

# SAADU KINNISTU DETAILPLANEERING

Laheküla küla, Pihtla vald, Saaremaa

Töö nr DP 1709/13



Huvitatud isik:

**Merinõela OÜ (Eigo Hint)**

Address: Sooranna tn 26, Tallinn 13516

Tel: + 372 5025366

e-mail: [eigo@datanet.ee](mailto:eigo@datanet.ee)

Detailplaneeringu koostaja  
(projekteerija):

**PB Dialoog OÜ**

Registrikood 12387582

Address: Laki tn 14a, Tallinn 10621, Harjumaa

Tel: + 372 651 77 00

e-mail: [info@pbdialoog.ee](mailto:info@pbdialoog.ee), [rait.tamm@pbdialoog.ee](mailto:rait.tamm@pbdialoog.ee)

## SISUKORD

### I MENETLUSDOKUMENDID

I	MENETLUSDOKUMENDID .....	3
II	SELETUSKIRI .....	4
1.	Olemasolev olukord .....	4
2.	Planeeringulahendus .....	5
2.1.	Üldosa .....	5
2.2.	Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad .....	6
2.3.	Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele .....	6
3.	Pihkla valla rannaalade üldplaneering.....	7
3.1.	Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus .....	8
4.	Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus .....	11
4.1.	Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund.....	11
4.2.	Olemasolev haljastus .....	11
4.3.	Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine .....	11
5.	Jäätmekäitlus ja heakord.....	12
6.	Liikluskorraldus ja parkimine .....	12
6.1.	Liikluslahendus .....	12
6.2.	Parkimine .....	12
7.	Tehnovõrgud .....	14
7.1.	Elektrivarustus.....	14
7.1.1.	Sidevarustus .....	14
7.2.	Vee- ja kanalisatsioonilahendus .....	14
7.3.	Kanalisatsioon .....	15
7.4.	Tuletõrjeveevarustus .....	15
7.5.	Küte .....	15
7.6.	Sadevesi.....	15
8.	Tuleohutuse tagamine .....	15
9.	Kuritegevuse ennetamine.....	15

### III LISAD

1. Fotod olemasolevast olukorrast;
2. Kinnistusregistri registriosa väljavõte.

### IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan
3. Põhijoonis tehnovõrkudega
4. Väljavõte Pihkla valla rannaala üldplaneeringust

### V KOOSKÕLASTUSED

### VI TEHNILISED TINGIMUSED

# Meentlusdokumendid I

Projekteerimisbüroo Dialog OÜ



DIALOG



# I MENETLUSDOKUMENDID

1.	Pihtla Vallavalitsuse seisukoht projekteerimistingimuste taotlusele	05.09.2013.a. nr. 7-2-12/185-1
2.	Merinõela OÜ taotlus Saadu kinnistu detailplaneeringu algatamiseks koos lahendusskeemiga	20.09.2013
3.	Hiiu-Lääne-Saare regiooni Keskkonnaamet Saadu maaüksuse ehituskeeluvööndi vähendamise detailplaneeringust	22.10.2013 nr HLS 14-9/13/22024-2
4.	Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise kohta	4.detsember 2013.a.
5.	Pihtla Vallavalitsuse otsus detailplaneeringu algatamisest	13.detsember 2013.a. nr. 18
6.	Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks Saaremaa Pihtla vallas Laheküla külas, Saadu kinnistul	13.detsember 2013.a. nr. 18 lisa 1 ja lisa 2.
7.	Pihtla Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu strateegilise keskkonnamõju hindamisest	17.detsember 2013.a. nr.30 ja lisa 1
8.	Saadu kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine	10.03.2014 korraldus nr 48



# PIHTLA VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Pihtla

10.03.2014 nr 48

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja  
avalikule väljapanekule suunamine

Pihtla Vallavolikogu oma 13.12.2013 a. otsusega nr. 18 algatas Laheküla küla Saadu kü (59201:005:0704) detailplaneeringu. Planeeringu eesmärk on maakasutuse sihtotstarbe muutmise elamumaaks, maa-alal ehituskeeluvööndi vähendamine 120 m-le, ehitusõiguse ja liikluskorralduse määramine, üksikelamu ning kuni 2 abihoone rajamine, keskkonnatingimuste seadmine ja tehnovõrkude planeerimine.

