



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

TELLIJA: MUSTJALA VALLAVALITSUS

T – 08-09



SAARE MAAKOND, MUSTJALA VALD,
TAGARANNA KÜLA, KURU KINNISTU
DETAILPLANEERING

Projekteerija:

Alar Oll

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Alar Oll', written in a cursive style.

2010

KÖITE KOOSSEIS

1. Menetlusdokumendid

1. Mustjala Vallavalitsuse korraldus 30. juuni 2005 nr. 131.
2. Tagaranna küla Kuru detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kokkulepe.
3. Mustjala Vallavalitsuse kiri 08. veebruar 2010 DP projektbüroo OÜ-le.

2. Seletuskiri

1. ÜLDOSA	3
• DP ALA ASUKOHT JA SUURUS:.....	3
• DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
• DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID	3
• PLANEERINGU EESMÄRGID	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
• OLEMASOLEVA RUUMI KIRJELDUS (HOONED, TEED, HALJASTUS, MAASTIK, TRASSID), MAAÜKSUSTE STRUKTUURI JA KEHTIVATE KITSENDUSTE KIRJELDUS:	4
• ÜLDPLANEERINGUST TULENEVATE TINGIMUSTE KIRJELDUS:.....	8
• KEHTIVATE DETAILPLANEERINGUTE NÕUDED JA NENDEGA ARVESTAMISE VAJADUS.....	8
3. PLANEERIMISLAHENDUS	9
• PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	9
• TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	12
• TULEOHUTUSNÕUDED.....	13
• ASUSTUST JA MAAKASUTUST SUUNAVAD KESKKONNATINGIMUSED.....	13
• KESKKONNAKAITSE	14
• ENERGIATÕHUSUS.....	14
• PIIRKONNA LIIKUMISE JA LIIKLUSE VÕIMALUSED. TEEDE HOOLDUS.....	14
• PIIRKONNA TURVALISUS.....	15
• PLANEERINGU JÄRGSSED KRUNDID	15
• TÄIENDAVATE SERVITUUTIDE VAJADUS	16
• KEHTIVAD KITSENDUSED.....	16

3. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Põhijoonis.	DP-3

4. Lisad

1. Reaalservituudi seadmise leping Kajuangu ja Kuru kinnistute omanike vahel.
2. Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Saarte regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 185659, väljastatud: 25.11.10

1. ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav ala haarab enda alla Mustjala vallas Tagaranna külas paiknevad Kuru kinnistu kaks katastriüksust ja Kajuaugu katastriüksuse, vastavalt numbritega 48301:001:0173, 48301:001:0174 ja 48301:001:0245 ning registriosadega nr 651234 ja 2017534, vastavalt suurustega 7,61 ha ja 0,94 ha ja 0,59ha, kõik olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-100%.

Kuigi Kuru teisel katastriüksusel 48301:001:0174 ja Kajuaugu katastriüksusel 48301:001:0245 detailplaneeringu algatamise taotlust ei ole, ei välista see nendel katastriüksustel detailplaneeringu menetlemist, kui see on Ninase üldplaneeringuga ja ehitusmäärusega kooskõlas.

Planeeritavad Kuru ja Kajuaugu katastriüksused 48301:001:0173 ja 48301:001:0245 paiknevad Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaantee nr 21101 lääne poolsel küljel, piimedes põhja poolt Mäe kinnistuga (katastri tunnusega 48301:001:0001), lääne poolt riigi reservmaaga (AT030521118) ja lõuna poolt Tiidu-Kiuna kinnistuga (katastri tunnusega 48301:001:0009), Männi kinnistuga (katastri tunnusega 48301:001:0303), Kännu kinnistuga (katastri tunnusega 48301:001:0304), Mõmmi kinnistuga (katastri tunnusega 48301:001:0319) ning Mimmi kinnistuga (katastri tunnusega 48301:001:0317). Planeeritav Kuru teine katastriüksus 48301:001:0174 paikneb Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaantee nr 21101 (ida poolsel küljel) ja Küdema lahe vahel, piimedes põhja poolt Kajuaugu kinnistuga (katastri tunnusega 48301:001:0246) ning lõuna poolt Ninase puhkeküla kinnistuga (katastri tunnusega 48301:001:0275).

