



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547

Tellijaja: Orissaare Vallavalitsus

SAARE MAAKOND, ORISSAARE VALD, JAANI KÜLA

**LAHE KINNISTU
DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR. 36-08-DP

Koostaja: TIINA KIIKER
Allkiri:

KURESSAARE 2008

SISUKORD

A. SELETUSKIRI	3
1. LÄHTESITUATSIOON	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid	3
1.2. Planeeringuala asend ja üldisloomustus	3
1.3. Looduslikud tingimused	3
1.4. Olemasolev tehniline infrastruktuur	4
1.5. Olemasolevad piirangud	4
1.6. Keskkonnakaitse ja muinsuskaitse	4
1.7. Maakonnaplaneeringust ja valla üldplaneeringust tulenevad tingimused	4
2. PLANEERIMISLAHENDUS	7
2.1. Detailplaneeringu üldeesmärgid	7
2.2. Üldlahendus	7
2.3. Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele	7
2.4. Juurdepääs planeeringualale ja parkimiskorraldus	8
2.5. Tehnovõrgud ja -rajatised	8
2.5.1. Elektrivarustus	8
2.5.2. Sidevarustus	8
2.5.3. Veevarustus	8
2.5.4. Tuleohutusvarustus	8
2.5.5. Kanalisatsioon	9
2.5.6. Sademevee kanalisatsioon ja drenaaž	9
2.5.7. Soojavarustus	9
2.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
2.7. Jäätmekäitlus	10
2.8. Tuleohutusnõuded	10
2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	10
3. KEHTIVAD PIIRANGUD	11
3.1. Teekaitsevöönd	11
3.2. Ranna ja kalda kasutamise kitsendused	12
3.3. Elektripaigaldiste kaitsevöönd	13
3.4. Heitvee pinnasesse juhtimine	14
3.5. Tehnovõrgud ja -rajatised	15
3.6. Tuleohutusnõuded	15
3.7. Väärtuslik maastik	16
3.8. Väärtuslik põllumaa	17
3.9. Roheline võrgustik	17
B. GRAAFILINE OSA	19
1. ASUKOHAPLAAN (1:10000)	20
2. TUGIPLAAN (1:1000)	21
3. PLANEERIMISLAHENDUS (1:1000)	22
C. LISAD	23
1. FOTOD	24
2. FAILID	26
3. MUUD MATERJALID	27

A. SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Orissaare Vallavolikogu 30. juuni 2008. a. otsus nr. 238 *Detailplaneeringu algatamine*;
- DP Projektbüroo OÜ teostatud digitaalne geodeetiline alusplaan, töö nr. 29-08-G;
- Orissaare Vallavolikogu 17. detsembri 2007. a. määrus nr. 41 *Orissaare valla ehitusmäärus*;
- Orissaare valla rannaala osaüldplaneering;
- Saare maakonnaplaneering;
- Saare maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*;
- Saarte Teedevalitsuse kooskõlastus nr. 7-4/1118 (23.09.2008);
- Planeerimisseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Maakatastriseadus;
- Maareformiseadus;
- Teeseadus;
- Looduskaitseadus.

