul puuduvad tehnovõrgud. Tehnovõrkude ja juurdepääsuteede väljaehitamist rahastavad maaomanikud. Avaliku kasutusega teid ei planeerita.

2. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Planeerimislahenduse eesmärk on uue suvitus- või väikeelamute piirkonna rajamine, milleks olemasolev kinnistu jagatakse kuueks elamumaa krundiks ja seitsmeks maatulundusmaa krundiks. Määratakse sihtotstarbed, tingimused elamumaa kruntide hoonestamiseks ning leitakse tehnovõrkude ja juurdepääsude lahendused. Avaliku kasutusega teid ei planeerita. Maaomanikele antakse pereelamute ehitusvõimalus, mis on sobiv sellele maastikule ega mõjuta oluliselt piirkonna looduse kooslust. Hoonestusalade määramisel on lähtutud OÜ Hendrikson & Ko 2011. aastal koostatud „*Mustjala vallas Merise küla Metsa ja Kuke kinnistute keskkonnamõju eksperthinnangust*“.

Planeeritavast alast põhja ja ida pool on moodustatud elamukrundid keskmise suurusega 0,5–1,8 ha. Elamute ehitusega ei ole alustatud. Lõuna ja lääne pool asuvad valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeringualal kehtivat detailplaneeringut ei ole.

2.1. Kehtiva üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Planeeringuala asub maa-alal, mille kohta Mustjala Vallavolikogu on 29. aprillil 2011. a otsusega nr 14 kehtestanud Mustjala valla külade üldplaneeringu. Külade üldplaneeringu alal on enne selle algatamist menetlusse võetud detailplaneeringuid otsustatud menetleda nende algatamise ajal kehtinud korra (lähteülesande) järgi, nii ka käesoleva detailplaneeringu puhul.

2.2. Planeeritud krundistruktuur

Kuke ja Metsa katastriüksused jagatakse kolmeteistkümneks krundiks. Kuue krundi planeeritav sihtotstarve on 100% elamumaa (pos 2, 4, 6, 8, 10 ja 12) ning seitsmel krundil (pos 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13) 100% maatulundusmaa. Planeeritavatest kruntidest moodustatakse 7 kinnistut: pos 1 ja 2; pos 3 ja 4; pos 5 ja 6; pos 7 ja 8; pos 9 ja 10; pos 11 ja 12 ning pos 13. Kuna Kuke katastriüksuse kirdeosas paikneb vana loodusmetsa 9010 elupaigatüübi kõige esinduslikum osa, on nimetatud alast moodustatud eraldi maatulundusmaa krunt (pos 13).

Planeeringus on esitatud kruntidele pos 3, 5, 7 ja 9 ajutised krundid, mille alusel toimub peale detailplaneeringu kehtestamist ümberkruntimine.

2.3. Projekteerimispõhimõtted

Planeeritavatele elamumaa kruntidele on lubatud ehitada üks elamu ja kuni kaks majapidamis-abihoonet. Elamud rajatakse kas ühekorruselised või ühekorruselised katusekorrusega. Katuseharja kõrgus maapinnast kuni 7 m. Abihooned rajatakse ühekorruselistena, katuseharja suurim lubatud kõrgus maapinnast kuni 5 m. Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, kohaliku omapära ja materjalidega – kavandatav hoonestus elamukrundil peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Planeeritavate hoonestusalade omavaheline kaugus on vähemalt 100m.

Planeeritavate juurdepääsuteede laius on minimaalselt 3,5 m, need on vähemalt kruusakattega ning aasta ringi läbitavad. Parkimine lahendatakse igal krundil eraldi. Planeeritavate hoonete tulepüsisivusklass on TP3.

Krundi ehitusõigus:

Pos 2, 4, 6, 8, 10, 12

- maksimaalne hoonetealune pind krundil – 200 m²
- elamu katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast – 7 m
- abihoone katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast – 5 m
- hoonete arv krundil – 1 elamu ja kuni 2 majapidamis-abihoonet
- krundi sihtotstarve – 100% elamumaa

Krundid pos 1, 3, 5, 7, 9, 11 ja 13 on maatulundusmaa sihtotstarbega ja neid ei hoonestata.