- **Detailplaneeringu koostamise alused.**

Planeerimisseadus.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus.

Henno Rosina avaldus detailplaneeringu algatamiseks Kuru kinnistu katastriüksusel 48301.001.0173 kruntideks jagamiseks, 14. märts 2005.

Maaameti kitsenduste väljavõte Kuru kinnistul.

- **Detailplaneeringu lähtedokumendid.**

Väljavõte Ninase poolsaare (Mustjala valla osaüldplaneering) üldplaneeringust.

Mustjala valla ehitusmäärus.

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest töö nr. T-07-249.

Vabariigi Valitsuse 27. okt. 2004. a määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

- **Planeeringu eesmärgid.**

Üldplaneeringu järgse maakasutuse aladel detailplaneeringu koostamine kinnistu kruntideks jagamise, kruntidele elamu ja abihoonete kavandamine (kuni 1,5 korruselised elamud, katuseharja suurima lubatud absoluutkõrgusega maapinnast 8 meetrit, ehitusaluse pinnaga koos liidetud kõrvalhoonega kuni 150m², ilma

kõrvalhooneta kuni 120m², katusekalle kahepoolse viilkatusega 30°-42°, ühepoolse viilkatusega 15°-20°; elamute juurde kuni kolme ühekorruselise kõrvalhoone, suurima lubatud ehitusalusepinnaga kuni 30m², katuseharja suurima lubatud absoluutkõrgusega maapinnast 5 meetrit;) koos vajalike rajatiste ning tehnovõrkudega. Maakasutuse sihtotstarbe elamumaaks muutmise, ja servituutide seadmise vajaduse väljaselgitamine.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- **Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**

Olemasolevalt on Kuru katastriüksusel, tunnusega 48301:001:0173, 0,88 ha haritavat maad, 5,21 ha metsamaad ja 1,52 ha muud maad. 16. August 1999.a. on keelpool mainitud katastriüksusele väljastatud ehitusluba nr 8 suvemaja ehitamiseks (riiklik ehitusregistri kood 120167956), ülejäänud ehitistele nende püstitamise kohta taotlusi esitatud ei ole.

Olemasolev suvemaja koos kaevuga:



Kinnistul paikneb Keskkonnaregistri põhjaveehaarete nimistus registreeritud puurkaev nr 15870.

Kinnistul paikneb riigimaantee Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaantee nr 21101 maanteekaitsevöönd (50m äärmise sõiduraja teljest) ja maantee sanitar-kaitsevöönd (60m teekatte servast).

Olemasolev ebaseaduslik vanade autode säilitamise tarbeks ehitatud katusealune:



Olemasolev ebaseaduslik väliköök koos saunaga:



Maa-alal on olemasolevad kiviaiad ja metsateed.



Kinnistut läbivad Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le kuuluvad 10kV elektriõhuliinid ja 0,4kV maakaabelliin, vastavalt liini kaitsevöönditega 10m ja 1m mõlemale poole liini telge.



Olemasolevalt on Kuru teisel katastriüksusel, tunnusega 48301:001:0174, 0,70 ha metsamaad ja 0,24 ha muud maad.

Kinnistul läbivad Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le kuuluv 0,4kV maakaabelliin ja Elion Ettevõtte OÜ-le kuuluv sidekaabel, vastavalt kaablite kaitsevöönditega 1m mõlemale poole kaabli telge.

Kinnistul paikneb riigimaantee Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaantee nr 21101 maanteekaitsevöönd (50m äärmise sõiduraja teljest) ja maantee sanitar-kaitsevöönd (60m teekatte servast).



Kinnistu paikneb täielikult ranna ja kalda piiranguvööndis.

