

Tellija: MUSTJALA VALLAVALTSUS

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@sarma.ee

Maanteeameti tegevusluba nr 2002124/05160

Majandustegevuse Registri registreeringud:

EH10207096-0001

EO10207096-0001

EP10207096-0001

EG10207096-0001

EJ10207096-0001

EL10207096-0001

Projektijuht Indrek Himmist

Vastutav arhitekt: Terje Truuma

Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus :	seletuskirjas lehti	17
	joonised	4

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 KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

4 LÄÄNEMERE EHTUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

5 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

6 KRUNDIJAOTUS

7 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

8 PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

9 TEHNOVÕRGUD

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 SEEBILÕUKA DETAILPLANEERINGU

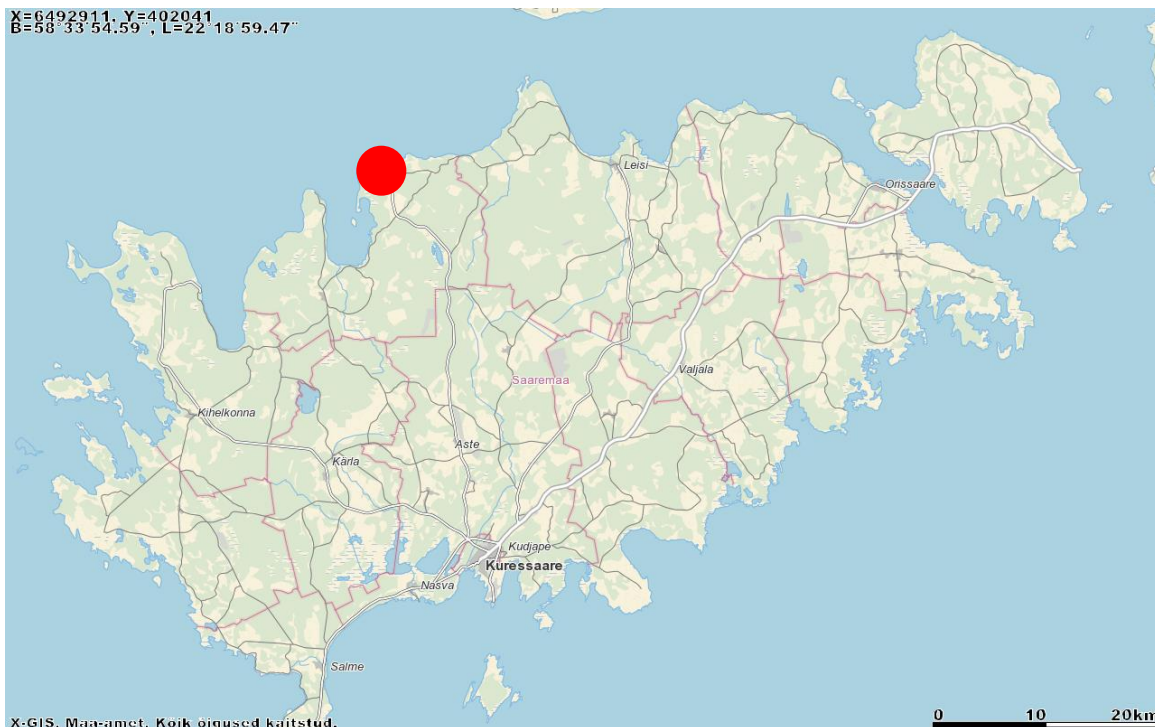
S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Saare maakonnas Mustjala vallas Panga külas Panga lahe ääres. Planeeritav ala piirneb põhjast Läänemerega, lõunast, kagust, idast Seebivälja, Seebi, Kalaranna, Susi, Suurekivi, Väljakopli maaüksustega, kirdest Pae maaüksusega ning läänest Pahapilli – Panga riigimaanteega nr 21127.

Planeeritava ala suurus ca 7,0 ha.



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu ülesanne on:

- Planeeritava maaüksuse jagamine 2 krundiks.
- 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 koostaja on Klotoid OÜ projektbüroo planeerija Pille Hein

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Terje Truuma Klotoid OÜ projektbüroo vastutav arhitekt

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 15 30.08.2013 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 02-14-G)
- Elektrilevi OÜ saarte regioon poolt 11.04.2014 väljastatud tehnilised tingimused nr 219377

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Ehitisregistri andmetel asub Seebilõuka kinnistul rannamaja ehitisaluse pindalaga 54 m². Rannamaja on tõenäoliselt ehitatud 60-ndatel aastatel.

Enamjaolt on ala kaetud vaheldumisi võsastunud kadastikuga ja rohumaaga. Palju on pajuvõsa, aga esineb ka pooppuid, leppa. Kõrghaljastusest esineb põhiliselt noort mändi.

Juurdepääs planeeritavatele maaüksustele Pahapilli - Panga teelt olemasolevate juurdepääsuteede kaudu.

Maaüksusel puuduvad elektri- ja sideühendused. Kinnistul paikneb elektrijaotuskilp ja läbib 0,4 kV elektrimaakaabel.