1.2. Planeeringuala asend ja üldiseloomustus

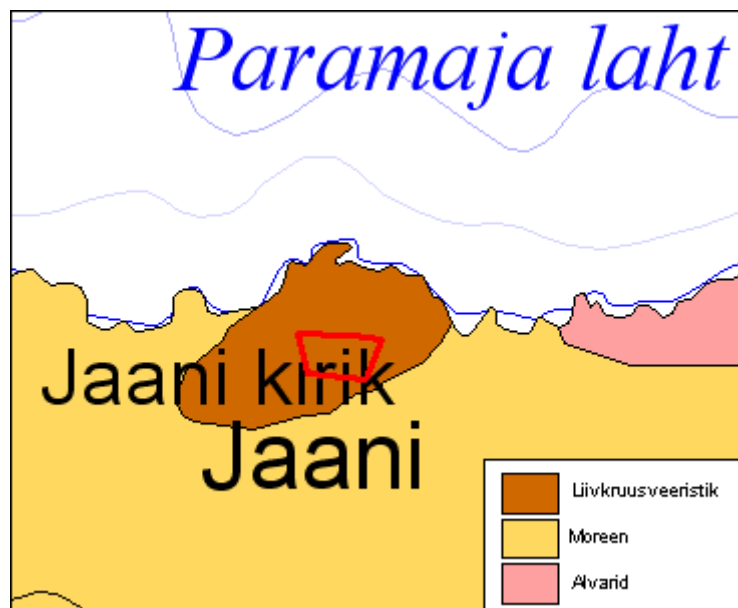
Planeeringuala asub Saare maakonnas Orissaare vallas Jaani külas. Planeeringuala hõlmab maaüksust nimega Lahe, katastritunnusega 55001:001:0456 ja pindalaga 10581 m². Lahe maaüksuse olemasolev katastriüksuste sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeringuala asub Orissaare valla põhjaosas. Planeeringualale toimub juurdepääs Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteelt. Lahe maaüksus piirneb põhjast Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteega, idast Kiriku maaüksusega (55001:001:0295), lõunast ja läänest Jaani maaüksusega (55001:001:0455).

Planeeringualal on 2-korruseline elamu, abihoone ning välikäimla.

1.3. Looduslikud tingimused

Aluspõhi koosneb Siluri ajastu settekivimitest, milleks on lubjakivi, dolomiit ja mergel. Planeeringuala pinnakate on liivkruusveeristik (joonis 1).



Joonis 1. Väljalõige Saare maakonna pinnakattekaardist.

Maapind on tasane ja madal. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 1,0-2,9 m. Maapind langeb suunaga lõunast põhja.

Planeeringualast 7043 m² moodustab haritav maa ja 3538 m² õuemaad, millest 225 m² hõlmab ehitise alune maa. Planeeringualal puudub kõrghaljastus.

1.4. Olemasolev tehniline infrastruktuur

Planeeringualal on olemas elektrivarustus ja veevarustus puurkaevu näol. Olemasolev kanalisatsioon imbsüsteemi näol ei vasta nõuetele (60 m kaugusel kaevust, kaevust allanõlva ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu).

1.5. Olemasolevad piirangud

Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 60 m (vastavalt Saarte Teedevalitsuse kooskõlastusele nr. 7-4/1118, 23.09.2008).

Planeeringuala asub kogu ulatuses ranna ja kalda piiranguvööndis ja ehituskeeluvööndis.

1.6. Keskkonnakaitse ja muinsuskaitse

Planeeringualal ei ole kaitse- ega hoiualasid. Planeeringualal puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid.

1.7. Maakonnaplaneeringust ja valla üldplaneeringust tulenevad tingimused

Saare maakonnaplaneering planeeritavale alale piiranguid ei sea (joonis 2).



Joonis 2. Väljavõte Saare maakonnaplaneeringu piirangute kaardist.

Vastavalt Saare maakonna teemaplaneeringule, mis on ühtlasi Saare maakonnaplaneeringu osa, on Lahe maaüksus väärtuslik maastik, väärtuslik põllumaa ning jääb rohevõrgustiku koridori ja astmelaudade alasse (joonis 3).



Joonis 3. Väljavõte Saare maakonna teemaplaneeringu koondkaardist.

Vastavalt Orissaare valla rannaala osatüüpplaneeringule jääb Lahe maaüksus mere ranna ehituskeeluvööndisse. Käesolev planeering on Orissaare valla rannaala osatüüpplaneeringut muutev, millega taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist (joonis 4).



Joonis 4. Väljavõte Orissaare valla rannaala osäüldplaneeringu kaardist.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Detailplaneeringu üldesmärgid

Detailplaneeringu üldesmärgid on:

- maa sihtotstarbe määramine 50% elamumaaks ja 50% ärimaaks;
- Väikese Väina kaldal 200 m ehituskeeluala vähendamise vajaduse ulatuse selgitamine;
- Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu muutmine;
- kämpingute, pesumaja (duširuumide ja tualettide), saun-einemaja ehitamiseks ehitusõiguse määramine;
- juurdepääsuvõimaluste lahendamine;
- veevarustuse, kanalisatsiooni ja elektrivarustuse lahendamine;
- tuletõrjevee saamise võimaluste lahendamine.