Kinnistul on ranna ja kalda ehituskeeluvöönd, vähendatud Ninase poolsaare üldplaneeringuga 50 m-ni Läänemere piirist.

Kinnistul on ranna või kalda veekaitsevöönd-20m Läänemerest ja kallastrada 10m Läänemerest.

Kinnistu paikneb osaliselt Küdema lahe linnuhoiualas.



Olemasolevalt on Kajuangu katastriüksusel, tunnusega 48301:001:0245, 0,47 ha haritavat maad ja 0,12 ha muud maad. Maa-alal on olemasolevad metsateed.

Kinnistut läbivad Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le kuuluvad 10kV ja 0,4kV elektriõhuliinid, vastavalt liini kaitsevöönditega 10m ja 1m mõlemale poole liini telge. Kinnistule ulatub Kuru katastriüksusel paikneva Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le kuuluva maakaabelliini liinikaitsevöönd, 1m mõlemale poole kaabelliini.

Kinnistul paikneb riigimaantee Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaantee nr 21101 maanteekaitsevöönd (50m äärmise sõiduraja teljest) ja maantee sanitarikaitsevöönd (60m teekatte servast).

- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**

Planeeritav maa-ala asub Ninase poolsaarel, mille kohta on Mustjala Vallavolikogu 23. Jaanuar 2004.a. vastu võtnud otsuse nr 7 „Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osaüldplaneeringu) kehtestamine“. Üldplaneeringu alusel jääb enamuse Kuru katastriüksusest, tunnusega 48301:001:0173, puhke- ja suvituspiirkonda, vaid katastriüksuse põhjaosa, kus paikneb seaduslik suvila jääb väikeelamu alale. Kuru mere poolne katastriüksus, tunnusega 48301:001:0174 ja Kajuangu katastriüksus, tunnusega 48301:001:0245, jäävad osaüldplaneeringu järgselt aastaringse kasutusega väikeelamute alale.

Vastavalt Ninase poolsaare osaüldplaneeringule peab ehitusõigust taotleva krundi suurus olema vähemalt 5000m².

Suvilate ja väikeelamute hoonestustingimuste järgi võib elamute korruselisus olla maksimaalselt 1,5;

Lageraiet võib teostada 30mx30m suurusel alal, raieliikideks ülejäänud alal võib olla:

- o valikraie - maks. 10% tagavarast;
- o harvendusraie - maks. 15% tagavarast;
- o sanitaarraie.

Rajatavad teede (trassid) laiusega kuni 3 m ja teede (trasside) vahemaa peab olema minimaalselt 20 meetrit;

Tuleohu vältimiseks puhastada metsaalune risust, puud laasida, okaspuude vahele kultiveerida lehtpuid;

Ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale, nagu:

- o pilliroog, sindel ja katusekivid katustel;
- o puit ja palk ning looduslik kivi välisseintes;
- o sokliosa looduslikust kivist või betoonist;
- o aknaraamid ja ukсед puidust.

Vastavalt eeltoodule on käesolev detailplaneering kooskõlas Ninase poolsaare üldplaneeringuga.

- **Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus**

Teadaolevalt ei ole planeeritaval maa-ala osas kehtivaid detailplaneeringuid.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

- **Planeeringu üldlahendus**

Kruntide moodustamine

Kuru katastriüksusele, tunnusega 48301:001.0173 moodustatakse 5 krunti, sihtotstarbega elamumaa, pindalaga min. 1,16 ha. Positsioon nr 5 on üksikelamu püstitamiseks. Positsioonid nr 1, 2, 3, 4, 6 on suvilate ehitamiseks.

Ehitusõigusega maatükkidel ettenähtud hoonestusaladest moodustatakse maakatastriseaduse § 18 lg 7 alusel ehitiste püstitamiseks iseseisev ehitiste alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus, sihtotstarbega elamumaa (E), mis peab asuma detailplaneeringuga määratud hoonestusalal ja peab olema ehitusloa taotluse esitamisel registreeritud maakatastris.