Planeeringualal kehtib 29.04.2011 Mustjala Vallavolikogu otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala valla Külade üldplaneering. Üldplaneeringu alusel asub Seebilõuka maaüksus maakondliku tähtsusega Panga väärtuslikul maastikul. Detailplaneeringu ala on üldplaneeringuga reserveeritud kui P2 – puhkeala hoonete ja paadisilla ehitamise õigusega: puhketegevusi ja turismi teenindav maa-ala, kuhu võib rajada hooneid. Käesolev detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

1.5 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Planeeritavate kinnistute andmed

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 22.04.2014	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Seebilõuka mü	Mustjala vald	7,0 ha	Üldkasutatav maa 100%	48301:006:0516	4005834/

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Teeseadus	Teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest	Maanteeamet	Planeeringuala piirneb Pahapilli - Panga 21127 kõrvalmaanteega
Teede- ja sideministri määrus nr 55 Teede projekteerimise normid ja nõuded	Maantee sanitaarkaitsevöönd 60 m teekatte servast	Maanteeamet	Planeeringuala piirneb Pahapilli - Panga 21127 kõrvalmaanteega
Veeseadus ja Asjaõigusseadus	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Mustjala vald ja Keskkonnaamet	Planeeringuala piirneb Läänemerega
Veeseadus	20 m tavalisest veepiirist	Keskkonnaamet	Planeeringuala piirneb Läänemerega
Looduskaitseadus	200 m tavalisest veepiirist, kogu kinnistu ulatuses	Keskkonnaamet	Läänemere ehituskeeluala
Looduskaitseadus	200 m tavalisest veepiirist, kogu kinnistu ulatuses	Keskkonnaamet	Läänemere ranna piiranguvöönd
Asjaõigusseadus Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord.	1 m mõlemal pool liini 0,4 kV elektrikaablit	Elektrilevi OÜ	0,4 kV maakaabel, jaotuskilp

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Oma asukoha tõttu omab valla rannik suurt mereturismi potentsiaali. Mustjala valla sadamad on tihedalt seotud harrastus ja kutseliste kalameestega. Tähtis on arendada võimalusi juurdepääsuks vallale merelt, selleks tuleb taastada ja korrastada väikesadamad. Üldplaneeringust lähtuvalt hõlmab Panga küla Seebilõuka paadisild kohaliku tähtsusega ujuvvahendite hoidmise rajatisi, paatide ja teiste väike

ujuvvahendite sildumiskohti. Seebilõuka maaüksusel asusid enne 1940 a. paadikuurid, soolakuurid, kalasuitsutuskohad ja lautrid. 20 sajandi algul oli Panga meri üks kalarohkemaid piirkondi kogu Põhja – Saaremaal. Siia kogunesid sügispüügile ka terved kalurikülad Läänemaalt Kiideva kandist. Panga merest püüti ja rannas soolati tuntud Malahhovi kilusid ja laaditi laevadele, et saata Tallinna. Veel 1965 aastal oli Panga ajaloolises Seebilõuka sadamas kokku 11 suuremat ja väiksemat kalapaati koos 33 kaluriga. Tänapäevaks on sadam hävinenud. Endise sadama kohal on Saarte Teedevalitsuse poolt nõukogude ajal kaevatud suured kruusaugud. Keset kruusakarjääri asub kõrgema saarekese peal Panga küla Rannamaja (endine külakino ja klubi).

Käesoleval ajal on suveperioodil Panga rannas liival tosinkond väiksemat ja keskmist kalapaati ja käib võrgul umbes 15 meest, kellest enamus on harrastuskalapüügi võrgulubadega ja mõned ka kutselise kaluri tunnistusega.

Käesoleva planeeringuga on Seebilõuka kinnistul kavandatud ajaloolise sadamakoha taastamine ning olemasoleva külaplatsi ja puhkeala korrastamine. Sadam on kavandatud kala- ja turismisadamana.

Seebilõuka maaüksus on kavandatud jagada kaheks krundiks, milledest üks, nimetusega Seebilõuka sadama, jääb sadama maa-alaks ja teine, nimetusega Seebilõuka, puhkerajatiste maa-alaks.

3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

3.1 Seebilõuka

3.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 22.04.2014	Mustjala vald
Krundi pindala	4,87 ha
Krundi sihtotstarve:	Kultuuri- ja puhkerajatiste maa 100%

3.1.2 Projekteerimispõhimõtted

Seebilõuka krundile on planeeritud külaväljak, haagissuvilate parkla, telkimisala, rannaala, mänguväljakud.

Külaväljakule on lubatud rajada laululava, kuivkäimlad (kuni 2), lipuvardad, kiiged, lõkkeplats.

Haagissuvilate parkla on kavandatud varustada elektritoite punktidega, parkla kõrvale planeeritud hoonestusalale on planeeritud käimlad (kuni 2). Haagiste parkla veevõtu- ja puhkimiskoht lahendada Seebilõuka sadama krundil. Täpne lahendus anda koos ehitusprojektiga.

