

Tellija: MUSTJALA VALLAVALTSUS

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Pank OÜ

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Reg kood 10207096

Tel 453 3723

Mob 508 4489

Faks 453 3695

E-mail: klotoid@sarma.ee

www.klotoid.ee

MTR majandustegevusteated:

Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027

Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001

Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001

Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Projektijuht: Indrek Himmist

Vastutav arhitekt: Terje Truumaa

Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 20
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
- 1.2 Planeeringu eesmärk
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
- 1.5 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

3 KRUNTIMINE

4 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

5 LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

6 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

7 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

8 PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

9 TEHNOVÕRGUD

- 9.1 Veevarustus
- 9.2 Kanalisatsioon
- 9.3 Sademeveekanaliseerimine
- 9.4 Elekter
- 9.5 Soojavarustus
- 9.6 Side

10 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 10.1 Keskkonnakaitselised tingimused
- 10.2 Tuleohutus
- 10.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

11 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:1000	leht 3
Tehnovõrkude skeem M 1:1000	leht 4
Illustratiivsed materjalid	

LISAD

MUSTJALA VALLAS PANGA KÜLAS RANNA DETAILPLANEERINGU

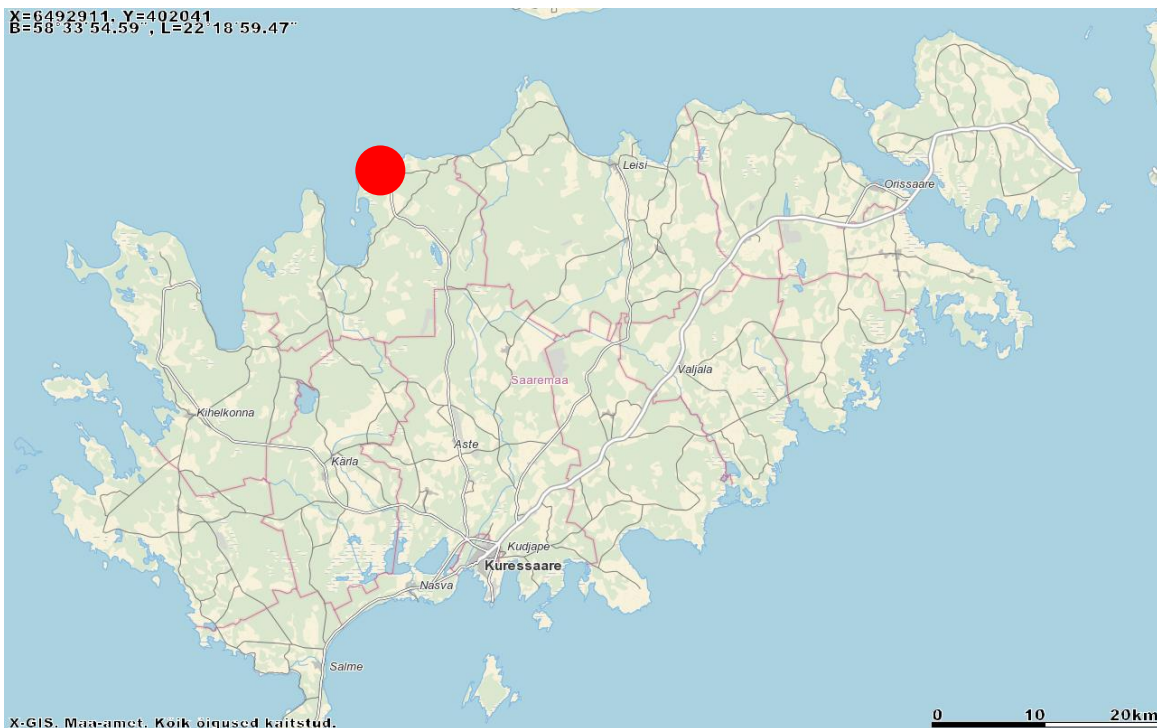
S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Saare maakonnas Mustjala vallas Panga külas Panga lahe ääres. Planeeritav ala piirneb kirdest Läänemerega, planeeringu ala läbib Pahapilli – Panga riigimaantee nr 21127.

Planeeritava ala suurus ca 4,5 ha.



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu ülesanne on:

- Planeeritava Ranna kinnistu jagamine.
- Kasutusotstarbe määramine planeeritavatele kruntidele
- Ehitusõiguse määramine planeeritavatele kruntidele
- Juurdepääsude määramine planeeritavatele kruntidele
- Vajalike kommunikatsioonide lahendamine
- Kitsenduste ja servituutide vajaduse määramine
- Keskkonnatingimuste seadmine
- Ettepaneku tegemine Läänemere ehituskeeluvööndi vähendamiseks

Planeeringu koostamise projektijuht on Indrek Himmist

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Terje Truuma Klotoid OÜ projektbüroo vastutav arhitekt

Pille Hein Klotoid OÜ projektbüroo planeerija

Ivi Arop Klotoid OÜ projektbüroo veevarustuse ja kanalisatsiooni konsultant

Jaan Sõmmer Klotoid OÜ projektbüroo side-, elektrivarustuse ja kütte konsultant

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Mustjala Vallavolikogu otsus nr 22 22.05.2015 detailplaneeringu algatamise ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta
- Detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise lähteseisukohtade kokkulepe
- Mustjala valla Külade üldplaneering kehtestatud 29.04.2011 vallavolikogu otsusega nr 14
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 58-14-G)
- Elektrilevi OÜ saarte regioon poolt 16.09.2015 väljastatud tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr 234106

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Ranna kinnistu koosneb kahest katastriüksusest (48301:006:0111 ja 48301:006:0112). Maaüksuseid eraldab 21127 Pahapilli – Panga tee. Põhjast piirneb Ranna kinnistu Läänemerega.