2.2. Üldlahendus

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste tingimustega:

- planeeringualale kavandatakse 4 kämpingut, pesumaja (duširuumid ja tualetid) ning saun-einemaja;
- planeeringualale juurdepääsutee planeeritakse 3,5 m laiusena;
- planeeringualale rajatakse parkimisala;
- elektrivarustus planeeritakse olemasoleva liitumispunkti kaudu;
- veevarustus planeeritakse olemasolevast puurkaevust;
- kanalisatsioon lahendatakse septiku, pinnasfiltri ja imbsüsteemi baasil;
- tuletõrje veevarustus planeeritakse veemahuti baasil;
- planeeritakse ala prügikonteinerite paigutamiseks.

2.3. Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga on määratletud hoonestusalad ning soovituslik hoonete asukoht. Põhjapoolsemale hoonestusalale planeeritakse saun-einemaja maksimaalse ehitusaluse pindalaga 150 m². Lõunapoolsemale hoonestusalale planeeritakse 4 kämpingut ning pesumaja duširuumide ja tualettidega maksimaalse ehitusaluse pindalaga alla 20 m² (tabel 1).

Tabel 1. Planeeritavad hooned.

Hoone nr.	Hoone funktsioon	Hoone maksimaalne ehitusalune pindala, m ²	Hoone maksimaalne korruselisus	Hoone maksimaalne kõrgus, m	Hoone tulepüsivusklass
1	Saun-einemaja	150	1,5	7,5	TP3
2	Pesumaja	Alla 20	1	4	TP3
3	Kämping	Alla 20	1	4	TP3
4	Kämping	Alla 20	1	4	TP3
5	Kämping	Alla 20	1	4	TP3
6	Kämping	Alla 20	1	4	TP3

Saun-einemaja ja pesumaja ehituslaad järgib soovitavalt juba olemasoleva elumaja ja abihoone ehituslaadi.

Piirete rajamisel tuleb eelistada traditsioonilisi materjale ning kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Kiviaedade rajamisel ei tohi need ületada 1,4 m maapinnast.

2.4. Juurdepääs planeeringualale ja parkimiskorraldus

Planeeringualale toimub juurdepääs Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteelt (21129) olemasolevalt juurdepääsuteelt planeeringuala idaosas. Juurdepääs planeeringualale rajatakse 3,5 m laiuseks, võimaldades juurdepääsu hooldus-, avarii- ja päästemasinatele.

Planeeritakse parkimisplats maksimaalselt 6 autole.

Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaantee kaitsevööni laius äärmise sõiduraja teljest on 60 m, kuna maanteeliiklusest tingitud müratase ületab suure tõenäosusega kehtestatud normtasest. Kõik teel ja tee kaitsevööndis kavandatavad teehoiuvälised ja teehoiutööd tuleb tee omanikuga kooskõlastada nende projekteerimise ajal Maanteeametiga, Saarte Teedevalitsuse või kohaliku vallavalitsusega.

2.5. Tehnovõrgud ja -rajatised

2.5.1. Elektrivarustus

Elektrivarustus planeeritavatesse hoonetesse lahendatakse olemasolevast elektriliitumispunktist.

Maakaabelliinidele kehtib trassikaitsevöönd 1 m ulatuses mõlemale poole trassi teljest.

2.5.2. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse raadio- ja mobiilsidevõrgu kaudu.