Krundi rannaäärsesse osasse on kavandatud supelranna ala. Supelranna alale on lubatud rajada ranna teenindamiseks vajalikud riietuskabiinid, vetelpäästeks vajalik kuni 4 m vaatetorn ning ujuvsild. Sild on mõeldud plastpontoonidel ja teisaldatavana. Kui tegemist on plastpontoonidel oleva sillaga ja uputata tahkeid jäätmeid merre, ei ole vee erikasutusluba vajalik. LKS § 38 lg 6 järgi tohib paadisilda rannale või kaldale rajada kui see ei ole vastuolus ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega ja Veeseaduse § 8 lg 2.

Käimlate rajamiseks on rannaala kõrvale planeeritud hoonestatav ala, kuhu on lubatud rajada kuni kaks käimlat.

Supelranna mänguväljakute alale on kavandatud rannavolle, lastele mõeldud atraktsioonid nagu turnimispuud, kiigid jmt. Rannaala ulatuses paigaldada territooriumile prügikastid.

Supelranna rajamisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 03.04.2008 määrusest nr 74 „Nõuded suplusveele ja supelrannale“.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil:	8 olemasolev hoone + laululava + 6 käimlat (2 supelranda, 2 haagiste pargi kõrvale, 2 külaväljakule)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	74 m ² + 150 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus	1
Hoone lubatud maks. kõrgus	planeeritavad hooned kuni 6 m
Harjajoon	vaba
Katusekalle	vaba

Juurdepääsud

Sisse- ja väljasõit planeeringualale olemasoleva juurdepääsutee kaudu Pahapilli - Panga teelt. Seebilõuka kinnistule on kolm olemasolevat mahasõitu. Planeeringuga on kavandatud üks mahasõit, ülejäänud kaks likvideeritakse.

Kruntide sisene sõidutee muuta vastavalt Teeseaduses sätestatule avaliku kasutusega teeks, selleks sõlmida vastavad lepingud omavalitsuse ja kinnistu omaniku vahel.

Juurdepääsud rannaalale on kavandatud läbi pinnasradade.

Teenindav juurdepääs supelranna alale on lahendatud läbi sadama maa-alale planeeritud parkla. Juurdepääsuks on vajalik teeservituudi seadmine.

Täpsed tehnilised lahendused tee osas anda teeprojektiga.

Parkimine

Juurdepääsutee laiendustena on planeeritud kaks parklaala ca 29 sõiduauto kohaga.

Piirded

Seebilõuka krunt on avaliku kasutusega ala ja piirdeid krundile kavandatud ei ole.

Haljastus ja korrashoid

Ala korrastada, madalamad kaevandatud alad on lubatud täita kuni ümbritseva maapinna kõrguseni. Maapinda ei tohi tõsta kasvavate puude ja kadakate ümbruses. Maa-ala puhastada pajuvõsast ja valikuliselt muust lehtpuuvõsast. Metsaalad säilitada ja korrastada. Kadakate vahelt võib osaliselt likvideerida mände.

3.2 Seebilõuka sadama

3.2.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 22.04.2014	Mustjala vald
Krundi pindala	2,18 ha
Krundi sihtotstarve:	Sadama maa 90% Kultuuriasutuse maa 10%

3.2.2 Projekteerimispõhimõtted

Seebilõuka sadama krundile on planeeritud sadamabassein, lainemurdjad, kai, slip, parklad, sadamahoone, külakeskus, võrgukuurid, käimlad (kuni 2). Hoonestusala piirides rajada prügimaja jäätmete liigiti kogumiseks.

Sadama territooriumile on kavandatud merepääste tegevus. Üks osa võrgukuurist lubatud eraldada merepääste tehnika hoidmiseks.

Vastavalt Veeseaduse § 8 on vajalik merre rajatavate sadama ehitiste jaoks taotleda veerikasutusluba.

Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § lg 1 ja § 6 lg 1 p 17 tuleb keskkonnamõju hinnata kui merest süvendatakse pinnast 10000 m³, merepõhja uputatakse tahkeid aineid alates 10000 m³, veekogu süvendatakse alates pinnase mahust 500 m³. Täpsed mahud antakse projekteerimise staadiumis.

Detailplaneeringu eskiisi avalikul arutelul viidati võimalikele ehituslikele riskidele, mis võivad tuleneda ranna avatusest põhjakaarte tuultele ning väga tugevast lainetuse mõjust. Ehitusprojektile on mõistlik tellida ekspertiis, et võimalikult palju ehituslikke küsimusi läbi kaaluda.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil:	4	(sadamahoone, võrgukuurid, külakeskuse hoone, käimla)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	450 m ²	
Hoone lubatud maks. korruselisus	1 + katusekorrus	
Hoone lubatud maks. kõrgus	7,5 m	
Harjajoon	soovituslikult paralleelne või risti kaiga	
Katusekalle	35-45 kraadi	

Juurdepääsud

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

Kruntide sisene sõidutee muuta vastavalt Teeseaduses sätestatule avaliku kasutusega teeks, selleks sõlmida vastavad lepingud omavalitsuse ja kinnistu omaniku vahel.

Teenindav juurdepääs supelranna alale on lahendatud läbi sadama maa-alale planeeritud parkla. Juurdepääsuks on vajalik teeservituudi seadmine.