Ehitisregistri andmetel paiknevad Ranna kinnistul järgmised ehitised:

- Abihoone nr 2 ehitisregistri kood 106025324 ehitise alune pind 19 m²
- Abihoone nr 1 ehitisregistri kood 106025322 ehitise alune pind 56 m²
- Puhkemaja nr 4 ehitisregistri kood 120532810 ehitise alune pind 30 m²
- Puhkemaja nr 2 ehitisregistri kood 120532806 ehitise alune pind 30 m²
- Puhkemaja ehitisregistri kood 120532803 ehitise alune pind 30 m²
- Kodumajutusega
- suveelamu ehitisregistri kood 106025317 ehitise alune pind 233 m²
- Saun ehitisregistri kood 106025323 ehitise alune pind 50 m²
- Puhkemaja nr 3 ehitisregistri kood 120532808 ehitise alune pind 30 m²

Kü. 48301:006:0111 on olemasolev lauter, mille toimimiseks on meres raudkividest kivivallid, nende vahelt kulgeb paatide sissesõidutee. Kuna lauter on avatud merele ja talvine rüsjää kipub suured raudkivid paigast nihutama, siis on osaliselt kivide fikseerimiseks kasutatud betooni. Lisaks on maaüksusel olemasolev kuur, mida kasutatakse hetkel sukeldumisvarustuse hoidmiseks ja aiapaviljon.

Kinnistu mittehoonestatav ala on enamjaolt kaetud võsastunud kadastikuga, rohumaaga ja. noore männikuga.

Juurdepääs planeeritavatele maaüksustele Pahapilli - Panga teelt olemasolevate juurdepääsuteede kaudu.

Olemasolevatel hoonetel on olemas elektriühendused, kinnistul asub puurkaev ja reovee omapuhasti.

2004 aastal on Ranna kinnistule koostatud Kuressaare Kommunaalprojekti poolt Ranna kinnistu detailplaneering. Planeeringuga taotleti ehituskeeluvööndi vähendamist kuni Pahapilli – Panga teeni. Keskkonnaministeeriumi 27.08.2004 kirjaga nr 16-6/7315-2 nõustuti ehituskeeluvööndi vähendamisega Ranna kinnistul kuni Pangale viiva mereäärse teeni. Saare Maavalitsuse 19.11.2004 kirjas nr 9-5/1064 tehti ettepanek kehtestada planeering osaliselt, kuna nimetatud planeeringu koostamise ajal ei olnud Mustjala vallal planeeringuala piirkonnas kehtivat üldplaneeringut. Maa-ameti ja Siseministeeriumi poolt antud selgituste kohaselt ei saanud detailplaneering olla maakonnaplaneeringu muutmise aluseks. Maakonnaplaneeringu muutmiseks sai Planeerimisseaduse § 8 lg 4 kohaselt teha ettepaneku valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringuga saab teha ettepaneku valla üldplaneeringu muutmiseks. Kirjas tugineti 27.05.1999. a maavanema korraldusega nr 873 maakonnaplaneeringus "Saare maakond täna ja aastal 2015" kehtestatud, selleks õiguslikku alust mitteomavale, ehituskeeluvööndi ulatusele, mida detailplaneeringuga muuta ei saanud. Kuna vastavalt planeerimisseaduse § 7 ei ole ehituskeeluvööndi muutmine kunagi olnud maakonnaplaneeringu ülesandeks, oli ehituskeeluvööndi määramine maakonnaplaneeringus õigustühine ja nimetatud maakonnaplaneeringu säte on käesolevaks ajaks tunnistatud kehtetuks. Ranna kinnistu detailplaneering kehtestati Mustjala Vallavolikogu poolt osaliselt.

Nimetatud planeeringuga on kavandatud sukeldumiskeskuse rajamine ning sukeldumiskeskuse krundi sihtotstarbeks määratud ärimaa. Käesoleva töö koostamise ajaks on Ranna kinnistu riigimaanteest lõunapoole jääval maatükil planeeritud hooned rajatud. Kokku on maatükil 14 hoonet: külalistemaja, 9 puhkemaja, saun, kuur, 2 käimlat. Riigimaanteest põhjapoole jääval Ranna maatükil on olemasolev kuur, mida kasutatakse hetkel sukeldumisvarustuse hoidmiseks ja aiapaviljon.

Planeeringualal kehtib 29.04.2011 Mustjala Vallavolikogu otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala valla Külade üldplaneering. Üldplaneeringu alusel asub Ranna kinnistu maakondliku tähtsusega Panga väärtuslikul maastikul.

Vastavalt üldplaneeringule on Saare maakonna üks olulisi majandusharusid turism. Mustjala vallas asub maakonna turismi sihtkohana Panga pank. Ranna kinnistu asub Panga panga vahetus läheduses.

Üldplaneeringus on planeeritav Ranna kinnistu markeeritud kui kehtiva detailplaneeringuga ala. Olemasolev Kuressaare Kommunaalprojekti poolt 2004 aastal koostatud detailplaneering on kehtestatud Ranna kinnistul osaliselt.

Ranna kinnistul kehtib üldplaneeringujärgne Läänemere ehituskeeluvöönd.

Käesoleva planeeringuga kavandatud hoonete rajamiseks tehakse ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluvööndit. Lähtuvalt ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekust muudab käesolev detailplaneering Mustjala valla Külade üldplaneeringut.