Detailplaneeringusse kaasatud Kajuaugu katastriüksusele, tunnusega 48301:001:0246, ehitusõigust ei kavandata, katastriüksuse sihtotstarbeks jääb maatulundusmaa. Eelpool mainitud katastriüksus on detailplaneeringuga kaasatud, et tagada krundile positsiooniga 5 ehitusõigus, s.t. hoonestusõigus jääb planeeringuala piirist vähemalt 50m kaugusele. Detailplaneeringu lisades on toodud notariaalne lepe Kuru katastriüksuse, tunnusega 48301:001:0173, ja Kajuaugu katastriüksuse, tunnusega 48301:001:0245, omanike vahel reaalservituudi sõlmimises (tagab tähtajatult Kuru kinnistu igakordsele omanikule hoonestada Kuru kinnistut vastavalt lepingu lahutamatus osas toodud plaanile).

Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele

Vastavalt *Mustjala valla ehitusmäärusele*, kinnitatud Mustjala Vallavolikogu 19.septembri 2003. a määrusega nr 9, muudetud Mustjala Vallavoli-kogu 08. aprill 2005. a määrusega nr 6; 27. mai 2005. a määrusega nr 9; 07.aprilli 2006.a määrusega nr 4, 28. novembri 2008. a määrusega nr 13

§ 28. *Ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused:*

(3)Elamu arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused:

1. suurim lubatud ehitusalune pind koos liidetud kõrvalhoonega kuni 150 m²;
2. suurim lubatud ehitusalune pind ilma kõrvalhooneta kuni 120 m²;
3. suurim lubatud katuseharja absoluutkõrgus maapinnast 8 meetrit;
4. katusekalle kahepoolse viilkatusega 30°-42°;
5. katusekalle ühepoolse viilkatusega 15°-20°;
6. välisseinte viimistlus: puit, palk, looduslik kivi, tellis;
7. katusematerjal: looduslik materjal, plekk, papp, katusekivi, eterniit;
8. sokliosa: betoon, looduslik kivi või postvundament;
9. värvilahendused projekteerimistingimuste väljastamisel.

(4)Üksikelamu või suvila või aiamaja juurde kavandatavate maja-pidamisabihoonete (nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun), välja arvatud põllumajanduse (talu-), metsa-, jahi- ja kalamajandushoonete, arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused:

1. suurim lubatud ehitusalune pind kuni 30 m²;
2. suurim lubatud katuseharja kõrgus maapinnast 5 meetrit;
3. välisseinte viimistlus: puit, palk, looduslik kivi, tellis;

4. katusematerjal: looduslik materjal, plekk, papp, katusekivi, eterniit;
5. sokliosa: betoon, looduslik kivi või postvundament;
6. värvilahendused projekteerimistingimuste väljastamisel.

Planeeringuga kavandatud **kruntidele positsiooniga 1, 2, 3, 4 ja 6** on kavandatud kuni 1,5 korruselised elamud katuseharja suurima lubatud absoluutkõrgusega maapinnast 8m, maksimaalse ehitusaluse pinnaga koos liidetud kõrvalhoonetega kuni 150m², ilma kõrvalhooneteta kuni 120m². Hoonete katusekalle kahepoolse viilkatuse puhul on 30°-42°, ühepoolse viilkatusega 15°-20°. Ühekorruseliste kõrvalhoonete suurim lubatud ehitusalune pind on 30m², katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast 5m. Kuna krundid positsioonidega 1, 2, 3, 4 ja 6 paiknevad metsamaal võib lageraiet teha seal maksimaalselt 900m² alal. Tulenevalt naaberkinnistute lähedusest ja maa-ala läbivatest 10kV elektriõhuliinide paiknemisest (neil on 10m kaitsevöönd mõlemale poole liini telge) on eelpool mainitud kruntidel määratletud erinevate suurustega konkreetsete piiripunktidega ehitusalad (vt. joonist DP-3 „Põhijoonis“). Vastavalt ehitusalade suurusele on kruntidel positsiooniga 1 ja 2 lubatud ehitada maksimaalselt kaks hoonet (elamu + abihoone) ja kruntidel positsiooniga 3, 4 ja 6 kolm hoonet (elamu + kaks abihoonet). Krundil positsiooniga 3 paiknevad ebaseaduslikud ehitised likvideeritakse.