Pihtla Vallavalitsus oma 17.12.2013 korraldusega nr. 30 otsustas mitte algatada strateegilist keskkonnamõju hindamist, kuna kavandatav tegevus ei oma olulist keskkonnamõju, puudub piiriülene mõju.

Algatatud planeeringuga soovitakse muuta kehtivat Pihtla valla rannaala üldplaneeringut.

Planeeringu koostaja esitas 25.02.2014 a. Pihtla Vallavalitsusele läbivaatamiseks ning kooskõlastusringile suunamiseks Laheküla küla Saadu kü detailplaneeringu (töö nr. DP 1709/13) planeerimislahenduse.

Esitatud planeerimislahendus on välja töötatud kooskõlas Pihtla Vallavolikogu poolt esitatud lähteseisukohtdega. Planeerimislahenduses esitati ühe üksikelamu ning kahe abihoone paigutuse ning vajalike insenervõrkude planeerimise lahendus. Planeerimislahendusest selgub, et lahenduse realiseerimisel ei teki olulist keskkonnamõju ega piiriülest mõju. Planeerimislahendus on kooskõlas Pihtla valla rannalade üldplaneeringu üldise konseptsiooniga ning kehtiva seadusandlusega.

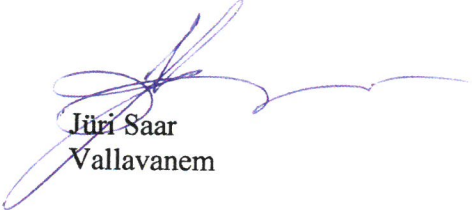
Planeerimislahenduse on tingimusteta kooskõlastanud:

1. Keskkonnaamet
2. Päästeamet
3. OÜ Elektrilevi
4. Elion Ettevõtted AS

Võttes aluseks eelpool toodu ja lähtudes planeerimisseaduse § 18, Pihtla Vallavalitsus

**otsustab:**

1. Võtta vastu ning suunata avalikule väljapanekule Pihtla vald Laheküla küla Saadu kü (59201:005:0704) detailplaneering (töö nr. DP 1709/13).
2. Avalik väljapanek toimub Pihtla Vallavalitsuse ruumides alates 24.03.2014 kuni 04.04.2014. Detailplaneeringuga saab tutvuda iga tööpäeval.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.



Jüri Saar  
Vallavanem



Riina Allik  
Vallasekretär

# PIHTLA VALLAVALITSUS

## K O R R A L D U S

Pihtlas

17.detsember 2013.a. nr.30

Strateegilise keskkonnamõju hindamisest

Pihtla Vallavolikogu 13.12.2013. a. otsusega nr. 18 algatati detailplaneering Pihtla vallas Laheküla külas Saadu (kat.tunnus 59201:005:0704) maaüksusel, mille eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, kinnistu ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamine, osale kinnistule ehitusõiguse määramine, keskkonnatingimuste seadmine, -tehnovõrkude lahendamine.

Planeeringualase kinnistu suurus on 11031 m<sup>2</sup>, planeeringuala suurus 2,2 ha. Lähtuvalt eelhinnangust ei oma kavandatav tegevus eeldatavasti olulist strateegilist keskkonnamõju, kavandataval tegevusel puudub piiriülene keskkonnamõju.