2.5.3. Veevarustus

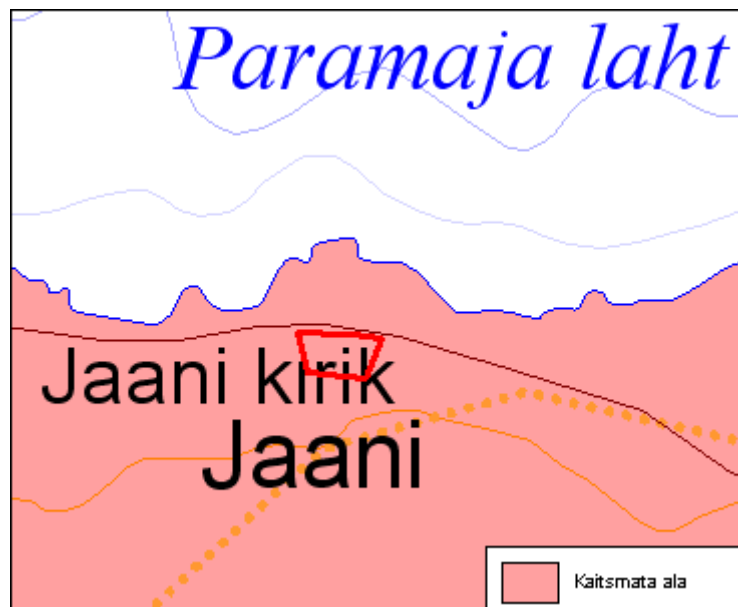
Veevarustus tagatakse planeeringualal olemasolevast puurkaevust. Planeeritavate hoonete kasutajate veetarbimine on hooajaline (peamiselt suvitushooajal). Üks inimene kasutab vett ligikaudu $0,1 \text{ m}^3$ ööpäevas, seega ühe majapidamise (olemasoleva elamu) keskmine veetarve on $0,1 \times 3 = 0,3 \text{ m}^3$ ööpäevas. Kämpingud mahutavad maksimaalselt 16 inimest, kelle veetarve on maksimaalselt $0,1 \times 16 = 1,6 \text{ m}^3$ ööpäevas. Kogu ala ööpäevane veetarve on seega maksimaalselt $0,3 + 1,6 = 1,9 \text{ m}^3$.

2.5.4. Tuletõrjevee varustus

Tuletõrje kustutusvee tarbeks planeeritakse maa-alune veemahuti, mahuga 50 m^3 . Veemahuti täitmine toimub olemasolevast puurkaevust.

2.5.5. Kanalisatsioon

Põhjavesi on planeeringualal kaitsmata, seega väga kõrge reostusohklikkusega (joonis 5).



Joonis 5. Väljalõige Saare maakonna põhjavee kaitstuse kaardist.

Kanalisatsioon lahendatakse imbsüsteemi baasil, heitvesi puhastatakse enne pinnasesse immutamist bioloogiliselt. Selleks läbib reovesi enne pinnasesse immutamist septiku ning seejärel pinnasfiltrit, mis isoleeritakse põhjaveest kile, geotekstiiliga või muu sarnase vettpidava materjaliga. Septiku maht on soovituslikult vähemalt 5 m³. Septikusse settinud tahked setted viiakse lähimasse purglasse vastavalt Orissaare vallas kehtivale *Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühisele jäätmehoolduseeskirjale*. Imbsüsteem planeeritakse nii, et imbväljak oleks olemasolevast joogiveekaevust vähemalt 60 m kaugusel, kaevust allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

2.5.6. Sademevee kanalisatsioon ja drenaaž

Planeeringualal on olemas sademevee kanalisatsiooni- ja drenaaži rajatised.

2.5.7. Soojavarustus

Planeeritavate hoonete küte lahendatakse lokaalsena (tahke-, õli- või elektriküttega).

2.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal puudub olemasolev kõrghaljastus. Haljastuse rajamisel mitte varjata kogu planeeringuala ulatuses merevaadet.

Heakorrastamine on ette nähtud vastavalt Orissaare Vallavolikogu 25. augusti 2003. a. määrusega nr. 21 kinnitatud Orissaare valla heakorraeeskirja nõuetele.

2.7. Jäätmekäitlus

Tavajäätmete jaoks on ette nähtud ala prügikonteineritele. Jäätmevedu korraldatakse vastavalt Orissaare Vallavolikogu 22. aprilli 2008. a. määrusele nr. 58 *Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühine jäätmehoolduseeskiri*.

2.8. Tuleohutusnõuded

Planeeritavad hooned ehitatakse vähemalt tulepüsivusklassi TP3 nõuetele ning vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr. 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*. Planeeringuga on tagatud tuleohutuskujad – hoonestusala ei ole planeeritud lähemale krundipiirile kui 5 m ning hoonetevahelise kuja laius on vähemalt 8 m.