Täpsed tehnilised lahendused tee osas anda teeprojektiga.

Parkimine

Krundile on kavandatud kaks parklat: kai äärne parkla ca 8 kohaga ja parkla hoonete kõrval ca 40 sõiduauto kohaga.

Piirded

Sadama ala piirata aiaga. Lubatud kasutada läbipaistvat võrkaeda. Aia soovituslik asukoht näidatud planeeringu joonistel, täpne asukoht antakse ehitusprojektiga.

Haljastus ja korrashoid

Ala korrastada, madalamad kaevandatud alad on lubatud täita kuni ümbritseva maapinna kõrguseni. Maapinda ei tohi tõsta kasvavate puude ja kadakate ümbruses. Maa-ala puhastada pajuvõsast ja valikuliselt muust lehtpuuvõsast. Metsaalad säilitada ja korrastada. Kadakate vahelt võib osaliselt likvideerida mände.

4. LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK.

Seadusjärgne ehituskeeluvöönd planeeringualal on 200 m tavalisest veepiirist.

Planeeringualal on kavandatud ajaloolise sadama taastamine koos sinna juurde kuuluvate sadamahoone ja võrgukuuridega, külakeskuse hoone ehitamine, külaplatsi ja mänguväljakute rajamine, turistidele telkimise ja haagissuvilate parkimise võimaldamist ning rannaala korrastamine suvitajatele puhkamiseks.

Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele. Seega võib kai, sadamabasseini, sadamahoone, võrgukuurid ja käimlad ning sadama parklad ja juurdepääsuteed rajada ehituskeeluvööndi vähendamist taotlemata.

Planeeringualale kavandatud juurdepääsutee koos parkimiseks mõeldud teelaiendustega ning haagissuvilate parklaga on kavandatud avalikuks kasutuseks. Vastavalt Looduskaitseseaduse § 38 lg 5 p 10 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele ja tänavale.

Planeeringualale on kavandatud supelranna ala koos sinna kuuluvate ehitistega. Vastavalt Looduskaitseseaduse § 38 lg 4 p 3 ei laiene ehituskeeluvöönd supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele. Kavandatavad supelranda teenindavad rajatised käesolevas planeeringus on riietuskabiinid, vetelpäästeks vajalik kuni 4 m vaadetorn, mänguväljakud (rannavolle, lastele mõeldud atraktsioonid nagu turnimispuud, kiiged jmt) Olemasolev rannamaja on lubatud rekonstrueerida või vajadusel likvideerida. Vastavalt Looduskaitseseadusele ei laiene ehituskeeluvöönd olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist.

Vastavalt Looduskaitseseaduse § 38 lg 5 p 8 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnoõrgule ja –rajatisele.

Vastavalt seadustele ei ole lubatud ehituskeeluvööndit vähendamata rajada planeeringualale külakeskuse hoonet, külaplatsi ehitisi ja käimlaid. Lähtuvalt sellest tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluala planeeritud külakeskuse hoone, külaplatsi ehitiste (laululava, kuivkäimlad, lipuvardad, kiiged, lõkkeplats) ja käimlate rajamiseks.

Vastavalt LKS §–le 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Lähtudes LKS §- 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnoõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Taimestik ja looduskooslused

Teadaolevalt ei esine planeeringuga hõlmataval alal LKS § 4 lg 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte. Tegemist on valdavalt osas suletud kruuskarjääriga, mis on suures osas kaetud pajuvõsaga. Maa-ala lääne- ja idaosa on kruusakaevandamisest puutumata. Seal kasvavad pooppud, männid, kadakad ja pajud. Ala läbivad pinnasteed, mis ühendavad olemasolevaid lagendikke. Planeeringualaga piirnev rannaala on kivine, roostikku ei kasva ja lindude pesitsemispaiku teadaolevalt ei esine, mistõttu planeeringu rakendamisel lindude pesitsemist ei häirita.

Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Jäätmete käitlemiseks on ettenähtud krundile paigaldada konteinerid olmejäätmete kogumiseks ning sõlmida vastav leping jäätmeluba omava ettevõttega. Reovee käitlemiseks on kavandatud eraldada hallvesi ja mustvesi (vt seletuskirja punkt 8. Tehnoõrgud). Mustvesi koguda kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt. Hallvesi immutada läbi omapuhasti pinnasesse.

Olmevee saamiseks on kavandatud piirkonda rajada puurkaev.

Eeltoodust tulenevalt ei kaasne planeerigu lahendusega olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist võrreldes olemasolevaga, kus külastajate tegevus ei ole reguleeritud.

Ranna või kalda eripära arvestav asustus

Ranna kaitse eesmärk on rannal ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine.

Planeeringualal on kehtiv üldplaneering, mille alusel on ette nähtud ajaloolise enne 1940 aastat olnud paadisilla taastamine. Detailplaneeringuala on üldplaneeringuga reserveeritud kui puhkeala hoonete ja paadisilla ehitamise õigusega. Juurdepääs riigimaanteelt on olemas, samuti on krundisisteks teedeks kasutatud olemasolevaid teid. Planeeritud tegevused ei suurenda võrreldes olemasolevaga oluliselt koormust loodusele ja veekogule, kuna planeeringuala on ajalooliselt olnud ja on ka praegu küllalt intensiivselt kasutusel.