Võttes aluseks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1, 2 ja sama seaduse § 35 lg 5 kohase keskkonnamõtju eelhinnangu (lisatud) ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005.a määruse nr 224 § 13, Pihtla Vallavalitsus

### o t s u s t a b:

1. Mitte algatada strateegilist keskkonnamõtju hindamist Pihtla vallas Laheküla külas Saadu (kat.tunnus 59201:005:0704) maaüksusel Pihtla Vallavolikogu 13.12.2013. a. otsusega nr. 18 algatatud detailplaneeringu osas.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

  
Jüri Saar  
Vallavanem

Riina Allik  
Vallasekretär 



## KESKKONNAMÕJU EELHINNANG

Lisa 1 Pihlta Vallavalitsuse 17.12.2013.a. korralduse nr. 30 juurde

Käesolev eelhindang on antud Pihlta vallas Laheküla külas Saadu (59201:005:0704) maaüksusel 08.11.2012. a. otsusega nr. 393 algatatud detailplaneeringule, mille eesmärgiks on elamuarendus: sihtotstarbe muutmine, ehituskeeluvööndi vähendamine, ehitusõiguse määramine, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude lahendamine 2,2 ha suurusel planeeringualal.

Algatatud planeering on vastuolus kehtiva Pihlta valla rannaala üldplaneeringuga. Planeeritav ala asub Pihlta valla kehtiva rannaala üldplaneeringu (ÜP) ehituskeelu vööndi alal.

Kinnistu on osaliselt hõlmatud III kategooria kaitsealase taimega (KLO 9333625).

Kavandatakse maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse sihtotstarbe muutmine, ehituskeeluvööndi vähendamine 200 m-lt 120 m-le. Planeeritav hoonestusala jääb väljaspoole III kategooria kaitsealase.

### **1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse üldised keskkonnatingimused ja maakasutus:**

Kavandatavaks tegevuseks on üksikeelamu arendus Laheküla külas Saadu kü, mis asub üldiselt väljakujunenud hõreda asutusega üksikeelamu ja suvemajade piirkonnas. Pihlta vald oma rannaal üldplaneeringuga on määratlenud nimetatud piirkonna väikeelamute piirkonnaks. Olemasolevad hoonestusalad on määratud viimase 18 aasta jooksul menetletud detailplaneeringute alusel. Seega on käesolev detailplaneering vaadeldav Laheküla küla tihendamisenä.

Kavandatav detailplaneeringuala asub Kuressaarest ca 14 km kaugusel, piirnedes lääne – kagu piirkonnast Kasti lahega, põhja osas Kapa mü, lõuna osas Kadakamarja mü ning ida osas Vanamõisa – Laheküla teega (5920004).

Kinnistu laius ( põhja – lõuna suunas) on ca 50 m. Pikkus ( ida – lääne suunas) ca 160 m.

Kinnistu reljeef on valdavalt tasane ja madal, absoluutkõrgusvahega ca 0,0 - 1,5 m.

Põhjavesi on piirkonnas suhteliselt vähe kaitstud. Maaüksusest üle poole moodustab roostikuline ala. Metsastatud ala asub maaüksuse idapoolses osas. Kaitsealine ala asub maaüksuse lääne- ja keskosas. Planeeritav hoonestusala jääb maaüksuse ida ossa.

Planeeringuala on senini olnud maatulundusmaa sihtotstarbega ja hoonestamata. Seega on käesolev detailplaneering vaadeldav Laheküla küla tihendamisenä.

Kuna tegemist on loodusliku alaga, mida ei ole kasutatud intensiivselt tootmiseks ning alal ja selle lähiümbruses ei ole paiknenud ka tootvat tööstust, on alal jääkreostuse esinemine (pinnase- põhjavee reostus, jäätmereostus vms.) vähetõenäoline.

Maaüksusele kitsendusi põhjustavateks objektideks on III kategooria kaitsealase taimega (KLO 9333625) ala ja Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeelu vöönd ( LKS § 37 lg.1 p1 ja §38 lg1 p1).