Tuletõrje kustutusvee tarbeks planeeritakse maa-alune veemahuti, mille täitmine toimub planeeritavast puurkaevust.

Juurdepääsutee planeeringualale rajatakse vähemalt 3,5 m laiusena ja kruusakattega, et tagada päästemasinate aastaringne ligipääs. Planeeritavate hoonete ning juurdepääsuteede vahele pole lubatud paigutada elektriõhuliine, piirdetarasid ega kõrghaljastust, mis võiksid takistada päästetöid.

Veevõtukohta platvorm projekteeritakse ja ehitatakse nii, et vee võtmine oleks võimalik aastaringselt. Tuletõrje veevõtukoht peab olema tähistatud vastavalt siseministri 8. septembri 2000. a. määrusele nr. 55 *Tuleohutuse üldnõuded*.

2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei ole kaitse- ega hoiualasid. Planeeringualal puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid.

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal. Kanalisatsioon lahendatakse imbsüsteemi baasil. Enne pinnasesse immutamist puhastatakse reovesi bioloogiliselt: reovesi läbib septiku ja pinnasfiltri, mis isoleeritakse põhjaveest vettpidava materjaliga. Imbväljak asub olemasolevast joogiveekaevust vähemalt 60 m kaugusel, kaevust allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Põhjaveet ammudatakse olemasolevast puurkaevust. Kogu planeeringuala arvestuslik veetarbimine on olenevalt aastaajast maksimaalselt 0,3-1,9 m³ ööpäevas. Arvestades ööpäevast veetarbimist ja piirkonna põhjavee varusid, ei koorma maksimaalne veetarbimine planeeringualal põhjaveevarusid. Vee erikasutusluba pole vaja.

Tavajäätmete jaoks on ette nähtud ala prügikonteineritele.

3. KEHTIVAD PIIRANGUD

3.1. Teekaitsevöönd

Alus: Teeseadus (RT I 1999, 26, 377);

Teede- ja siseministri 28. septembri 1999. a. määrus nr. 59 *Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded* (RTL 1999, 155, 2173);

Saarte Teedevalitsuse kooskõlastus nr. 7-4/1118 (23.09.2008).

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on **50 meetrit**. Vastavalt Saarte Teedevalitsuse kooskõlastusele (23.09.2008, nr. 7-4/1118) on Orissaare-Leisi-Mustjala riigi kõrvalmaantee sanitaarkaitsevööndi laius 60 m, kuna maanteeliiklusest tingitu müratase ületab suure tõenäosusega kehtestatud normtaset.

Liikluse müra taotlustase uutal planeeritavatel elamualadel on päeval 55 dB ning öösel 45 dB.

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus;
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahaõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist tööd.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale. Mitmele omanikule kuuluvate teede ristumiskohal vastutab iga omanik ohutuks liiklemiseks vajaliku tee seisundi eest talle kuuluva kinnisasja ulatuses. Uue tee ristumiskoha ehitamise kulud kannab omanik, kes nõuab teede ühendamist. Teede omanike kokkuleppel võib kulud jaotada.

3.2. Ranna ja kalda kasutamise kitsendused

Alus: Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
Orissaare valla rannaala osatüldplaneering.

Kallas on merd, järve, jõge, veehoidlat, oja, allikat või maaparandussüsteemi eesvoolu ääristav ja erinõuete kohaselt kasutatav maismaavöönd, mida kaitstakse käesoleva seadusega.

Ranna või kalda kaitse eesmärk on 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.

Rannal või kaldal on:

- ranna või kalda piiranguvöönd;
- ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
- ranna või kalda veekaitsevöönd.

Eespool nimetatud vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir). Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja Looduskaitse seadusega sätestatud piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndi laiusest. Üle viie meetri kõrgusel ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul koosnevad ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja Looduskaitse seaduses sätestatud piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndi laiusest.

Ranna või kalda piiranguvööndi laius on Läänemere rannal **200 meetrit**.