1.5 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Planeeritavate kinnistute andmed

Mü. aadress	Mü. omanik seisuga 31.08.2015	Mü. pindala	Mü. sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Ranna mü	OÜ Saaremaa Pank	3,01 ha	Maatulundusmaa 100%	48301:006:0112	461334/4613
Ranna mü	OÜ Saaremaa Pank	0,82 ha	Maatulundusmaa 100%	48301:006:0111	461334/4613

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik ¹	Teekaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast	Maanteeamet	Planeeringuala piirneb Pahapilli - Panga 21127 kõrvalmaanteega
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Mustjala vald ja Keskkonnaamet	Planeeringuala piirneb Läänemerega
Veeseadus	20 m tavalisest veepiirist	Keskkonnaamet	Planeeringuala piirneb Läänemerega
Looduskaitseadus	Osaliselt kuni Pahapilli – Panga teeni, ülejäänud osas 200 m tavalisest veepiirist	Keskkonnaamet	Läänemere ehituskeeluala
Looduskaitseadus	200 m tavalisest veepiirist	Keskkonnaamet	Läänemere ranna piiranguvöönd
Looduskaitseadus Vabariigi Valitsuse määrus nr 155 Panga maastikukaitseala kaitse-eeskiri	ca 5870 m ²	Keskkonnaamet	Planeeringualal on osaliselt Panga maastikukaitse ala ja Küdema lahe linnuala
Asjaõiguseadus Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.	1 m mõlemal pool liini 0,4 kV elektrikaablilt	Elektrilevi OÜ	0,4 kV maakaabel,

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesolev töö on koostatud olemasoleva sukeldumiskeskuse laiendamiseks. Selleks on kavandatud kinnistu jagada ja on planeeritud uued ehitusõigused.

3. KRUNTIMINE

Planeeritav kinnistu on kavandatud jagada kolmeks krundiks tinglike kruntide nimetustega Ranna 1, Ranna 2, Ranna 3. Maakatastriseaduse § 18 lg 7 alusel tuleb moodustada ehitusõiguse saamiseks ehitise püstitamiseks iseseisev ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus (hoonestusala), sihtotstarbega elamumaa, mis peab asuma detailplaneeringuga kehtestatud hoonestusalal ja ehitusloa taotluse esitamisel registreeritud maakatastris. Kuna osa maa-alast asub Panga maastikukaitsealal, siis sellele aladele pereelamumaa sihtotstarvet määrata ei saa. Seega on moodustatud Ranna 2 krundist omakorda kaks krunti nimetustega Ranna 2-1 ja Ranna 2-2. Mõlemad krundid võiksid jääda ühe kinnistu koosseisu.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Maaüksuse nimetus	Pindala ha	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Ranna 48301:006:0111	0,82	Maatulundus-maa 100%	Ranna 3	0,82 ha	Puhke- ja spordiehitistemaa 100%
Ranna 48301:006:0112	3,01	Maatulundus-maa 100%	Ranna 1	11642 m ²	Majutushoonete maa 50% Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa 50%
			Ranna 2-1	4112 m ²	Pereelamu maa 90% Majutushoonete maa 10%
			Ranna 2-2	14348 m ²	Looduslik maa 100%

4. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

4.1 Ranna 1

4.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 31.08.2015	OÜ Saaremaa Pank
Krundi pindala	11642 m ² ha
Krundi sihtotstarve:	Majutushoonete maa 50% Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa 50%

4.1.2 Ranna 1 ehitusõigus

Lubatud hoonete maks arv krundil:	14
Lubatud hoone maks kõrgus:	olemasolev
Ehitiste maks korruselisus:	olemasolev
Katusekalle:	olemasolev
Harjajoon:	olemasolev
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	755 m ² (olemasolev vastavalt geodeetilisele alusplaanile)
Välisviimistlus materjalid:	kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

4.1.3 Projekteerimispõhimõtted

Ranna 1 krundil paiknevad olemasoleva sukeldumis- ja puhkekeskuse hooned ja rajatised. Uut hoonestust kavandatud ei ole.

Juurdepääsud

Sisse- ja väljasõit planeeringualale olemasoleva juurdepääsutee kaudu Pahapilli - Panga teelt.

Nähtavuskolmnurgad olemasolevale mahasõidule on markeeritud lähtudes projektkiirusest 50 km/h ja kasutatud projekteerimise lähtetaset „rahuldav“. Nähtavuskolmnurkadesse jäävad puud ja põõsad likvideerida või kärpida alumisi oksid nõutud kõrgusele, et oleks tagatud nähtavus.

Täpsed tehnilised lahendused tee osas anda teeprojektiga.

Parkimine

Krundil on olemasolev parkla, mis mahutab ca 23 sõiduautot. Senise teenuse osutamise jooksul on parkla mahutavus olnud piisav ja pigem varuga. Täiendavaid parkimiskohti kavandatud ei ole.

Piirded

Piirete rajamisel tuleb eelistada looduslikke materjale ja arvestada kohalike ehitusviise ja -tavasid. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaid piirdeid. Piirete lubatud kõrgus maapinnast on maksimaalselt 1,4 m arvestatuna olemasolevast maapinnast.

Piirde rajamisel peab see kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse (nt puidust välisviimistlusega hoonetele traditsioonilised kiviaiad või puidust piirdeaed).

Haljastus ja korrashoid

Uue haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada kodumaiseid liike. Metsaalad säilitada ja korrastada.

4.2 Ranna 2-1

4.2.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 31.08.2015
Kruundi pindala
Kruundi sihtotstarve:

OÜ Saaremaa Pank
4112 m²
Pereelamu maa 90% Majutushoonete maa 10%

4.2.2 Ranna 2-1 ehitusõigus

Lubatud hoonete maks arv krundil:
Lubatud hoone maks kõrgus:
Ehitiste maks korruselisus:
Katusekalle:

4 (2 elamut + 2 abihoonet)
elamu 8,5 m, abihoone 6 m
elamu 2 (1+katusekorrus), abihoone 1
sama, mis Ranna 1 kruundi olemasoleval
hoonestusel

Harjajoon:
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:
Välisviimistlus materjalid:

vaba
500 m²
kasutada traditsioonilisi naturaalseid
materjale. Keelatud kasutada
naturaalseid materjale imiteerivaid
materjale.