### **2. Loodusvarad: omadused ja taastumisvõime**

Loodusvarad ehk loodusressursid on looduskeskkonna osad, mida inimühiskond olemasoluks vajab ja tootmises kasutab. Loodusvarad on muuhulgas kaevandamisväärsed kivimid, mineraalid, vedelikud, gaasid ja orgaanilised ained, vesi (eriti põhjavesi), samuti looduslik mets, merekalad, ulukid, kokkuvõttes kõik see, mida ei ole loonud või teinud inimene, kuid mida kasutatakse majandustegevuses. Loodusvarad jagunevad taastuvateks ja taastumatuteks.

Käesoleva planeeringuala asukohta ning väiksust silmas pidades ei saa rääkida kaevandamisväärsetest kivimitest, maavaradest või muust sellelaadsest tootmises kasutatavast ressursist.

Kuna ala on väike ning planeeritav hoonestus on väikesemahuline, ei saa pidada oluliseks mõju ka loodusvarana käsitlevatele loodulikele kooslustele, ulukitele ja loodusandidele.

### **2.1. Maavara**

Teadaolevalt ei asu planeeringualal kaevandamisväärsed kivimeid või mineraale (Keskkonnaregistri andmed). Teadaolevalt ei paikne nimetatud planeeringualal riigile kuuluvat maavara ning planeeringuga kavandava tegevusega ei kaasne otseselt maavara või maa-ainese kaevandamist. Käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata tegevusi, mis mõjutaksid otseselt ja oluliselt maavarade kasutamist. Detailplaneeringu elluviimisel kasutatavaid maavarasid (looduslikud ehitusmaterjalid) võib pidada samuti koguselt vähetähtsaks.

Teede ning hoonete ehitamisel kooritavat pinnast saab täielikult ära kasutada krundi piires, väljapool kinnistut maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

### **2.2. Vesi**

Planeeringuala piirneb merega. Pinnavee (sadeveed, lumesulamisvesi) äravool alalt lahendatakse lokaalselt. Maapinna kalle on mere suunas.

Veevarustus lahendatakse planeeritava puurkaevu baasil. Planeeritava puurkaevu tarbimismaht peab jääma alla 5 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Kanaliseerimine kogumiskaevu baasil.

### **2.3. Õhk**

Õhusaaste planeeringu elluviimisel küll suureneb, kuid tegemist ei ole võrreldes praegusega märkimisväärse muutusega.

Õhusaastuse olulist suurenemist ei toimu, kuna detailplaneeringu elluviimisel lisandub üks majapidamine piirkonda.

Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust eeldatavasti ei ületata.

## **3. Looduskeskkonna vastupanuvõime**

Keskkonna vastupanuvõimet võib antud piirkonnas lähtuvalt randade ja kallaste kaitseaspektidest, pinnase tüübist ning paiknemisest väljaspool kaitsealasid pidada heaks. Tegemist ei ole kõrge kultuurilise või arheoloogilise väärtusega alaga.

## **4. Tegevuse iseloom**

Kavandatud tegevus on suunatud väiksemahuliseks elamuala arendamiseks, mis käesoleva planeeringu puhul tähendab sisuliselt ühe maaüksuse viieks elumumaa sihtotstarbega maaüksuseks jagamist. Detailplaneeringualale on kavandatud alaliseks elamiseks mõeldud hoonestus. Täisehitusprotsendiks kuni 5% ja lubatud suurim ehitiste arv krundi kohta 3. Tegevust iseloomustab vähene loodusvarade kasutus ning väike energia ja jäätmemahukus.

## **5. Tegevusega kaasnevad tagajärjed**

*Mõju taimestikule:* Hoonestus rajatakse metsa sisse. Osa alustaimestikust ning –metsast jääb ehitusalusele pinnale ja hävib ehitustegevuse käigus. Soovitav on täpsustada raiete ja raadamise plaan, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid. Hoonete

paigutamiseks eelistatakse olemasolevaid väheväärtuslikumaid puudega kaetud alasid. Vältimaks alustaimestiku sõtkumist, rajatakse ehitamise esimeses etapis juurdepääsutee ja kommunikatsioonid.