Arhitektuursed piirangud:

- Katuse kaldenurk 35–45 kraadi, väiksemate hooneosade ja abihoone katus võib olla madalama kaldega. Elamul viilkatus, abihoone katus võib olla ka ühepoolse kaldega.
- Põhihoone korruselisus – ühekorruseline katusekorrusega, abihoonete korruselisus 1.
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3–0,5 m kõrgemal.
- Piirete kõrgus kuni 1,4 m.
- Hoonete välisseinte viimistluses kasutada puitu ja/või looduslikku kivi. Sokliosas betooni või looduslikku kivi.

- Hoonete katusematerjal: looduslik materjal, puit, roog, papp, plekk või katusekivi.

2.4. Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele tagatakse Kugalepa-Merise munitsipaalteelt. Planeeritavad teed on erateed ja peavad olema vähemalt kruusakattega ning aasta ringi läbitavad, laius on minimaalselt 3,5 m.

Planeeritaval alal lahendatakse parkimine iga kinnistu piires eraldi. Lähtuda Eesti standardist: Linnatänavad (EVS 843:2016). Standardi tabelist 9.2 tulenevalt on eramu juures vajalik 2-3 parkimiskohta.

2.5. Piirded, haljastus ja heakord

Piirded võib rajada vaid hoonestusala ümber. Piiretena võib rajada piirkonnale iseloomulikke kiviaedu. Puittaradest võib rajada rõht-, latt- ja roigasaedu. Keelatud on kasutada plankaedu, võrkaedu, raudpiirdeid ja teisi aedlinlikke piirete tüüpe. Piirete kõrgus ei või ületada 1,4 meetrit. Piirded peavad sobima ümbritseva keskkonnaga.

Juurdepääsutee lähedusse paigutatakse igale krundile prügikonteiner. Jäätmed koguda konteinerisse; viimased tühjendab vastavat litsentsi omav isik lepingu alusel.

Käesoleval hetkel on maa-ala kaetud metsaga. Krundi absoluutkõrgused on valdavalt vahemikus 7–8,5 m. Põhjapoolses osas jäävad kõrgused vahemikku 4–7 m.

Igale hoonele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Elamukruntide sajuveed immutada krundi piires pinnasesse. Krundi maapinna kõrgust võib muuta selliselt, et sademeveed ei valguks naaberkinnistutele ega teemaale.

2.6. Keskkonnakaitselised tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad muinsuskaitse all olevad objektid. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Lääne-Saaremaa valdade ühisele jäätmekavale aastateks 2012–2016.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud Keskkonnaameti kirjadega 21.05.2013 nr HLS 6-5/13/1151-2 ja 31.08.2015 nr HLS 6-8/15/18131-2 ning OÜ Hendrikson & Ko koostatud „Mustjala vallas Merise küla Metsa ja Kuke kinnistute keskkonnamõju eksperthinnanguga, töö nr 1551/11“.

Planeeringuala kuulub tervenisti Koorunõmme hoiuala koosseisu. Koorunõmme hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määrusega nr 156 „Vabariigi Valitsuse 27. juuli 2006. a määruse nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas“ muutmine“. Hoiuala kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – üheaastase taimestuga esmaste rannavallide (1210), püsitaimestuga kivirandade (1220), rannaniitude (1630*), metsastunud luidete (2180), vähe- kuni kesktoiteliste kalgiveeliste järvede (3140), kadastike (5130), lubjarikkal mullal kuivade niitude (6210*), loodude (6280*), lääne-mõökrohuga lubjarikaste madalsoode (7210*), liigirikaste madalsoode (7230), allikate ja allikasoode (7160), vanade loodusmetsade (9010*), oosidel ja moreeenikuhjatistel kasvavate okasmetsade (9060) kaitse ning II lisas nimetatud liikide – kauni kuldkinga (*Cypripedium calceolus*) ja soohiilaka (*Liparis loeselii*) elupaikade kaitse, samuti Euroopa parlamendi ja nõukogu direktiivi 2009/147/EÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetamata rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Metsa ja Kuke maaüksused asuvad ühtlasi Koorunõmme linnu- ja looduslal, mis kuuluvad Euroopa Komisjonile esitatud Natura 2000 alade võrgustikku.