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- reoveesette laotamine;
- matmispaiga rajamine;
- jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- maavara kaevandamine;
- mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusosalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi laius meresaartel on **200 meetrit**.

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

Ehituskeeld ei laiene:

- hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse;
- kalda kindlustusrajatisele;
- supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele;
- maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;
- olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;
- piirdeaedadele.

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- pinnavee veehaarde ehitisele;
- sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;
- ranna kindlustusrajatisele;
- hüdrograafia teenistuse ja seirejaama ehitisele;
- kalakasvatusehitisele;
- riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele;
- tehnovõrgule ja -rajatisele;
- sillale;
- avalikult kasutatavale teele ja tänavale;
- raudteele.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ja lähtudes taimestikust, reljefist, kõlvikute ning kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Veekogu kaldaalal moodustatakse veekaitsevöönd vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks.

Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on Läänemerel **20 m**.

Veekaitsevööndis on keelatud:

- maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine;
- väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel keskkonnateenistuse igakordsel loal.

3.3. Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Alus: Elektriõhutusseadus (RT I 2007, 22, 64);

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007. a. määrus nr. 19 *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord* (RTL 2007, 27, 482).

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

3.4. Heitvee pinnasesse juhtimine

Alus: Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord (RT I 2001, 69, 424);
Kanaliseerimis- ja kaitseehitiste veekaitseõuded (RT I 2001, 47, 261).

Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise nõuete täitmisel tuleb tagada, et vee ning veega seotud vee- ja maismaaökosüsteemide ning märgalade seisund ei halveneks.

Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel võib pinnasesse immutada kuni 10 m³ vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas. Heitvee pinnasesse immutamiseks kasutatav süsteem peab võimaldama võtta vee erikasutusloas kehtestatud nõuete kontrolliks heitvee kontrollproovi, v.a. alla 5 m³ ööpäevas heitvee immutamisel.

Pinnasesse juhitava heitvee pH või ohtlike ainete sisaldus ei tohi ületada järgmisi piirväärtusi:

- | | |
|--|------|
| • Vesinikioonide minimaalne sisaldus vees – pH _{min} – (pH-ühik) | 6,0 |
| • Vesinikioonide maksimaalne sisaldus vees – pH _{max} – (pH-ühik) | 9,0 |
| • Hõbeda sisaldus (mg/l) | 0,2 |
| • Üldkroomi sisaldus (mg/l) | 0,5 |
| • Kroomiühendite sisaldus Cr(VI) (mg/l) | 0,1 |
| • Vase sisaldus (mg/l) | 2,0 |
| • Plii sisaldus (mg/l) | 0,5 |
| • Nikli sisaldus (mg/l) | 1,0 |
| • Tsingi sisaldus (mg/l) | 2,0 |
| • Tina sisaldus (mg/l) | 0,5 |
| • Antimoni sisaldus (mg/l) | 10,5 |
| • Fluori sisaldus (mg/l) | 3,0 |
| • Arseeni sisaldus (mg/l) | 0,2 |
| • Polütsükliliste aromaatsete süsivesinike (PAH) sisaldus kokku (µg/l) | 0,1 |

Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et:

- selle kuja on vähemalt 10 m (v.a. septikul);
- septiku kuja on vähemalt 5 m;
- omapuhastit tohib ehitada väljapoole reovee kogumisalasid;
- see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Kuja on kanalisatsiooniehitise (v.a. torustik) lubatud kõige väiksem kaugus hoonest või joogivee salvkaevust.

3.5. Tehnovõrgud ja -rajatised

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

3.6. Tuleohutusnõuded

Alus: Siseministri 8. septembri 2000. a. määrus nr. 55 *Tuleohutuse üldnõuded* (RTL 2000, 99, 1559);

Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrus nr. 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded* (RT I 2004, 75, 525);

Keskkonnaministri 15. juuni 1998. a. määrus nr. 46 *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuete kinnitamine* (RTL 1998, 216/217, 854);

Eesti Standard EVS 812-6:2005 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