*Vee saastatus:* Põhjavee kvaliteet piirkonnas on varieeruv. Kuna on tegemist mereäärse lähi piirkonnaga siis mõjutab põhjavee kvaliteeti merevee kvaliteet. Ümbruskonna elamute ja suvamajade mõju on marginaalne.

*Müra:* Käesoleva planeeringuga ei ole ette nähtud tegevusi, mis põhjustaksid olulist mürataseme suurenemist piirkonnas. Mürataseme ajutist tõusu võib ette näha ehitusperioodi jooksul planeeringu ellurakendamisel. Ehitustegevus, mis võib tekitada ülemäärast müra, tuleb teostada tööpäeval tööajal.

*Vibratsiooni, valgus-, soojus ja kiirgussaaste:* Planeeringualal pole ette näha vibratsiooni, valgus-, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist

## **6. Tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus**

Planeeringu mahtu silmas pidades võib tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise tõenäosust pidada väga madalaks. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis lubaksid eeldada ohtlike ainete, kemikaalide, kiirgusallikate vms. seotud avariolukordade teket.

## **7. Hoiuala alad ja muud kaitstavad loodusobjektid planeeringualal, kavandatava tegevuse eeldatav mõju**

Planeeringualal asuvad Keskkonnaregistri ja Maa-Ameti infole tuginedes kaitstavad loodusobjektid (III kategooria kaitsealase taimega - KLO 9333625). Planeerimislahenduses ette näha tegevused, mis tagavad hoonestusalast väljapoolsel alal pinnase ja taimkatte kahjustused. Maapinna tõstmine planeerida lokaalsena, hoonete lähiümbruses max 0,5 m

## **8. Mõju sotsiaalkeskkonnale**

Laheküla küla asub Pihitla valla lõuna poolses osas. Piirkond on kõrge puhkemajandusliku väärtusega.

01.01.2013.a. seisuga elab rahvastiku registri andmetel Laheküla külas 16 elanikku. Asustus on jaotunud kolme tüüpi: ajalooline asustus, nõukogude ja nüüd Eesti aja perioodil rajatud väiksemad üksikelamud. Laheküla küla rahvaarv on olnud aastaid püsiv. Piirkonnas ei ole välja arenenud sotsiaalset infrastruktuuri ning kõiki teenuseid tarbitakse vahetus läheduses asuvas maakonnakeskuses. Põhiline ühendus Kuressaare linnaga saab toimida ainult isikliku transpordi abil.

Käesoleva planeeringu käigus ei toimu maaüksuse jagamist, juurde tekib ainult elamukompleks. Vaadeldes kogu piirkonna olemasolevate elamute ja suvamajade asetust ja kasutust ei ole ühe uue majapidamise tekkimine oluline mõju piirkonnale.

### **Hinnang:**

Kavandatavaks tegevuseks on planeeritud hoonestada ühe maaüksuse ulatuses ühe majapidamisega (üks üksikelamu + kuni 2 abihoonet). Planeeringuga planeeritakse ehituskeelu vööndi vähendamist kuni 120 m-ni s.o. III kategooria kaitsealase taimega (KLO 9333625) kaetud alani.

Planeering on väikesemahuline ja ei avalda otsest mõju piirkonna elamuala ruumilisele paiknemisele, planeeringuga kavandatakse ühe majapidamise rajamine olemasolevate elamute/maaüksuste vahele. Jätkub Vanamõisa – Laheküla teega (5920004) paralleelne olemasolev hoonestusala põhimõte.



Kavandatava tegevuse elluviimisel säilib täielikult ajaasutuse pirtsip ning jäävad kehtima Pihla valla rannaala üldplaneeringu ehitusalased tingimused.

Detailplaneeringuga kavandatav ranna piirangu- ja ehituskeelu vööndi vähendamine ei mõjuta oluliselt olemasolevat looduskeskkonda.