Minimaalne tulepüsivusklass

TP3

4.2.3 Projekteerimispehmoõtted

Ranna 2-1 krundile on kavandatud kaks elamut koos abihoonetega. Elamuid võib tulevikus kasutada kodumajutuse eesmärgil või välja rentida.

Juurdepääsud

Sisse- ja väljasõit kitsendusega üle Ranna 1 kruundi olemasoleva juurdepääsutee kaudu Pahapilli - Panga teelt.

Nähtavuskolmnurgad olemasolevale mahasõidule on markeeritud lähtudes projektkiirusest 50 km/h ja kasutatud projekteerimise lähtetasel „rahuldav“. Nähtavuskolmnurkadesse jäävad puud ja põõsad likvideerida või kärpida alumisi oksid nõutud kõrgusele, et oleks tagatud nähtavus.

Täpsed tehnilised lahendused tee osas anda teeprojektiga.

Uue juurdepääsutee teekatte minimaalne laius 3,5 m.

Täpsed tehnilised lahendused tee osas anda teeprojektiga.

Parkimine

Parkimise lahendus krundil anda koos hoone arhitektuurse projektiga. Soovituslikult projekteerida mõlemale hoonele minimaalselt 2 autokohta (kokku 4 autokohta)

Piirded

Piirete rajamisel tuleb eelistada looduslikke materjale ja arvestada kohalike ehitusviise ja -tavasid. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaalike piirdeid. Piirete lubatud kõrgus maapinnast on maksimaalselt 1,4 m arvestatuna olemasolevast maapinnast.

Piirde rajamisel peab see kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse (nt puidust välisviimistlusega hoonetele traditsioonilised kiviaiad või puidust piirdeaiaid).

Haljastus ja korrashoid

Uue haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada kodumaiseid liike. Metsaalad säilitada ja korrastada.

4.3 Ranna 2-2

4.3.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 31.08.2015	OÜ Saaremaa Pank
Krundi pindala	14348 m ²
Krundi sihtotstarve:	Looduslik maa 100%

4.3.2 Ranna 2-2 ehitusõigus

Lubatud hoonete maks arv krundil:	0
-----------------------------------	---

4.3.3 Projekteerimispõhimõtted

Hooneid krundile kavandatud ei ole.

Juurdepääsud

Sisse- ja väljasõit kitsendusega üle Ranna 1 krundi olemasoleva juurdepääsutee kaudu Pahapilli - Panga teelt.

Nähtavuskolmnurgad olemasolevale mahasõidule on markeeritud lähtudes projektkiirusest 50 km/h ja kasutatud projekteerimise lähtetaset „rahuldav“. Nähtavuskolmnurkadesse jäävad puud ja põõsad likvideerida või kärpida alumisi oksid nõutud kõrgusele, et oleks tagatud nähtavus.

Uue juurdepääsutee teekatte minimaalne laius 3,5 m.

Täpsed tehnilised lahendused tee osas anda teeprojektiga.

Parkimine

Parkimist krundile planeeritud ei ole.

Piirded

Piirdeid krundile planeeritud ei ole

Haljastus ja korrashoid

Uut haljastust planeeritud ei ole. Metsaalad säilitada ja korrastada.

4.4 Ranna 3

4.4.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 31.08.2015	OÜ Saaremaa Pank
Krundi pindala	0,82ha
Krundi sihtotstarve:	Puhke- ja spordirajatiste maa 100% (

4.4.2 Ranna 3 ehitusõigus

Lubatud hoonete maks arv krundil:	3 (ol. olev kuur + paviljon + plan. abihoone)
Lubatud plan. hoone maks kõrgus:	5 m
Ehitiste maks korruselisus:	1
Katusekalle:	kahepoolne kaldkatus, katusekalle samas vahemikus, mis ol.oleval hoonestusel
Harjajoon:	vaba

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	83 m ² (ol. olev kuur 13 m ² + paviljon 10 m ² + plan. abihoone 60 m ²)
Välisviimistlus materjalid:	kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

4.4.3 Projekteerimis põhimõtted

Ranna 3 krundil asub hoonetusena hetkel 1 kuur, mida kasutatakse sukeldumisvarustuse hoidmiseks ja aiapaviljon. Paatide randumiseks ja hoidmiseks on krundil lauter. Lautri toimimiseks on meres olemas raudkividega palistatud sissesõidutee. Lautrit on vaja korrastada ja rajada ujuvkai.

Mustjala valla külade üldplaneeringu järgi nimetatakse paadisillaks kohaliku tähtsusega ujuvahendite hoidmise rajatise, paatide ja teiste väike ujuvahendite sildumiskohti, millele kehtestab nõuded kohalik omavalitsus detailplaneeringuga. Kuna ujuvkai rajatakse ainult sukeldumiskeskuse paatide tarbeks, siis üldplaneeringu mõistes on planeeritavate sadamarajatiste näol tegemist paadisillaga. Propageerimaks ranna elustiili on kehtestatud üldplaneeringu alusel lubatud maaomanikul lautri juurde rajada paadi- ja/või võrgukuur detailplaneeringuga kehtestatud asukohta. Hoone peab vastama väikeehitise nõuetele ja selle ehitamiseks tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Väikeehitise all on mõeldud üldplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud Ehitusseaduse mõistes väikeehitist (katuseharja kõrgus ei tohi ületada 5 m ja ehitisealune pind kuni 60 m²). Käesoleva planeeringuga on lisaks olemasolevale kuurile paadisilla lähedusse kavandatud abihoone sukeldumisinventari ja paatide hoidmiseks.

Juurdepääsud

Sisse- ja väljasõit planeeringualale on kavandatud mööda olemasolevat pinnaskatttega teed Pahapilli - Panga teelt. Juurdepääsu tee ei ole mõeldud avalikuks kasutamiseks vaid ainult teenindavale transpordile. Üldkasutatav parkla klientidele asub Ranna 1 krundil. Olemasolevat pinnaskatttega teed on lubatud parendada ja tugevdada paekivikillustikuga.