Hoiuala kaitse-eesmärgiks oleva elupaigatüübi – vanad loodusmetsad – levikuala jääb kavandatavatest tegevustest kõrvale. Kuna maaüksustel kasvab ka kaitsealuseid taimeliike, sh II kaitsekategooria liikidest russowi sõrmkäpp (*Dactylorhiza russowii*) ja mägi-naistepuna (*Hypericum montanum*), ning ohtralt III kaitsekategooria liike, siis tuleb ehitustegevuse käigus vältida nende kahjustamist.

Lisaks ulatub maaüksusele tunnusega 48301:001:0101 vähesel määral kaitsealune poollooduslik kooslus kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*) ja katastriüksusele tunnusega 48301:001:0035 samuti väikeses ulatuses poollooduslik kooslus lood (6280*), mille kahjustamine, sh sinna ehitamine või õueala kujundamine on samuti looduskaitseaduse (edaspidi nimetatud LKS) § 3 lg 1 ja § 32 lg 2 alusel keelatud. LKS § 32 lg 2 sätestab, et hoiualal on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. LKS § 3 lg 1 alusel loetakse loodusliku elupaiga seisund soodsaks, kui selle looduslik levila ja alad, mida elupaik oma levila piires hõlmab, on muutumatu suurusega või laienemas ja selle pikaajaliseks püsimiseks vajalik eriomane struktuur ja

funktsioonid toimivad ning tõenäoliselt toimivad ka prognoosimisulatusse jäävas tulevikus ja elupaigale tüüpiliste liikide seisund on soodus.

Lisaks on LKS § 55 lg 7 ja 8 alusel keelatud II kaitsekategooria taimede kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine, ning III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Keskkonnamõju eksperthinnangu kohaselt ei oleks taimkatte absoluutse säilimise eesmärgi korral elamuehitus kogu sellel alal (4 kinnistut) soovitatav, kuid arvestades nende liikide laialdast levikut (näiteks Saaremaal), ei ole üksikisendite täielik kaitse praktikas reaalne ega ka tingimata vajalik. Arvestades kaitstavate taimeliikide hajusat paiknemist planeeritaval alal, on kavandatava tegevuse elluviimine selliselt, et kõigi kaitstavate taimeliikide kasvukohad täielikult säiliks, tõenäoliselt võimatu. Minimeerides ehitusalust pinda ja valides hoolikalt ehitusalade asukohti kruntide piires, on võimalik tekkivat negatiivset mõju väga oluliselt vältida ja kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga. Arvestatud on eksperthinnangu töögrupi hinnanguga välistada ehitustegevus põhjapoolsel Kuke kinnistul (mille väärtuslikum osa on kinnistu idaosa), kus esineb loodusdirektiivi I lisas nimetatud esmatähtis vanade loodusmetsade elupaigatüüp (9010*). Vähemal määral hõlmab sama elupaigatüüp suurt osa ülejäänud Kuke kinnistut, mistõttu ei ole elupaiga säilimise huvides ka seal ehitustegevus arukas. Põhjapoolsel Kuke kinnistul (48301:001:0035) oleks arendustegevus olulise keskkonnamõjuga, kuna see häiriks vana metsa elupaigatüübile sarnase ala edasist arengut kõigi kriteeriumite osas. Seetõttu on olulisest alast moodustatud eraldi maatulundusmaa krunt (pos 13). **Lisaks ulatub vähesel määral nimetatud elupaigatüübi ala Metsa lõunapoolsele kinnistule (48301:001:0102). Krundi pos 5 hoonestusala, juurdepääs ja tehnoõrgud on planeeritud vanade loodusmetsade elupaigatüübi alast väljapoole.**

Kavandatavat tegevust on võimalik ellu viia tingimusel, et kaitsealuste elupaigatüüpide (6210*, 6280* ja 9010*) levikuala ning II kaitsekategooria taimeliikide isendeid ja III kaitsekategooria taimeliikide kasvukohti tervikuna ei hävitata, seega ei ole lubatud kavandada ehitisi ega muul viisil kahjustada taimestikku ja pinnast nimetatud elupaigatüüpide levikualal ning kaitsealuste liikide kasvukohas.