Lahendus annab analoogse võimaluse piirkonna naaberkinnistutega elamuehituse rajamiseks.

Detailplaneering ei mõjuta otseselt olemasoleva kaitseala sidususe toimimist.

Detailplaneeringu mõju keskkonnale võib pidada minimaalseks.

Kavandataval tegevusel ei ole piiriülest strateegilist keskkonnamõju.

Lähtuvalt eelpooltoodust on Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest tulenevalt ei ole eeldatavasti tegemist olulise strateegilise keskkonnamõjuga tegevusega.

Koostaja: Peeter Arikas  
Ehitusspetsialist

<b>DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD</b>	KOOSKÖLASTAN Pihtla Vallavalitsus
<b>1. NIMETUS</b>	Laheküla küla Saadu mü DP
<b>2. ALGATAJA</b>	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: <b>Merinõela OÜ</b> <b>ALGATAJA Pihtla Vallavolikogu</b> PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: <b>2,2 ha</b> PLANEERINGU EESMÄRK: <b>maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, maa-alal ehituskeeluvööndi vähendamine 120 m-ni, ehitusõiguse ja liikluskorralduse määramine, üksikelamu rajamine, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude lahendamine.</b> PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: <b>ei ole kooskõlas kehtiva Pihtla valla rannala üldplaneeringuga. Tegemist on üldplaneeringuga määratud ehituskeelu ulatuse vähendamisega 200 m-lt 120 m-le.</b>
<b>3. PLANEERINGU LÄHTE- MATERJAL</b>	PIHTLA VALLAVOLIKOGU KOMISJONIDE SEISUKOHAD: --- OLEMASOLEV KATASTRILISE SIHTOTSTARVE: <b>maatulundusmaa</b> PLANEERINGUALA ASEND: <b>vt planeeringuala skeem</b> GEODEETILINE ALUSPLAAN: <b>vajalik mõõdistada M 1:500</b> GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: <b>puudub</b> ARVESTADA: <b>Saare maakonnaplaneeringu ja selle teemaplaneeringuga - asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused, Pihtla valla arengukavaga, Pihtla valla rannala üldplaneeringuga ja selle käigus koostatud uuringutega ning olemasoleva teedevõrgu ja asustusega.</b> juurdepääs <a href="http://www.pihtlavv.ee">www.pihtlavv.ee</a> OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: <b>Puudub.</b> Arvestada Pihtla valla rannala üldplaneeringuga ning olemasoleva teedevõrgu ja asustusega. Käesolevaga planeeritav hoonestusõigus lahendada ehituskeelu vööndi vähendamise alal.
<b>4. VALLA EHITUSLI- KUD JA ARHITEK- TUURSED NÕUDED</b>	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: <b>ei toimu</b> KRUNTIDE/KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: <b>elamumaa</b> LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: <b>3</b> LUBATUD SUURIMAD EHITUSALUSED PINNAD: <b>määrata planeeringuga</b> KRUNTIDE TÄISEHITUSE %: <b>5%</b> HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: <b>määrata planeeringuga</b> HOONETE KORRUSELISUS: <b>maksimaalselt 2</b> HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE +_0.00/ sokli kõrgus: <b>lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine, näidata olemasoleva juurdepääsu tee ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused</b> HOONETE RÄÄSTA KÕRGUS, KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: <b>vaba, määrata planeeringuga</b>
	VÄLISVIIMISTLUS: <b>välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega, kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse</b>