Parkimine

Parkimist krundile planeeritud ei ole.

Piirded

Krundile 3 piirdeid planeeritud ei ole.

Haljastus ja korrashoid

Uue haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada kodumaiseid liike. Metsaalad säilitada ja korrastada.

5. LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK.

Seadusjärgne ehituskeeluvöönd planeeringualal on osaliselt Pahapilli – Panga teeni ja osaliselt 200 m tavalisest veepiirist (vt joonist).

Planeeringualal on kavandatud sukeldumiskeskuse laiendamine koos sinna juurde kuuluvate paatide sildumiseks (ujuvkai) ja hoidmiseks (ujuvkai ja inventarihoone) vajalike rajatistega.

Planeeringuala Krundile 3 on kavandatud ujuvsild. Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2 järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud veeliiklusrajatisele. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38

Ig 6 tohib paadisilda rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2. Seega võib ujuvkai rajada ehituskeeluvööndi vähendamist taotlemata.

Planeeringualale on kavandatud puurkaev ja reovee imbsüsteem. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele.

Planeeritavad hooned ja juurdepääsuteed Ranna 2-1, 2-2 ja 3 on kavandatud ehituskeeluvööndisse.

Lähtuvalt sellest tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluala:

- Elamute ja juurdepääsutee rajamiseks Ranna 2-1 ja Ranna 2-2 krundil järgmiselt: Alates olemasoleva ehituskeeluvööndi piirist Panga – Pahapilli teel kuni Panga maastikukaitseala piiriga ristumiseni, sealt edasi mööda Panga maastikukaitseala piiri kuni lõikumiseni olemasoleva ehituskeeluvööndi piiriga.
- Abihoone rajamiseks Ranna 3 krundil planeeringu joonisel näidatud hoonestatava ala ulatuses. Hoonestatava ala koordinaadid on järgmised:
X= 6493281.09 y= 401258.10
X= 6493277.88 y= 401287.11
X= 6493233.72 y= 401282.23
X= 6493238.23 y= 401247.80

Väljavõte 26.04.2016 Keskkonnaameti kirjast nr 7-13/16/2451-3 Ehituskeeluvööndi vähendamisega nõustumine Panga külas Ranna kinnistul.

Detailplaneeringu põhijoonise kohaselt on ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehtud Ranna 1 ja Ranna 2-1 kruntide osas ja Ranna 2-2 krundi Panga maastikukaitsealalt väljajääva osa ulatuses. Ranna 3 krundil tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks põhijoonisel näidatud hoonestusala ulatuses abihoone rajamiseks ja olemasolevate ehitiste (kuur, aiapaviljon) seadustamiseks. Eeltoodust (vt p 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus ja Keskkonnaameti kiri nr 7-13/16/2451-3 detailplaneeringu lisades) lähtuvalt ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik Ranna 1 krundil. Samuti on Keskkonnaamet seisukohal, et ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik ainult Ranna 2-1 krundil hoonestusala ulatuses elamute ja Krundil 2-2 juurdepääsutee rajamiseks. Sellest tulenevalt ei kaalu Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamist kogu põhijoonisel tähistatud ala ulatuses.

Lõppotsus

Lähtudes eeltoodust, LKS §-s 40 sätestatust ja arvestades planeeritava ala looduslike tingimustega ning asjaoluga, et ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on vastavuses enamike ranna kaitse eesmärkidega, annab Keskkonnaamet nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saare maakonnas Mustjala vallas Panga küla Ranna kinnistu (registriosa nr 461334) koosseisu kuuluvatel katastriüksustel katastritunnustega 48301:006:0111 ja 48301:006:0112 Panga küla Ranna detailplaneeringu (Klotoid OÜ, töö nr 43-1014) alusel moodustatavatel Ranna 2-1 ja Ranna 3 kruntidel hoonestusala ning Ranna krundil 2-2 juurdepääsutee ulatuses.

Kõnealune ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek kehtib vaid Mustjala Vallavalitsuse 17.02.2016 taotlusega nr 7-1.2/70 Keskkonnaametile esitatud planeeringulahendusele. Uue detailplaneeringu puhul ja detailplaneeringu muutmisel kehtib LKS järgne ehituskeeluvööndi ulatus.

6. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Üldplaneeringu alusel asub Ranna kinnistu maakondliku tähtsusega Panga väärtuslikul maastikul.