Juurdepääs kallasrajale ja vaba liikumise tagamine kallasrajal

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Veeseaduse § 10 lg 2 kohaselt on kallasraja laius laevatataval veekogul 10 m. Veeseaduse § 10 lg 4 p 1 järgi avalikult kasutataval veekogul puudub kallasrada sadamas. Väikesadama kasutuse eeskirjades antakse vastavad sätted kallasraja kasutuse kohta. Avaliku telkimiskoha, külaväljaku ja väikesadama rajamisega korrastatakse territoorium ning tagatakse inimestele vaba juurdepääs kallasrajale.

Reljeef

Vastavalt LKS §-le 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes reljeefist.

2005 aasta jaanuari tormi ajal ulatusid lained rannavalli harjani ja planeeringualal asuvad madalamad karjäärid täitusid veega. Sellest kogemusest lähtuvalt on võimalik rajada sadama kai endise karjääri maaosale ning basseini rajamisest saadud kruusaga täita alad, mis võivad tormide ajal osutada üleujutatuks. Seega planeering toetab seal olnud ajaloolise reljeefi ja tegevuse taastamist.

Kõlvikute piirid

Vastavalt LKS §-le 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes kõlvikute piiridest. Suurema osa maa-alast moodustab karjäärialune maa, mis asub planeeringuala keskel ja on lõuna poolt piiritletud kruusateega ning mere poolt kõrge rannavalliga. Endise karjääri ala on kaetud pajuvõsaga, ülejäänud ala puittaimestikuga. Maa-ala ajaloolise maakasutuse taastamisega ei ole tegemist ranna- ja kalda eesmärke kahjustava tegevusega.

Kinnisasja piirid

Seebilõuka kinnistu on munitsipaalomandis. Arvestades katastriüksuse piiridega ning olemasoleva olukorraga on võimalik taastada ajalooline väikesadam, selle teenindamiseks vajalikud ehitised, puhkekoht, telkimisala, külaväljak, külaseltsimaja.

Olemasolev teede- ja tehnovõrk

Vastavalt LKS §-le 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes olemasolevast teede- ja tehnovõrgust.

Juurdepääs kinnistule on Pahapilli – Panga riigimaanteelt olemasolevate teede kaudu. Maaüksust läbivad elektrikaablid.

Väljakujunenud asustus

Planeeringuala asub ajaloolises Panga külas. Detailplaneeringuga ei kaasne olemasoleva Panga küla miljöö muutust. Pigem taastatakse ajaloolise kaluriküla juurde kuuluv väikesadam, puhkekoht, telkimiskohad ja külaväljak ning küla seltsimaja. Need on vajalikud küla kogukonna toimimiseks.

Lähtuvalt eeltoodust teeb planeering ettepaneku vähendada ehituskeeluvööndit:

- Seebilõuka sadama krundil kogu krundi ulatuses planeeringuga kavandatud ehitiste rajamiseks.
- Seebilõuka krundil külaplatsi alal koordinaatide 6492826.70, 401840.16; 6492820.35, 401862.70;

6492817.82, 401912.04;
 6492793.95, 401900.09;
 6492789.86, 401830.34;
 6492796.89, 401826.94

Parkla käimlate alal

6492872.27, 401873.26;
 6492872.79, 401879.24;
 6492862.83, 401880.11;
 6492862.31, 401874.13