	<p>visuaalse terviku</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: piirded õueala piiramiseks.</p>																		
	<p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: puudub</p> <p>SERVITUUDIALAD: teekaitsevöönd 20 m,</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: ei määrata</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: olemasolevalt Vanamõisa - Laheküla kruusakattega teelt nr. 5920004.</p> <p>TÄNAVAD, TEED: -</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: lahendada planeeritava krundi piires.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: Kinnistu on osaliselt metsaga kaetud ja asub osaliselt III kategooria taimekaitse alal ( KLO 9333625). Arvestada kaitseala tingimustega.</p> <p>TÄNAVAVALGUSTUS: ---</p>																		
5. INSENERVÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	<p>VEEVARUSTUS: lahendada planeeringuga</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: lahendada planeeringuga</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: lokaalne</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele</p> <p>SIDEVARUSTUS: lahendada vastavalt tehnilistele tingimustele</p> <p>SOOJARVASTUS: lahendada lokaalne soojavarustus</p>																		
6. ERITINGIMUSED JA KOOSKÕLASTUSED	<p>KOOSKÕLASTUSED:</p> <table border="1"> <tr><td>+</td><td>KESKKONNAAMET</td></tr> <tr><td>+</td><td>PÄÄSTETEEENISTUS</td></tr> <tr><td>+</td><td>EESTI ENERGIA</td></tr> <tr><td>-</td><td>MAANTEEAMET</td></tr> <tr><td>-</td><td>TERVISEAMET</td></tr> <tr><td>-</td><td>PÕLLUMAJANDUSAMET</td></tr> <tr><td>-</td><td>MUINSUSKAITSEAMET</td></tr> <tr><td>+</td><td>MUU (määrab Saare maavanem)</td></tr> </table>	+	KESKKONNAAMET	+	PÄÄSTETEEENISTUS	+	EESTI ENERGIA	-	MAANTEEAMET	-	TERVISEAMET	-	PÕLLUMAJANDUSAMET	-	MUINSUSKAITSEAMET	+	MUU (määrab Saare maavanem)		
+	KESKKONNAAMET																		
+	PÄÄSTETEEENISTUS																		
+	EESTI ENERGIA																		
-	MAANTEEAMET																		
-	TERVISEAMET																		
-	PÕLLUMAJANDUSAMET																		
-	MUINSUSKAITSEAMET																		
+	MUU (määrab Saare maavanem)																		
7. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE	<p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt <a href="http://www.pihtlavv.ee">www.pihtlavv.ee</a></p> <p>DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS M 1:500</p> <p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:</p> <table border="1"> <tr><td>+</td><td>SELETUSKIRI</td></tr> <tr><td>+</td><td>ASENDISKEEM</td></tr> <tr><td>+</td><td>TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega</td></tr> <tr><td>+</td><td>PÕHIJOONIS+ vertikaalplaneerimisjoonis.</td></tr> <tr><td>-</td><td>TEHNOVÕRKUDE JOONIS</td></tr> <tr><td>-</td><td>DETAILPLANEERINGU LISANA ESITADA PLANEERINGULAHENDUSE ILLUSTRATSIOON</td></tr> <tr><td></td><td>VAJADUSEL LISADA ERALDI JOONISED:</td></tr> <tr><td>-</td><td>KRUNTIMINE:</td></tr> <tr><td>+</td><td>LISAMATERJALIDE KAUST: tehnilised tingimused, kooskõlastused, kokkulepped, jm lepingud ning kirjavahetus</td></tr> </table>	+	SELETUSKIRI	+	ASENDISKEEM	+	TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega	+	PÕHIJOONIS+ vertikaalplaneerimisjoonis.	-	TEHNOVÕRKUDE JOONIS	-	DETAILPLANEERINGU LISANA ESITADA PLANEERINGULAHENDUSE ILLUSTRATSIOON		VAJADUSEL LISADA ERALDI JOONISED:	-	KRUNTIMINE:	+	LISAMATERJALIDE KAUST: tehnilised tingimused, kooskõlastused, kokkulepped, jm lepingud ning kirjavahetus
+	SELETUSKIRI																		
+	ASENDISKEEM																		
+	TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega																		
+	PÕHIJOONIS+ vertikaalplaneerimisjoonis.																		
-	TEHNOVÕRKUDE JOONIS																		
-	DETAILPLANEERINGU LISANA ESITADA PLANEERINGULAHENDUSE ILLUSTRATSIOON																		
	VAJADUSEL LISADA ERALDI JOONISED:																		
-	KRUNTIMINE:																		
+	LISAMATERJALIDE KAUST: tehnilised tingimused, kooskõlastused, kokkulepped, jm lepingud ning kirjavahetus																		
8. PLANEER-	<p>DETAILPLANEERING ESITADA:</p>																		