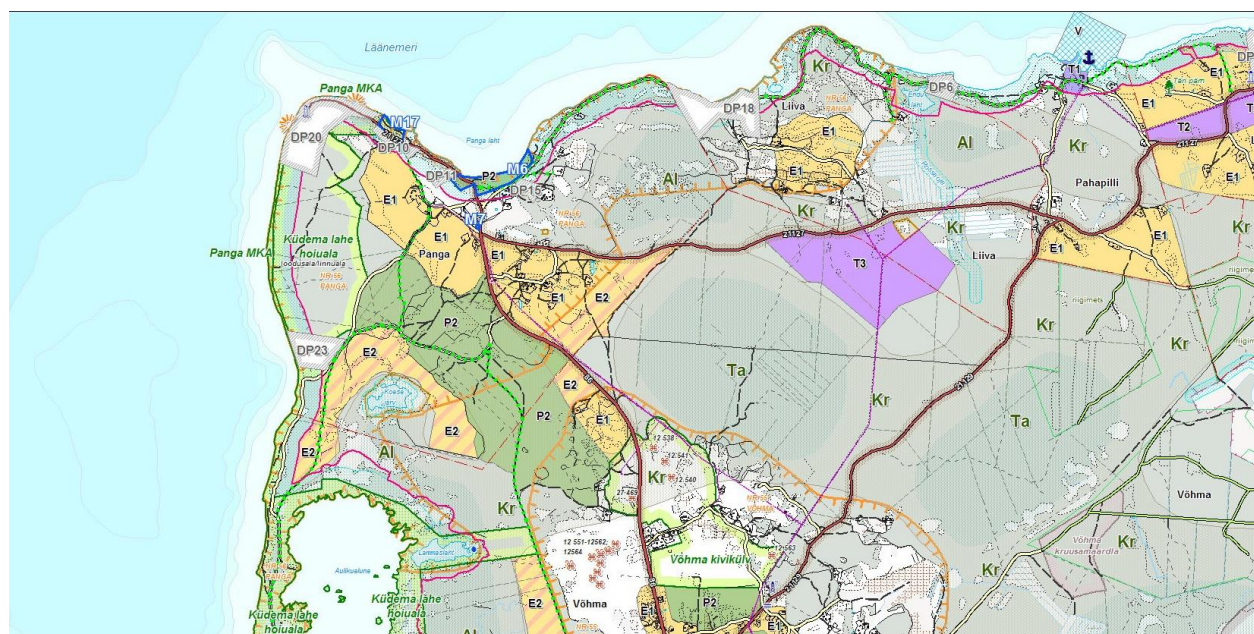
Vastavalt üldplaneeringule on Saare maakonna üks olulisi majandusharusid turism. Mustjala vallas asub maakonna turismi sihtkohana Panga pank. Ranna kinnistu asub Panga panga vahetus läheduses.

Üldplaneeringus on planeeritav Ranna kinnistu markeeritud kui kehtiva detailplaneeringuga ala. Olemasolev Kuressaare Kommunaalprojekti poolt 2004 aastal koostatud detailplaneering on kehtestatud Ranna kinnistul osaliselt.

Ranna kinnistul kehtib üldplaneeringujärgne Läänemere ehituskeeluvöönd.

Käesoleva planeeringuga on kavandatud hoonete rajamiseks tehakse ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluvööndit. Lähtuvalt ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekust muudab käesolev detailplaneering Mustjala valla Külade üldplaneeringut.

Väljavõte Mustjala valla Külade üldplaneeringu kaardist.



Planeerimisseaduse § 9 lg 7 tuleneb, et kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on: a) vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine; b) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine; c) muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Väljavõte Mustjala Vallavolikogu 22.05.2015 otsusest nr. 22:

„Vallavolikogu hinnangul ei ole olemasoleva detailplaneeringu muutmisel tegemist Planeerimisseaduse § 9 lg 7 sätestatud detailplaneeringuga, mis sisaldaks kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut kuna:

1) osal planeeringualal (katastritunnus 48301:006:0112, kavandatud krunt 1) on kehtiva detailplaneeringuga ehituskeeluvööndit vähendatud ning lubatud ärimaa sihtotstarve, kuhu planeerimisseaduse § 9 lg 7 tulenevaid muudatusi ei kavandata.

2) 29.07.2004 kirjaga nr 7-1.2/501 Keskkonnaministrile esitatud kehtestamata planeeringulahenduse Krunt 3 osas on Keskkonnaminister 27.08.2004 kirjaga nr 16-6/7315-2 andnud elamumaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku kolmele hoonele, suurima lubatud ehitusaluse pinnaga 300 m². Ka selles osas olulisi muudatusi ei kavandata

3) kehtiva üldplaneeringuga alal kõrgusepiirangut kehtestatud ei ole, kuna üldplaneeringus on planeeritav Ranna kinnistu markeeritud kui kehtiva detailplaneeringuga ala

4) uue detailplaneeringuga ei kavandata kehtiva detailplaneeringuga kavandatud hoonestuse kõrguspiirangut ületada.

5) riigimaanteest merepoolse planeeringuala (katastritunnus 48301:006:0111, kavandatud krunt 3) maaüksusel oli enne 1940. aastat elamuhoonestusala. Üldplaneeringuga (ptk 2.1) on sätestatud, et ajaloolise kaardimaterjali alusel tuvastatavates (tõendatud) kohtades enne 1940. a eksisteerinud talukohtade taastamine, sealhulgas rannal ja kaitsealadel, on aktsepteeritud endise hoonestusala kasutusele võtmisel elamumaana. Enne 1940. a. olnud hoonete asukohtadele on lubatud rajada/taastada elu- ja kõrvalhooneid, millede ehituslik maht, kujundus ja üldine ilme järgib piirkonnas ajalooliselt väljakujunenud ehituslikke tavasid. Ajaloolise talukoha taastamise soovi ei peaks tõlgendama kui tegevust, mis on automaatselt ja tingimusteta keelatud. Kuigi vanadele säilinud vundamentidele kavandatud hoonestus paatide ja sukeldumisvarustuse hoidmiseks ei ole elamuotstarbeline on need samastatavad elamu abihoonestusega ja ei ületa hoonete olulistelt tehnilistelt andmetelt enne 1940.a olnut. Samas on nende kasutamise otstarbest lähtuvalt koormus looduskeskkonnale oluliselt väiksem kui elamute puhul.

6) mingeid muid olulise või ulatuslikke üldplaneeringu muutmisi ei kavandata.

7) oluline on ka see, et Sukeldus- ja majutusteenuseid osutava ettevõtte tegevus on suunatud kindlale sihtgrupile. Toetab Panga väärtusliku maastiku korrastamist ja küllastajatele suunatud aktiivset tegevust, mis oma olemuselt on suunatud merele, mitte niivõrd ümbritseva maismaa kasutamisele. Seega ei suurene koormus kaitsealadele. Samas aitab vältida kontrollimatut tegevust, mis võiks olla kahjuliku mõjuga. Ettevõtte tegevuse kohta ei ole kogu tegutsemise aja jooksul kohalike elanike ega ka teiste isikute poolt kaebusi esitatud. Ettevõtte külalisteraamatus on avaldatud kiitust ja leitud, et Panga panga meres asuva astangu veealune vaatlemine on sukeldujate poolt leidnud igakülgset toetust. On leitud, et tegemist on Eesti oludes sukeldujatele ühe huvitavama piirkonnaga ja soovitakse jõudu tegevuse arendamisel. Vähetähtis ei ole ka asjaolu, et ettevõtte töötajad on mitmel korral osalenud merel hättasattunute abistamisel.