Eelpool mainitud ehituskrundid on vastavuses Mustjala valla ehitusmäärusega.

Krunt positsiooniga 5 planeeritakse välja arendada pideva elukohana - **taluna**. Kuna kohapeal elamiseks on vajalik inimestel tagada sissetulek, planeeritakse käesolev talu turismitaluna, kus eksponeeritakse vanasid autosid. Maaomanik kogub vanasid autosid, millede säilitamiseks on vajalik katusealune (vt. olemasolevas olukorras toodud fotot). Katusealune ise on juba ehitusaluse pinnaga 96m². Vanade autode hoiustamiseks mõeldud katusealune teisaldatakse maanteekaitsevööndist planeeringuga lubatud ehitusalale ja seadustatakse. Kuna krundil olev seaduslik suvemaja jääb kohapeal elamiseks väikeseks on kavandatud krundile uus elamu krundi põhja piirist ca 15m kaugusele. Olemasolev suvemaja võetakse kasutusele abihoonena (võimaldab pakkuda turismitalus ööbimist). Kõrvalhooneid planeeritakse krundile rajada kuni neli. Olemasolev saun ja väliköök (vajalikud samuti turismi teenuse osutamiseks) tuleb seadustada vastavalt kehtivatele seadusaktidele. Planeeritud tegevus ei koorma ega risusta loodust ja ei tekita keskkonnaohtlikke jäätmeid. Planeeritav talu paikneb kiviaedadega rohumaal, kus metsa raiet ei teostata.

Kuna talupidamiseks Mustjala ehitusmäärusega lubatud ehitusõigus maksimaalse ehitusaluse pinnaga 150m² ja maksimaalse hoonete arvuga 3 jääb kavandatud krundil väheseks, teeb käesolev detailplaneering ettepaneku suurendada kavandatava talu ehitusõigust nende parameetrite osas. Lubades kavandatud krundile rajada maksimaalselt 5 hoonet, maksimaalse ehitusaluse pinnaga kuni 400m².

Käesolevalt on Mustjala valla elanike arv languse teel, seega on püsielanike (eriti nende, kes suudavad endale tagada ka tööhõive) juurde tulek vallale vaid arengut soodustavaks teguriks.

Planeeritava ala arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks kogu planeeritaval maa-alal hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitus.

Täpne hoone arhitektuur ja viimistluse üldtingimused määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid: kavandatud kruntidel kasutada samasid välisviimistlusmaterjale, sobitatuna naaberhoonestusrühmaga, eelistada naturaalseid materjale, kivi, puit. Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi peab olema tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid toone. Piirdeaedade (maksimaalse kõrgusega 1,4m) joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada vallas. Maa-ala olevad kiviaiad säilitatakse ja korrastatakse.

Maa-alale kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

-Kõrvalhoone ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning elamu ja kõrvalhoone peavad olema ühtses stiilis.

-Hoonete ± 0.00 on 0,4 m planeeritud maapinnast.

-Hoone projekteerimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuletõrje nõuetele.

-Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.

-Sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;

-Kuna planeeritavad hooned moodustavad visuaalselt ühtse tervikliku arhitektuuriruumi, on kohustuslik järgida hoonete edasisel projekteerimisel sarnast materjali valikut ja oma vahel kokku sobivat arhitektuurset käekirja erinevate hoonestusrühmade puhul.

Parkimine lahendatakse kruntidel ehitusprojekteerimise käigus, vähemalt kahele sõiduautole.

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Tõlli – Mustjala - Tagaranna riigi kõrvalmaantee nr 21101 ääres (Tagaranna bussipeatus, kaugus ca 0,5 km planeeritavast maa-alast), Sadama bussipeatus paikneb ca 0.7 km kaugusel planeeritavast maa-alast.