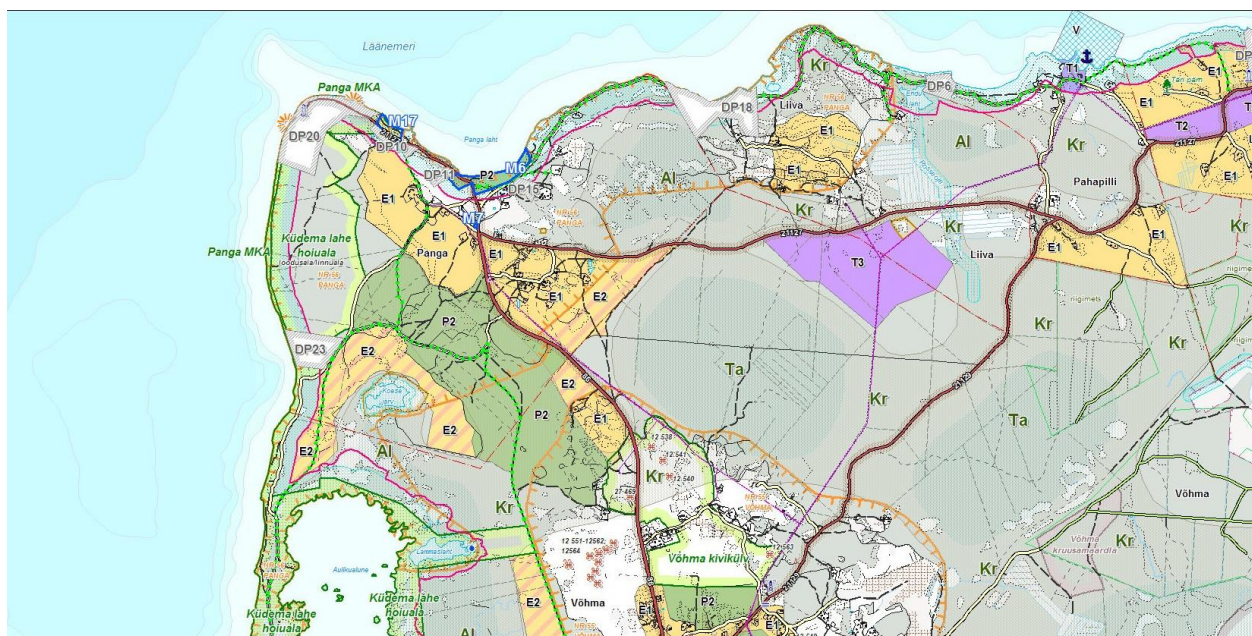
Supelranna käimlate alal

6492917.22, 402050.19
 6492926.98, 402080.37
 6492923.23, 402081.78
 6492913.39, 402051.34

5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Planeeringualal kehtib 29.04.2011 Mustjala Vallavolikogu otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala valla Külade üldplaneering. Üldplaneeringu alusel asub Seebilõuka maaüksus maakondliku tähtsusega Panga väärtuslikul maastikul. Detailplaneeringu ala on üldplaneeringuga reserveeritud kui P2 – puhkeala hoonete ja paadisilla ehitamise õigusega: puhketegevusi ja turismi teenindav maa-ala, kuhu võib rajada hooneid. Kogu planeeringuala jääb Läänemere ehituskeeluvööndisse.

Väljavõte Mustjala valla Külade üldplaneeringu kaardist.



5.1 Muudatused ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

Vastavalt Looduskaitseadusele ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud pinnavee veehaarde rajatisele, sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele, ranna kindlustusrajatisele, hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele, kalakasvatusehitisele, riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele, tehnovõrgule ja –rajatisele, sillale, raudteele, avalikult kasutatavale tee ja tänavale.

Käesoleva planeeringuga on kavandatud lisaks sadamaehitistele veel ka puhkeotstarbelisi ehitisi. Selleks tehakse ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluvööndit nimetatud ehitiste ulatuses. Lähtuvalt ehituskeeluvööndi

vähendamise ettepanekust muudab käesolev detailplaneering Mustjala valla Külade üldplaneeringut.

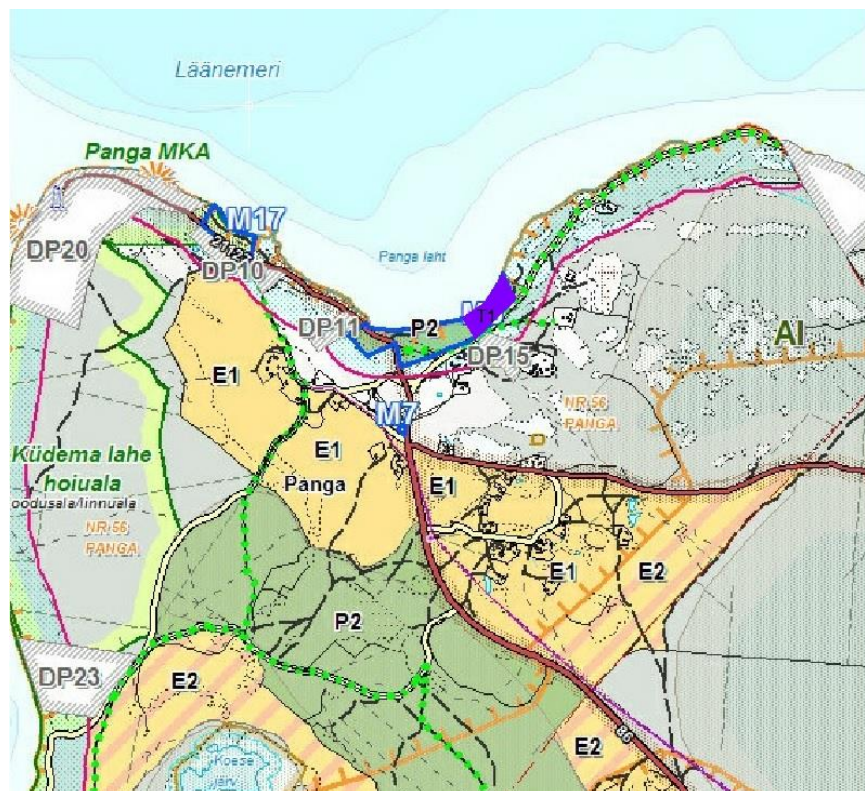
Muudatused kantakse Mustjala valla Külade üldplaneeringu joonisele ning seletuskirja p 3.2. Ettepanekud muude alade ja objektide väärtustamise kohta. Aluseks on käesolev detailplaneering