8) Ranna detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Mustjala valla arengukavaga ja üldplaneeringuga kavandatud Panga panga, kui suure külastatavusega turismiobjekti tutvustamise ja seal toimuvate tegevuste reguleerimisega suunata küllastajate tegevust ja samas hajutada sellest tulenevat koormust. Seega ei ole tegemist üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekuga Planeerimisseaduse § 9 lg 7 mõistes.

9) Ranna detailplaneeringu eesmärkidest tulenevalt (ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus mõlemal katastriüksusel) on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga Looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2 tähenduses.“

6.1 Muudatused ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

Üldplaneeringu järgne ehituskeeluvöönd planeeringualal on osaliselt Pahapilli – Panga teeni ja osaliselt 200 m tavalisest veepiirist (vt joonist).

Planeeringualal on kavandatud sukeldumiskeskuse laiendamine koos sinna juurde kuuluvate paatide sildumiseks (ujuvkai) ja hoidmiseks (ujuvkai ja inventarihoone) vajalike rajatistega.

Planeeritavad hooned ja juurdepääsuteed Ranna 2-1, 2-2 ja 3 on kavandatud ehituskeeluvööndisse ning vastavalt sellele tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluala.

Lähtuvalt ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekust muudab käesolev detailplaneering Mustjala valla Külade üldplaneeringut.

Muudatused kantakse Mustjala valla Külade üldplaneeringu joonisele ning seletuskirja p 3.2. Ettepanekud muude alade ja objektide väärtustamise kohta. Aluseks on käesolev detailplaneering

7. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Ranna 1	Ranna 2-1 Ranna 2-2	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 170 m ²
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpinge-maakaabel	1 m mõlemal pool kaablit
Randvee 48301:006:0495	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpinge-maakaabel	1 m mõlemal pool kaablit
Ranna 2-1	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpinge-maakaabel	1 m mõlemal pool kaablit

8. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik ¹	Teekaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast	Maanteeamet	Planeeringuala piirneb Pahapilli - Panga 21127 kõrvalmaanteega
Keskonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasarada 10 m kaldast	Mustjala vald ja Keskkonnaamet	Planeeringuala piirneb Läänemerega
Veeseadus	20 m tavalisest veepiirist	Keskkonnaamet	Planeeringuala piirneb Läänemerega
Looduskaitse seadus	Vastavalt detailplaneeringus tehtud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekule	Keskkonnaamet	Läänemere ehituskeeluala
Looduskaitse seadus	200 m tavalisest veepiirist	Keskkonnaamet	Läänemere ranna piiranguvöönd

Looduskaitseeadus Vabariigi Valitsuse määrus nr 155 Panga maastikukaitseala kaitse- eeskiri	ca 5870 m ²	Keskkonnaamet	Planeeringualal on osaliselt Panga maastikukaitse ala ja Küdema lahe linnuala
Asjaõiguseeadus Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.	1 m mõlemal pool liini 0,4 kV elektrikaablit	Elektrilevi OÜ	0,4 kV maakaabel,
Veeseadus Keskkonnaministri 16.12.1996 määrusest nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“	Puurkaevu hooldusala 10 m	Mustjala vald Keskkonnaamet	Ranna 2-2 krundile planeeritud puurkaev
Vabariigi Valitsuse määrus nr 171 „Kanaliseerimise veekaitsealade veekaitsealade“	Imbpeenra sanitaarkaitseala 50 m	Mustjala vald Keskkonnaamet	Ranna 2-2 krundile planeeritud imbpeenar

9. TEHNOVÕRGUD

9.1 Veevarustus

Ranna 1 krundil on olemasolev puurkaev koos veetorustikuga.

Ranna 2-2 krundile on Ranna 2-1 krundi olmevee tarbeks kavandatud uus puurkaev. Täpne puurkaevu asukoht määratakse ehitusprojektiga.

Orienteeruv veetarbimine 1-2 m³/ööpäevas. Vastavalt Veeseaduse § 28 lg 3 ei ole planeeritavale puurkaevule sanitaarkaitseala moodustatud. Lähtudes Keskkonnaministri 16.12.1996 määrusest nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“ on moodustatud kavandatud puurkaevule hooldusala, mis tähendab, et ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

Ranna 3 krundile veeühendust planeeritud ei ole.

9.2 Kanalisatsioon:

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal. Vabariigi Valitsuse määruse nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 järgi on lubatud heitvett juhtida pinnasesse kuni 10

m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Ranna 1 krundil on olemasolev omapuhasti.

Ranna 2-1 krundi reovee ärajuhtimiseks on kaks võimalust:

1. Immutada reovesi pinnasesse peale bioloogilist puhastamist. Reovee immutamisel pinnasesse lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹“. Heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.
2. Kruntidele paigaldada reoveekogumismahutid, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Täpsed kogumiskaevude, biopuhasti ja impeenra asukohad määratakse ehitusprojektiga.

9.3 Sademeveekanaliseerimine:

Katuse ja teede sademeveed suunatakse maapinna kalletega pinnasesse. Sademevett ei ole lubatud juhtida riigitee kinnistule, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

9.4 Elekter:

Krundil Ranna 1 on olemasolev elektriliitumine. Peakaitset ei ole kavandatud suurendada.

Kruntidele Ranna 2-2 ja Ranna 3 elektriliitumist planeeritud ei ole.