Planeeringuala hooned tuleb ehitada vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr. 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest kinnistul lasub selle omanikul või valdajal. Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja ladustatud materjalile ning tuletõrje-veevõtukohtade hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult muu läbipääs suletavasse lõiku või seatakse üles ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Tuletõrje-veehoidla või looduslikul veekogul tulekustutusvee võtmiseks kohandatud veevõtukoht tähistatakse eraldi tulbal kuni 2 m kõrgusele kinnitatud valgustatud või helenduva sildiga, mille kaugus vahetust veevõtukohtast on kuni 2 m. Silt peab olema riskülilikukujuline, minimaalmõõtmetega 200 × 600 mm ning sellel peab olema kirje «Tuletõrje-veevõtukoht» ja tehiseveehoidla puhul ka veevaru kogus kuupmeetrites ja veevõtukohta haldaja andmed. Sildi taust peab olema punast ning vähemalt 10 mm laiune sildi ääris ja sildil olev kirje valget värvi.

Tuletõrjevõhoidla ja mahuti mahutavus peaks olema vähemalt 50 m³. Olenevalt ehitisest võib kooskõlastatult Päästeameti kohaliku päästeasutusega veehoidla mahtu vähendada kuni 10 m³-ni.

Tuletõrje-veevõrgu veeandmisvõime tõhusust kontrollitakse vähemalt üks kord aastas.

Tuletõrje-veehoidla kasutamisel tuleb:

- jälgida vee tasapinda veehoidlas ning lekke korral võtta meetmed selle kõrvaldamiseks ja veehoidla veega täitmiseks;
- taastada 36 tunni jooksul pärast tulekahju kustutamist või tulekustutusõppust projektiga ettenähtud veevaru veehoidlas;
- keelata tuletõrje-veehoidlas oleva vee kasutamine muuks otstarbeks, välja arvatud tulekahju kustutamine või tulekustutusõppuse läbiviimine;
- tagada veehoidla aastaringse kasutamise võimalus.

3.7. Väärtuslik maastik

Alus: Orissaare valla rannaala osäüldplaneering;
Saare maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*.

Väärtuslik maastik on mitmekesise maakasutuse ja taimestikuga ilus maastik, kus leidub nii kohalikku identiteeti loovaid ajaloolisi elemente kui sobivaid elupaiku erinevatele taimedele, loomadele ning teistele elusolenditele. Oluline on, et seadustega kaitse alla võetud alade kõrval oleks esindatud väärtuslik maastik ka väljaspool kaitsealasid.

Väärtuslike maastike kaitse- ja kasutustingimused:

- piirkonna loodusturismi potentsiaali ja loodusväärtuste säilimise seisukohast on tähtis vältida pärandmaastikena väärtuslike poollooduslike koosluste loopealsete ja puisniitude kinnikasvamist, leida võimalusi nende alade säilitamiseks, taastamiseks ja hooldamiseks;
- säilitada valla väärtuslikud maastikud ja nendega seonduvad objektid eksponeeritavatena ja minimiseerida turismiga seotud halvendavaid mõjusid;
- kasutult seisvate ja lagunevate maastike üldilmet risustavate hoonerühmadele otstarbe leidmine ja korrastamine või likvideerimine;
- leida võimalusi nende alade säilitamiseks, taastamiseks ja hooldamiseks;
- teadvustada kohapeal väärtuslikke maastikke ja nende elemente;
- avada võimalusel ilusaid vaateid, puhastades võsast ja väheväärtuslikest puudest;
- rajada matkaradu;
- säilitada olemasolev teede paiknemine;
- hoonete paiknemine (asustusstruktuuri väärtustamine);
- erinevast ajastust pärinevad hooned (arhitektuuriline väärtustamine);
- ajalooline kõlvikute jaotus, paiknemine ja suurus (maakasutuse väärtustamine);
- kultuuriloolised, tuntud isikutega seotud kohad (kultuuripärandi väärtustamine);
- pargid, üksikud puud ja puude grupid põldudel, haljastus, metsaribad (looduslikkuse väärtustamine).