5.2 Muudatused üldplaneeringu juhtotstarbe muutmise.

- Detailplaneeringu ala on üldplaneeringuga reserveeritud kui P2 – puhkeala hoonete ja paadisilla ehitamise õigusega: puhketegevusi ja turismi teenindav maa-ala, kuhu võib rajada hooneid. Üldplaneeringu kohaselt on puhkealal P2 lubatud katastriüksuste sihtotstarvete liigid: ärimaa, üldkasutatav maa, tootmismaa (märkusega- lubatud ainult tehnorajatiste ehitamiseks), transpordimaa, kaitsealune maa, maatulundusmaa. Seebilõuka sadama krundile kavandatakse detailplaneeringuga väikesadamat koos sadama teenindamiseks vajalike hoonetega. Sadama katastriüksuse sihtotstarve on tootmismaa. Kehtiv üldplaneeringuga määratud ala põhikasutusotstarve P2 seda ei võimalda. Lähtuvalt sellest teeb käesolev detailplaneering muuta ala põhikasutusotstarve Seebilõuka sadama krundi osas P2-st T1-ks, mis üldplaneeringu mõistes on sadamate ja nende laiendamiseks ning teenindamiseks vajalik ala.
- Käesoleva planeeringuga on kavandatud supelranna ala. LKS § 42 lg 1 alusel on supelrand selleks üldplaneeringuga määratud ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine. Kuna Mustjala valla Külade üldplaneeringuga supelranda planeeritud ei ole, siis supelranna planeerimisega tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.

Muudatused kantakse Mustjala valla Külade üldplaneeringu joonisele ning seletuskirja. Aluseks on käesolev detailplaneering

Mustjala valla Külade üldplaneeringu muudatuse ettepanek



6. KRUNDIJAOTUS

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala ha	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala ha	Maakasutuse sihtotstarve
Seebilõuka	7,0	Üldkasutatav maa 100%	Seebilõuka	4,87	Kultuuri- ja puhkerajatis maa 100%
			Seebilõuka sadama	2,18	Sadama maa 90% Kultuuriasutuse maa 10%

7. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Seebilõuka	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud elektrikapp	ca 5 m ²
	Seebilõuka sadama	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	ca 80 m ²
Seebilõuka sadama	Seebilõuka	Reaalservituut	Planeeritud supelranna teenindava transpordi juurdepääsutee	ca 600 m ²

8. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Teeseadus	Teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest	Maanteeamet	Planeeringuala piirneb Pahapilli - Panga 21127 kõrvalmaanteega
Teede- ja sideministri määrus nr 55 Teede projekteerimise normid ja nõuded	Maantee sanitaarkaitsevöönd 60 m teekatte servast	Maanteeamet	Planeeringuala piirneb Pahapilli - Panga 21127 kõrvalmaanteega
Veeseadus ja Asjaõigusseadus	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Mustjala vald ja Keskkonnaamet	Planeeringuala piirneb Läänemerega
Veeseadus	20 m tavalisest veepiirist	Keskkonnaamet	Planeeringuala piirneb Läänemerega
Looduskaitse seadus	200 m tavalisest veepiirist	Keskkonnaamet	Läänemere ehituskeeluala
Looduskaitse seadus	200 m tavalisest veepiirist	Keskkonnaamet	Läänemere ranna piiranguvöönd

Asjaõigusseadus Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevõõndi ulatus ja kaitsevõõndis tegutsemise kord.	1 m mõlemal pool liini 0,4 kV elektrikaablit	Elektrilevi OÜ	0,4 kV maakaabel, jaotuskapp, planeeritud liitumiskapp
Veeseadus Keskkonnaministri 16.12.1996 määrusest nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks“	Puurkaevu hooldusala 10 m	Mustjala vald Keskkonnaamet	Seebilõuka sadama krundile planeeritud puurkaev
Vabariigi Valitsuse määrus nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsealad“	Imbpeenra sanitaarkaitseala 50 m	Mustjala vald Keskkonnaamet	Seebilõuka sadama krundile planeeritud imbpeenar

9. TEHNOVÕRGUD

Veevarustus

Olmevee saamiseks on Seebilõuka sadama krundile planeeritud puurkaev. Seebilõuka krundile veevarustust planeeritud ei ole.

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 veevõtukohta 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).

Kanaliseatsioon:

Olmereovesi jaotatakse tinglikult majapidamisreoveeks (so pesu-, kumblus- ja köögivesi) ehk tema hallika värvuse tõttu nn halliks veeks ja WC-veeks/vesikloseti veeks/käimlareoveeks ehk kõrge reostusastme tõttu nn mustaks veeks (Saare maakonna hajaasustuste üksikmajapidamiste reovee käitlemisviiside määraja UÜ Tukat, TTÜ Kuressaare Kolledž).

Planeeritaval ala reovee ärajuhtimiseks eraldada hallvesi ja mustvesi. Mustvesi koguda kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt. Hallvesi immutada läbi omapuhasti pinnasesse. 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“.