Krundi Ranna 2-1 liitumiseks madalpingega on Elektrilevi OÜ saarte regioon väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 234106. Tehnilised tingimused väljastati 16.09.2015 ja kehtivad kuni: 16.09.2017. Krundi orienteeruv peakaitse 40 A. Ranna 2-1 elektritoide on kavandatud Ranna liitumiskilbist maakaabelliiniga. Ranna liitumiskilp asub Randvee 48301:006:0495 kinnistul.

Liitumiskilp planeeritud juurdesõidutee äärde. Juurdepääs kapile tagatud mööda olemasolev teed. Täpne kaabli ja liitumiskilbi paiknemine antakse elektriühenduste ehitusprojektiga. Planeeritud peakaitse muutumisel võib planeeritud elektrilahendust muuta.

9.5 Soojavarustus

Hoonete küte lahendada puuküttel olevate ahjude või kaminatega või elektriga (näiteks õhksoojuspumbad).

9.6 Side

Sideteenusega liitumiseks küsida pakkumised erinevatelt mobiili- ja raadiosidet pakkuvatelt sideettevõtetelt.

10. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

10.1 Keskkonkaitselised tingimused

Mustjala Vallavolikogu on 22.05.2015 otsuses nr 22 otsustanud mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

- hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Küte lahendatakse puuküttega olevate ahjude või kaminatega või elektriga (näiteks õhksoojuspumbad).
- Krundile 2-2 on kavandatud puurkaev.
- Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal. Vabariigi Valitsuse määruse nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 järgi on lubatud heitvett juhtida pinnasesse kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Ranna 2-1 krundi reovee ärajuhtimiseks on kavandatud Immutada reovesi pinnasesse peale bioloogilist puhastamist või paigaldada reoveekogumismahutid, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt (vt p 9.2). Reovee immutamisel pinnasesse lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“.

- Katuse, parklate ja teede sademeveed suunatakse maapinna kalletega pinnasesse. Sademevee immutamisel pinnasesse võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed
- Planeeringualale paigaldada prügikonteinerid jäätmete liigiti kogumiseks. Konteinerite tühjendamiseks sõlmida leping jäätmeluba omava ettevõttega.
- Liiklussagedus planeeritava alaga piirneval Pahapilli - Panga teelõigul on 2014 aasta loenduse tulemuste järgi ca 66 sõidukit ööpäevas ning kiiruspiirang planeeritava alaga külgneval teelõigul 50 km/h. Planeeringualal on olemasolev ja toimiv puhke- ja sukeldumiskeskus. Täiendavalt on planeeritud juurde kaks elamut. Lähtuvalt planeeritud tegevusest ei suurene oluliselt liiklussagedus planeeritava alaga piirneval riigimaanteel.
- Liiklussagedus ca 66 sõidukit ööpäevas on suhteliselt väike ja tavaolukorras on müra ja vibratsiooni tase normi piires. Tolm tekib põhiliselt kruuskattega teedel ja kuival ajal. Planeeringuala piirnev riigitee on tolmuvaaba kattega. Planeeritud elamute ja riigimaantee vahele jääb kadastik. Lähtuvalt sellest ei ole vajadust planeerida leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks.
- Krundile 3 ei kavandata piirdeid, läbi selle tagatakse seadusjärgne juurdepääs avalikult kasutatavale kallasrajale.

10.2 Tuleohutus

Planeeritud elamud kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi ja Ranna 3 krundile kavandatud abihoone VI kasutusviisiga hoonete klassi.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Tuletõrje veevõtutiik ja –koht asuvad Ranna 2-2 krundil.

Hoonete projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ning tuletõrjevõetüübi koha projekteerimisel arvestada EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Teekatte minimaalne laius 3,5 m.

Kinnistute omanikud peavad krundisisese juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

10.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Korrashoid.

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet. Korrashoiu tagamine planeeritaval alal algab ennekõike omanikust. Kiired parandustööd (lõhutud pink, graffiti maja seinal jne) vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi. Kiirele korrastamisele peaks järgnema järelevalve.

Elavus.

Elava kasutusega aladel on madalam kuritegevus, sest mitmekesise kooslusega aladel liigub rohkem inimesi ja seega inimeste poolt iseeneslikult tekitatav valve on tugevam.

Nähtavus ja valgustus.

Ühiskasutatavad alad (parklad, mänguväljakud) peaksid olema valgustatud ja nähtavad hoonete akendest, see vähendab salajasi vargusi. Jalakäijate teed peavad olema samuti hästi valgustatud, vastasel juhul tekitab see inimestes pimedal ajal hirmu ja hõlbustab kuritegevust.

Territoriaalsus.

Inimlikus mõõtkavas ehitamine ja omanikutunde tekitamine üldkasutatavate aladel tagab suurema korrashoiu ja vähendab vandalismi. Autode parkimine vahetult hoonete ees või kobaratena väikese pindalaga parkimisplatsidele tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad autodega seotud kuritegevust.

Vastupidavus ja ligipääsetavus.

Hoonete ukсед ja aknad peaksid olema turvalisemad/vastupidavamad, et raskendada sissemurdmist. Vastupidavad ukсед ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski. Üldkasutatavad prügikastid ja pingid peaksid olema vastupidavatest ja raskesti süttivatest materjalidest. Parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonetele ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja -aknad.

11. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

Peale planeeringu kehtestamist Mustjala Vallavolikogu poolt saab Ranna mü jagada planeeringujärgseteks kruntideks. Planeeritavate maaüksuste jagamise korraldab ja finantseerib huvitatud isik.

Koostada hoonetele, teedele, tehnorajatistele ehitusprojektid.

Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega

Taotlema ehitusloa. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet.

Hoonete ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni. Sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piiravad istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne planeeringu järgsete ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.

Peale hoonete ja rajatiste projektikohast ehitamist taotlema ehitistele kasutusloa.