Kavandatavat tegevust on võimalik ellu viia tingimusel, et kaitsealuste elupaigatüüpide (6210*, 6280* ja 9010*) levikuala ja II kaitsekategooria taimeliikide isendeid ja III kaitsekategooria taimeliikide kasvukohti tervikuna ei hävitata, seega ei ole lubatud

kavandada ehitisi ega muul viisil kahjustada taimestikku ja pinnast nimetatud elupaigatüüpide levikualal ning kaitsealuste liikide kasvukohas.

Üleeuroopaline ökoloogiline võrgustik Natura 2000 on loodud selleks, et kaitsta väärtuslikke ja ohustatud looma-, linnu- ja taimeliike ning nende elupaiku. Kavandatavate elamukruntide ala asub täies ulatuses Koorunõmme looduslal (kood EE0040428) ja sellega kattuvad Koorunõmme linnualal. Enamik elupaigatüüpe on seotud otseselt vee- ja vahetult rannikualaga. Kuna planeeringu koostamisel on arvestatud vanade loodusmetsade (9010*) elupaigatüübi säilimisega, ei avalda käesoleva planeeringu lahendus negatiivset mõju Natura loodusalale, tagatakse kaitse-eesmärgid.

Kavandatav arendusala asub täielikult **Koorunõmme linnualal**. Keskkonnamõjude eksperthinnangust lähtuvalt linnualal (ja ka hoiualal) kaitstavate linnuliikide teadaolevaid elupaiku arendusalal ega selle vahetus läheduses ei leidu. Enamikule linnualal kaitstavatele liikidele ei ole arendusalal leiduvad biotoobid elupaigana sobilikud. Seetõttu ei saa kavandatavat tegevust selle asukohta ja ulatust (6 elamukrunti u 20 ha suurusele alale) arvestades lugeda linnuala kaitse-eesmärkide seisukohast olulise negatiivse mõjuga tegevuseks. Linnualal kaitstavate linnuliikide soodne seisund kavandatava tegevuse elluviimisel ei muutu.

Tulenevalt eespool käsitletud loodusväärtustest planeeritavatel kinnistutel, on keskkonnamõjude eksperthinnangu koostajad toonud välja soovitud tegevuse kavandamiseks ja leevendavad meetmed, mille rakendamine on plaanitava elluviimisel vajalik ja asjakohane minimeerimaks negatiivset keskkonnamõju.

Väljastada ehitustegevus põhjapoolsel Kuke kinnistul (48301:001:0035), kuna see tooks kaasa loodusdirektiivi I lisas nimetatud esmatähtsa elupaigatüübi 9010* (vanad loodusmetsad) kahjustamise ja pindala vähenemise.

Vähendamaks mõjusid taimekooslustele ja muudele loodusväärtustele, soovitatakse:

- maksimaalne elamukohtade arv ei tohiks ületada kavandatud kuut. Lubatud on ka elamukohtade arvu vähendamine;
- elamukohtade asukohad kavandada selliselt, et need paikneksid Kuke ja Metsa kinnistute vahelisele teele suhteliselt lähedal ja teest kaugemal olevad kruntide osad jätta looduslikuks. Selliselt jääks puutumatuks ka põhjapoolse Metsa kinnistu loodenurgas paiknev elupaigatüüp kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210);