Lähim administratiivne keskus, põhikool-lasteaed (koos spordisaaliga), rahvamaja, raamatukogu, postkontor, perearstikabinet, apteek, loodusmaja ja kauplus paiknevad Mustjala külas.

Planeeritava ala vahetus läheduses, Ninase külas paikneb Saaremaa süvasadam (valla üks suurimaid tööandjaid).

Kruntidele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistu-omanikel on kohustuslik ühineda Mustjala vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

- **Tehnovõrkude lahendus**
Elektrivarustus

Vastavalt Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Saarte regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 185659, väljastatud: 25.11.10 on vaja demonteerida Mustjala 10 kV õhuliini fiider alates mastist nr. 276 kuni 280 ja Kordoni alajaama haruliin alates mastist nr. 276-419.

Detailplaneeringu koostamise käigus on muutunud eelpool nimetatud tehniliste tingimuste sisu, vastavalt lisades toodud täiendavale elektrilahenduse skeemile.

Esialgu saab planeeringuala ja ka Ninase puhkeküla elektrivarustuse lahendada Tagaranna alajaamast. Perspektiivis võib uue alajaama rajamine Kuru kinnistule kõneks tulla kui kogu Ninase 10 kv õhuliini hakatakse rekonstrueerima (näit. Tamme sadama liitumiste tõttu), Seetõttu on planeeringualale näidatud perspektiivne alajaam ja 10 kv maakaabli trass.

Liitumis- ja jaotuskilbid planeerida teede äärde ja/või kinnistute piirile. Kilpide asukohad peavad olema ligipääsetavad ja alati vabalt teenindatavad (viidenõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

Planeeritavatele AS Jaotusvõrgule kuuluvatele kõrge- ja madalpingekaablitele seatakse kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaablit ja 2m ümber alajaama. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.05.2008 määrus nr 19 “Elektri-paigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).

Planeeringujärgsed sügavamad kommunikatsioonid (vesi ja kanalisatsioon) ja planeeritud kõrgustega juurdepääsutee krundile peavad olema välja ehitatud vähemalt 4 kuud enne võrguühenduse valmimise tähtaega (asfalteerimata).

Juurdepääsuteede valmimisest teavitada kirjalikult.

Planeeringujärgsed veetrassid näha ette väljapoole planeeritud madal- ja keskpingeliinide kaitsevööndit.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia Asi Klienditeenindus poole.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le kirjalik taotlus.

Sidevarustus

Planeeritava maa-ala arendajal puudub huvi liituda Elion Ettevõtted OÜ sidevõrkudega. Sideühendus tagatakse mobiili- või raadiosidega.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Joogivee tarbeks on kõikidele kruntidele kavandatud oma puurkaev (krundil positsiooniga 5 on juba olemasolev kaev). Kaevude rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevudele projekt.

Krundile positsiooniga 5 on planeeritud maa-ala teenindav ühine tuletõrje veemahuti 50m³, toitega krundil paiknevast puurkaevust. Lähtuvalt tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest seatakse tuletõrjeveemahutit toitvale veetorustikule vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised” 2m laiune kaitsevöönd, mõlemale poole

torustikku. (Keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus”)

Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkondades on bioloogiliselt puhastamata heitvee pinnasesse juhtimine keelatud (Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a. määrus nr. 269: Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord, vt 5.1.1.).

Kuna planeeritav maa-ala on kaitsmata põhjaveega ala, siis majandus-heitveed on ette nähtud koguda igal krundil eraldi keskkonnanõuetele vastavatesse maa-alustesse kogumismahutitesse min. mahuga $V = 10\text{m}^3$. Krundi valdajal on kohustus sõlmida leping antud piirkonda teenindava jäätmekäitlus-heitvete väljaveo ja utiliseerimise litsentsi omava firmaga mahutite nõuetekohaseks tühjendamiseks. Täna sel päeval saab kogumismahuteid tühjendada Kuressaares paiknevasse purglasse (perspektiivselt on kavas rajada purgla ka Mustjalga).