Lisaks hoonete sisestele käimlatele on kavandatud käimlad võrgukuuride juurde, supelranna alale, haagiste parkla juurde ning külaväljakule. Soovituslikult eelistada kompostkäimlad. Soovi korral võib hooajaliselt kasutada teisaldatavaid käimlaid.

Sademeveekanaliseerimine:

Katuse ja teede sademeveed suunatakse maapinna kalletega pinnasesse. Parklate sademevee projekteerimisel 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“

Elekter:

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ saarte regioon väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 219377. Tehnilised tingimused väljastati 11.04.2014 ja kehtivad kuni: 11.04.2016.

Mõlema krundi elektriliitumine lahendatakse ühise peakaitsmega. Peakaitsme orienteeruv suurus 50 A.

Seebilõuka kinnistul asuva jaotuskapi kõrvale on planeeritud uus liitumiskapp. Juurdepääs kapile tagatud mööda olemasolev teed. Täpsed lahendused antakse elektriühenduste ehitusprojektiga.

Soojavarustus

Tegemist on hooajaliselt kasutatavate hoonetega. Küte lahendada elektri baasil, näiteks õhksoojuspumpadega. Lubatud on lokaalne küte ahjude või kaminatega.

Side

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

10. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

10.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Mustjala Vallavolikogu on 30.08.2013 otsuses nr 15 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 lahendada elektri baasil, näiteks õhksoojuspumpadega. Lubatud on lokaalne küte ahjude või kaminatega.
- Krundile on kavandatud individuaalne puurkaev, vt. seletuskirja punkt 8.
- Planeeritaval ala reovee ärajuhtimiseks eraldada hallvesi ja mustvesi. Mustvesi koguda kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt. Hallvesi immutada läbi omapuhasti pinnasesse, vt. seletuskirja punkt 8.
- Katuse ja teede sademeveed suunatakse maapinna kalletega pinnasesse. Parklate sademevee projekteerimisel 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
- Maa-ala puhastatakse pajuõsast ja ning säilitatakse olemasolev kadastik ja kõrgaljastus.
- Lubatud on madalamate kohtade täitmine kuni neid ümbritseva maapinna kõrguseni. Keelatud on maapinda tõsta metsa ja kadastiku alal

- Supelranna, külaplatsi ja haagissuvilate alale paigaldada hooajaks teisaldatavad prügikastid. Sadama hoonestuse juurde paigaldada prügikonteinerid jäätmete liigiti kogumiseks. Konteinerite tühjendamiseks sõlmida leping jäätmeluba omava ettevõttega.
- Osa külaplatsist ja telkimisalast on planeeritud maantee sanitaarkaitsevööndisse. Vastavalt Tee projekteerimise normidele (Teede- ja Sideministri määrus nr 55) on inimese elamine ja puhkamine sanitaarkaitsevööndis tervisele ohtlik. Tegemist on olemasoleva külaplatsi ja telkimisala korrastamise ja organiseerimisega. Arvesse tuleb võtta, et telkimine alal on lühiajaline. Liiklussagedus planeeritava alaga piirneval Pahapilli - Panga teelõigul on 2013 aasta loenduse tulemuste järgi ca 64 sõidukit ööpäevas ning kiiruspiirang planeeritava alaga külgneval teelõigul 50 km/h.
- Enamus planeeritavast alast (va aiaga piiratud sadama ala) on avaliku kasutusega. Läbi avaliku kasutuse tagatakse seadusjärgne juurdepääs avalikult kasutatavale kallasrajale.

10.2 Tuleohutus

Planeeritud sadamahoone ja külakeskuse hoone kuulub IV kasutusviisiga hoonete klassi ja võrgukuuri hoone VI kasutusviisiga hoonete klassi.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Seebilõuka sadama krundile on planeeritud tuletõrje veevõtukoht, mis on ühendatud sadamabasseiniga.

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

Tee minimaalne laius 3,5 m + 0,5 m teepeenrad.

Seebilõuka krundile planeeritud külaplatsile on kavandatud lõkke koht. Üle ühemeetrise läbimõõduga tule tegemisel ja avaliku lõkke tegemisel paikneb lõkkekoht vähemalt 15 meetri kaugusel mis tahes hoonest või põlevmaterjali lahtisest hoiukohast. Tuleohtlikul ajal nimetatud läbimõõduga tule tegemisel paikneb lõkkekoht vähemalt 20 meetri kaugusel metsast, kui ohutus ei ole tõendatud muul viisil. Lõkkekoha rajamisel ja lõkke tegemisel lähtuda Siseministri määrusest nr 40 „Küttekoldevälise tule tegemise ja grillimise kohale esitatavad nõuded“.

Kinnistute omanikud peavad krundisisese juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt 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 Seebilõuka mü jagada planeeringujärgseteks kruntideks. Planeeritavate maaüksuste jagamise korraldab ja finantseerib huvitatud isik.

Koostada sadamale, hoonetele, teedele, tehnorajatistele ehitusprojektid.

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

Taotlema ehitusloa.

Hoonete ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusloa taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni.

Viimases etapis rajada haljastus ja vajadusel asfalteerida teed.

Peale hoonete ja rajatiste projektikohast ehitamist taotlema ehitistele kasutusloa.