- elamukohad peaksid paiknema üksteisest minimaalselt u 100 meetri kaugusel (tagamaks piisavat privaatsust);
- kõik elamukohad peaksid olema välja arendatud esteetiliselt väärtuslikuna ühtse arhitektuurse kontseptsioonina ja keskkonda sobival viisil (otseselt ei ole vajalik ajaloolise taluarhitektuuri jäljendamise taotlus, näiteks võib sobiv olla ka nüüdisaegne ökoloogiline lähenemine materjalikasutuse, energiatõhususe jm valdkonnas);
- elamukoha nn hoonestus ja õueala pindala kokku ei tohi ületada 900 m² (st ülejäänud ala peab jääma intensiivse maastikuhoolduseta: alusmetsa puhastamine, muru rajamine jms);
- igal elamukohal võib arendada maksimaalselt kolme hoonet (tinglikult elumaja, kuur ja saun) ehitusaluse kogupindalaga kuni 200 m². Hoonete korruselisus maksimaalselt 2 ja kõrgus 7 meetrit.

Nimetatud leevendavad meetmed aitavad minimeerida võimalikku negatiivset mõju looduskeskkonnale. Ekspert hinnangu koostaja on seisukohal, et kavandatav tegevus ei ole välja toodud leevendavaid meetmeid rakendades eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga.

Detailplaneeringuga kavandatavaid tegevusi on võimalik ellu viia ilma olulist keskkonnamõju avaldamata. **Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud eksperthinnangus toodud soovitude ning leevendavate meetmete rakendamisega.** Planeeritavate hoonestusalade määramisel on arvestatud Koorunõmme hoiuala kaitse-eesmärgiks oleva esmatähtsa vanade loodusemetsade elupaigatiübi (9010*) olemasoluga ning nimetatud ala ei hoonestata.

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud eksperthinnangus esitatud soovituslike hoonestusalade asukohtadega ning planeeritud maksimaalselt 6 elamut koos abihoonetega, kusjuures elamud on paigutatud võimalikult tee lähedale ja ülejäänud krundi osa on jäetud looduslikuks. Nii on tagatud kaitsealuste poollooduslike, lubjarikkal mullal kasvavate kuivade niitude (6210*) ja loode (6280*) koosluste säilimine.

2.7. Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti standardile (EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

- Sissemurdumiste riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine.
- Ala korrashoid suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu.
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine;
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoonesse kui ka õuealale;
- õueala valgustatus;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on arvestatud Elektrilevi OÜ Saarte regiooni 26.09.2016. a väljastatud tehniliste tingimustega nr 244756.

Planeeritavale alale nähakse koormuskeskmesse ette maa-ala koos teenindusmaaga planeeritava alajaama tarbeks, mille teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Planeeritav alajaam saab toite Kugalepa 10 kV haruliinilt. Tarbijate varustamine elektrienergiaga nähakse ette uuest komplektalajaamast. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele tealasse nii ühe- kui ka mitmekohalistena. Kilpidele peab olema tagatud vaba juurdepääs igal ajal. Liitumiskilbi asukoht ei tohi segada jalakäijate ega transpordi liiklust. Pärast planeeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ klienditeenindusse. Liitumispunktid projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ. Liitumispunkti edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava liini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki. Pärast planeeringu kehtestamist,

Kohtades, kus pinnakatteks on alla 2 m paksune savi- või liivsavikiht või alla 10 m paksune moreenikiht või alla 40 m paksune liiva- või kruusakiht (teisisõnu, **kaitsmata** ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel), võib kohapeal pinnasesse immutada vaid **bioloogiliselt puhastatud heitvett**.

Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

Biopuhasti parima asukoha leidmisel tuleks jälgida, et:

- arvestatakse krundil olemasolevat maapinna reljeefi;
- see paikneks kohas, kus ei ohusta üleujutused;
- see jääks elamust valdavate tuulte suhtes allatuult;
- see jääks joogiveekaevust allanõlva;
- see jääks põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu;
- kuja (kaitsetsoon) oleks vähemalt 10 m (v.a pealt kinnine puhasti, millel on 5 m);
- valitaks välja võimalik otstarbekaim suubla puhastist väljuvale heitveele.