Sadeveekanalisatsioon ja drenaaž

Kuna kavandatud elamukrundid on piisavalt suured, siis hoonete ja teede ümbruses olevad sademeveed juhitakse vertikaalplaneerimise võtteid kasutades looduslikele haljasaladele, vältides sademevete valgumist naaberkruntidele.

Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms.

Tänavavalgustus

Kuna planeeritav maa-ala ei ole kompaktse asustusega, siis kavandatud detailplaneering tänavavalgustust ette ei näe. Välisvalgustus lahendatakse elamute projektide koosseisus.

• Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hooned on tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Väline tulekustutusvesi saadakse krundile positsiooniga 5 kavandatud 50m^3 mahtuvusega tuletõrjevõhoidlast.

• Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.

Vastavalt Saare maakonna teemaplaneeringule Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused, on Ninase poolsaar maakondliku tähtsusega väärtuslik maastik. Maastiku kultuurilis-ajalooline väärtus väljendub suhteliselt hästi säilinud maastikustruktuuris, endised piirivalvekordonid ja raketibaas. Esteetiline väärtus: Ninase ja Tagaranna küla, vaated pangalt merele. Looduslik väärtus: Ninase pank. Maastikul on kõrge kohalik identiteediväärtus. Rekreatiivne ja turismipotentsiaal: Ninase pank. Alale laienevad kultuurilisajaloolise ja identiteediväärtusega maastike ning esteetilise ja puhkeväärtusega maastike maakasutustingimused.

- **Keskkonnakaitse.**

Keskkonnakaitseks abinõud planeeritava alal on :

- majandus-joogiveega varustamine lahendatud projekteeritava puurkaevude baasil

- kanaliseerimine on ette nähtud keskkonnakaitsele nõuetele vastavate lokaalsete kogumiskaevudega ning tühjendusteenust osutab vastavat litsentsi omav firma

- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel igal kinnistul eraldi

- juurdepääsu – ja siseteed on rajatud tolmuva kõva kattega

- hoonestuse ja teede rajamisel eemaldada pealmine väärtuslik kasvupinnase kiht kuni 40sm sügavuses, pinnast kasutada hiljem haljastamisel. *Planeeringualal ei ole lubatud pinnase juurde ega äravedu.*

- elamute küttesüsteemide projekteerimisel arvestada kaasaegsete ja atmosfääri vähem saastavate küteliikide võimaliku kasutamisega.

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

- ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.

Arendaja ei planeeri antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi elamute ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnaalaste nõuetega ja peetakse kinni headest tavadest.

- **Energiatõhusus.**

Alates 01.01.2009 jõustub majade energiamärgise nõue. Kruntidel positsiooniga 1 ja 2, kus ei ole olemasolevat kõrghaljastust, on võimalik eriti hästi kasutada passiivmajade ehitamise võimalust. Samuti on võimalik kasutada maakütet. Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 20. detsembri 2007. a määrusest nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

- **Piirkonna liikumise ja liikluse võimalused. Teede hooldus.**

Planeeringualale toimub juurdepääs Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr.T-21101. Krundile positsiooniga 6 on tagatud omaette juurdepääsutee; Kruntide positsiooniga 1, 2, 3, 4 ja 5 juurdepääsuteed on ühised ning moodustatavate kinnistute teede valdajate ja kasutajate vahel sõlmitakse tee servituutleping.

Tuletõrjevõhoidla juurde on kavandatud autodele ümberpööramise koht, vastavalt 12mx12m.

Parkimine lahendada planeeritava alal krundisiseselt (igäiks oma krundil).

Maaomanikud peavad sõlmima omavahelise notariaalse lepingu juurdepääsutee kasutamise ja hooldamise osas. Lume lahtilükkamine korraldatakse vastavalt kokkuleppele vallaga.