3.8. Väärtuslik põllumaa

Alus: Orissaare valla rannaala osaüldplaneering;
Saare maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.*

Kokkuleppeliselt on Orissaare valla sisemaal määratud väärtuslikeks kõik põllumaad, millel on olemasolev või potentsiaalne põllumajandusliku kasutuse väärtus (st põllumaad, mis on oma viljakuse, pindala ja ligipääsetavuse poolest majanduslikult kõlbulikud põllumajandussaaduste tootmiseks). Põllumaade majandamine on vajalik ka külamaastike ajalooliste, esteetiliste ja looduslike väärtuste säilitamiseks.

Väärtuslike põllumaade kaitse- ja kasutamistingimused:

- Väärtuslikke põllumaid üldjuhul ei hoonestata.
- Kõrge viljelusväärtusega põllumaad tuleb võimalikult kasutuses hoida haritava maana.
- Hoida maad avatuna (vältida võsa teket, niita), eriti maanteedega külgnevaid ja külade vahetus läheduses asuvaid põlde.
- Vältida põldude struktuuri lihtsustamist, säilitada metsatukad, üksikud puud, kiviaiad ja -vared.

3.9. Roheline võrgustik

Alus: Orissaare valla rannaala osaüldplaneering;
Saare maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.*

Roheline võrgustik on planeerimisalane mõiste, mis funktsionaalselt täiendab kaitsealade, sh. NATURA 2000 alade võrgustikku, ühendades neid metsade ja soode, samuti looduslikus seisus olevate ribastruktuuride ja astmelaudade kaudu üksteisega. Võrgustik koosneb suurematest tuumikaladest ja neid ühendavatest koridoridest. Kaitsealad on roheline võrgustiku tuumikuks. Võrgustikku kuuluvaiks võib lugeda ka ajalooliselt väljakujunenud pärandkultuurmaastikke.

Võrgustiku sihipärase kujundamisega taotletakse:

- keskkonna loodusliku iseregulatsiooni säilitamine inimesele vajalikul tasemel;
- väärtuslike looduskoosluste kaitse;
- looduslähedase majandamise, elulaadi ja rekreatsiooni võimaldamine ning looduslike alade ruumilise kättesaadavuse tagamine.

Rohelise koridori toimimist tagavad tingimused:

- rohelises koridoris säilitatakse olemasolevaid looduslikke alasid;
- vältida paisude rajamist rohelise koridori staatuses olevatele vooluveekogudele, kui see halvendab rohelise koridori toimimist;
- uuringutega põhjendatud paisude rajamisel kasutada kalatreppe, et oleks tagatud kalade liikumine;
- ojade, jõgede ja peakraavide kaldad tuleb säilitada võimalikult looduslikena;
- kallaste hooldamine ei tohi muuta veekogude looduslikku seisundit;
- vooluveekogudel ei tohi muuta vee keemilist ja füüsilist kvaliteeti;

- veekogude kuju (voolusängi kuju) muutmine on eelneva uuringust tuleneva põhjenduseta keelatud.

Konfliktialadena vaadeldakse alasid, kus olemasolev ja/või kavandatav tegevus toob kaasa:

- otseseid vastuolusid, kuna samale territooriumile pretendeerib mitu tegevust;
- kaudseid vastuolusid, kuna eeldatavalt mõjutavad negatiivselt roheline võrgustiku toimimist.

Konfliktsuse välja toomine annab aluse edasisteks dialoogideks ja kokkulepeteks maakasutuse kavandamisel.

Koostaja: Tiina Kiiker

02.03.2009

B. GRAAFILINE OSA

1. ASUKOHAPLAAN (1:10000)

2. TUGIPLAAN (1:1000)

3. PLANEERIMISLAHENDUS (1:1000)

C. LISAD

1. FOTOD

Fotod on tehtud 4. septembril 2008. aastal.



Foto 1.



Foto 2.



Foto 3.



Foto 4.

2. FAILID

Lahe dp seletuskiri.doc

Lahe asukohaplaan.dwg

Lahe asukohaplaan.pdf

Lahe tugiplaan.dwg

Lahe tugiplaan.pdf

Lahe planeerimislahendus.dwg

Lahe planeerimislahendus.pdf

Lahe ehituskeeluvööndi vähendamine.dwg

Lahe ehituskeeluvööndi vähendamine.pdf

3. MUUD MATERJALID