Imbsüsteemi asukohaks tuleb planeerida ala, kus imbväljak oleks joogiveekaevudest vähemalt 60 m kaugusel. Septiku kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m, imbväljaku kaugus hoonetest vähemalt 10 m.

Eramajapidamise heitvee pinnasesse juhtimiseks ei ole vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama veeseaduse §24 lõike 2 alusel kehtestatud määruses „*Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed*“ esitatud nõuetele.

Lubatud on puurkaevude või biopuhastite ühine rajamine naabritevahelise kokkuleppe alusel.

Juhul kui biopuhasti ning imbsüsteemi rajamisel ei ole võimalik eespool nimetatud tingimusi täita, tuleb rajada kogumismahutid.

Biopuhastite, imbväljakute ning salv- või puurkaevude täpsed asukohad selguvad projektide koostamise käigus. Projekteerimisel peab kinni pidama biopuhastile ning kaevudele esitatavatest nõuetest.

3.4. Sademevesi

Õueala ja hoonete katuse sademeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkinnistutele ja teemaale. Vajaduse korral võib selleks krundi maapinna kõrgust muuta.

3.5. Soojavarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse individuaalkütte baasil, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel- või tahkeküte. Lubatud on kasutada ka õhk- või õhk-vesi-soojuspumpa ja päikesepaneele.

3.6. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivuse klass on TP-3. Kruntidele peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused. Planeeritava juurdepääsutee minimaalne laius peab olema 3,5 m ning need peavad aasta ringi läbitavad.

Projekteerimisel järgida Vabariigi Valitsuse 02.06.2015. a määruses nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatut.

Eesti standardi EVS 812-6 „Ehitiste tuleohutus“ kohaselt tohib hajaasustuses tuletõrje veevõtukoht olla elamust kõige rohkem 1 km kaugusel. Lähimad tuletõrje veevõtukohtad on Mustjalas ja Tagarannas. Kaugus planeeritvast alast u 9 km. Kuna olemasolevad veevõtukohtad jäävad 1 kilomeetrist kaugemale, planeeritakse krundile pos 13 mahuti. Tuletõrjevee vajalik vooluhulk on 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m³. Vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 võib kinniste anumatena lahendatud veevõtukohtade puhul vähendada tulekahju kestvust ühe tunnini (kui on täidetud standardi punkti 7.2 ja lisa G nõuded), mis antud juhul teeb arvutuslikuks koguseks 36 m³. Tuletõrje veevarustuse lahendus täpsustub projekteerimise käigus. Krundile pos 13 on ette nähtud võimalus 36 m³ suuruse mahuti rajamiseks koos vajaliku platsiga (min 12 x 12 m) tulekustutusauto manööverdamiseks. Tee veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Mahutile juurdepääsu tagamiseks tekib servituudi määramise vajadus. **Tuletõrje veevõtukohta ehitab arendaja.**

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus 8 m. Hoonetevaheline kuja peab

takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

3.7. Piirangud

3.7.1. Servituudid

Tabel 3. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Pos 10	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse hooldada läbi kinnisasja kulgevat 10 kV ja 0,4 kV maakaabelliine ning rajatavat alajaama
Pos 13	Krundid pos 1-12	Reaalservituut	Reaalservituut annab õiguse kruntide pos 1-12 omanikel rajada ja hooldada krundile pos 13 planeeritud tuletõrje veevõtukohta ning selle juurde kuuluvat tuletõrjeautode manööverdamiseks planeeritud platsi ümberkeeramiseks.

Servituudi vajadusega alad on näidatud joonisel 3. Põhijoonis tehnovõrkudega.

3.7.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Arvestada tehnovõrkude ja -rajatistega (elektripaigaldised jm) seotud kaitsevöönditega lähtuvalt vastavatest õigusaktidest.

3.8. Detailplaneeringu rakendamise nõuded pärast detailplaneeringu kehtestamist

- Metsa ja Kuke katastriüksuse piiride muutmine jagamise teel ning elamumaa kruntide sihtotstarbe muutmine.
- Ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine.
- Hoonete ehitus.
- Kasutuslubade taotlemine.