- **Piirkonna turvalisus**

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

- **Planeeringu järgsed maaüksused:**

Pos. nr	Pindala m ²	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
1	13921	Elamumaa-E-001-100%
2	11663	Elamumaa-E-001-100%
3	21617	Elamumaa-E-001-100%
4	16415	Elamumaa-E-001-100%
5	12465	Elamumaa-E-001-100%
6	9351	Elamumaa-E-001-100%
7	5900	Maatulundusmaa-M-011-100%

- Täiendavate servituutide vajadus

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Tehnovõrkude servituut, aluseks AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	krunt pos 2; krunt pos 3; krunt pos 5;	Jaotusvõrk OÜ; krunt pos 1; krunt pos.2; krunt pos 3; krunt pos 4; krunt pos 5; krunt pos 6;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitsees- kirjadest ja võimaldada tehno- võrkude omanikele juurdepääs tehno- võrkude hoolda- miseks ja remondiks;	1m mõlemale poole elektrikaablit, 2m ümber alajaama; 2m mõlemale poole vee torustiku telgjoont; 2m ümber tuletõrjevõhoidla;
Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	krunt pos2; krunt pos 3; krunt pos 4; krunt pos 5;	krunt pos 1; krunt pos.2; krunt pos 3; krunt pos 4; krunt pos 5;	tagada juurdepääs avalikult kasutatavale teele	10m laiune tee maa-ala ja ja autode ümber- pööramise plats 12m x12m tuletõrje veehoidla juures;

Omanik (arendaja) on kohustatud tagama detailplaneeringuga määratud servituutide seadmise ja registreerimise kinnistusraamatus enne detailplaneeringuga ette nähtud hoonetele ehituslubade väljastamist.

- Kehtivad kitsendused

1. **Teekaitsevöönd**, kavandatavad krundidel positsiooniga 4, 5, 6 ja 7 on riigimaantee Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaantee nr 21101 maanteekaitsevöönd (50m äärmise sõiduraja teljest) ja maantee sanitaarkaitsevöönd (60m teekatte servast). Teeseadus (RT I 1999, 26, 377; 93, 831; 2001, 43, 241; 50,283; 93, 565; 2002, 41, 249; 47, 297; 53, 336; 61, 375; 63, 387); Teede-ja sideministri 28.09.1999.a. määrus nr 59, *Tee ja teekaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded* (RTL 1999, 155, 2173); Teede-ja sideministri 23.09.2002.a. määrus nr 52, *Riigimaanteede nimekiri ja riigimaanteede liigid* (RTL 2002, 100,1544).
2. **Looduskaitse seaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** krundil positsiooniga 6 - rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Läänemere, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
3. **Looduskaitse seaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** -200m Läänemerest - krunt positsiooniga 6 paikneb täielikult ranna ja kalda piiranguvööndis ja krundid positsiooniga 4 ja 5 paiknevad osaliselt ranna ja kalda piiranguvööndis

4. **Loodus-kaitseeaduse §38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“** - krundil positsiooniga 6 - vähendatud üldplaneeringuga 50 m-ni Läänemerest
5. **Loodus-kaitseeaduse § 39. „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** –krundil positsiooniga 6 - Läänemere rannal 20m
6. **Küdema lahe linnuhoiuuala eeskiri** – krunt positsiooniga 6 paikneb osaliselt Küdema lahe linnuhoiuualal, kus tuleb kaitsta hoiuala eeskirjas nimetatud elupaigatüüpe
7. **Tehnovõrkude servituut**, aluseks AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“-krundidel positsiooniga 1, 2, 3, 4, 5, 6, ja 7 paiknevad olemasolevad Jaotusvõrk OÜ-le kuuluvad 10kV elektriõhuliinid ja madalpingekaabel, vastavalt kaitsevöönditega 10m ja 1m mõlemale poole trassi telge. Krundil positsiooniga 6 paikneb Elion Ettevõtte OÜ-le kuuluv sidekaabel, kaablikaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaabli telge.