RINGU ESITAMINE	+	ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS -1 DP eksemplar paberkandjal ja digitaalselt pdf formaadis.
	+	AVALIKUSTAMISEKS 2 eksemplari paberkandjal ja digitaalselt pdf formaadis
	+	KEHTESTAMISEKS – lisaks originaal eksemplarile kolm (2) koopiatoimikut paberkandjal ja CD-l pdf ja dwg formaadis.
9. LÄHTESEI- SUKOHTADE KEHTIVUS		Lähteseisukohad kehtivad kaks aastat peale detailplaneeringu algatamise otsustamist.

Pihla Vallavalitsus



X=64551.60, Y=42012.00  
B=58°13'47.96", L=22°38'25.28"

59201:005:0689

59201:005:0594

Angelica palustris (emapuitk)

50 m  
+

21463.9 m<sup>2</sup>

59201:005:0341 59201:005:0044

59201:005:0630

Kasti lahehoivuala

Vaata kitsenduste kaardi andmete koosseisutäpsuselt: 100m





# PIHTLA VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Pihtlas

13.detsember 2013.a. nr.18

Laheküla küla Saadu maaiüksuse  
detailplaneeringu algatamine

Pihtla Vallavalitsusele on esitatud 23.09.2013 Merinõela OÜ poolt taotlus Laheküla küla Saadu (59201:005:0704) mü detailplaneeringu algatamiseks.

Planeeringu eesmärk on maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, maa-alal ehituskeeluvööndi vähendamine 120 m-le, ehitusõiguse ja liikluskorralduse määramine, üksikelamu rajamine, keskkonnatingimuste seadmine ja tehnovõrkude lahendamine. Planeeringualuse maaiüksuse suurus on 11 031 m<sup>2</sup>.

Planeeringuala suurus on arvestatud ca 2,2 ha.

Algatatava planeeringuga soovitakse muuta kehtivat Pihtla valla rannaala üldplaneeringut (edaspidi ÜP) ning kooskõlas Planeerimisseaduse § 10 lg. 6<sup>1</sup> detailplaneeringu koostamist ja koostamise tellimist korraldab Pihtla Vallavalitsus.

Planeeringu nimetus on Laheküla küla Saadu mü detailplaneering.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33 ja Planeerimisseaduse § 10, Pihtla Vallavolikogu

### o t s u s t a b :

1. Algatada Laheküla külas Saadu mü detailplaneering.
2. Detailplaneeringu nimetus on „**Laheküla küla Saadu mü detailplaneering**”.
3. Detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija on Merinõela OÜ.
4. Koostamist korraldab ja koostamise tellib Pihtla Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostaja on PB Dialoog OÜ.
5. Määrata planeeringuala ca 2,2 ha suuruses vastavalt plaani lisale 1.
6. Käesoleva otsuse lisa 2 on detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad.
7. Käesolevat otsust võib vaidlustada Haldusmenetluse seaduses § 71-77 või Halduskohtumenetluse seadustikus § 46 sätestatud korras ja tähtaegadel.
8. Otsus jõustub teatavaks tegemisest.

Tiit Kaasik  
Volikogu esimees

# L E P I N G

## üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise kohta

Pihtlas

4. detsember 2013.a.

Pihtla Vallavalitsus (edaspidi Vallavalitsus), keda esindab vallavanem Jüri Saar, detailplaneeringu algatamise ettepaneku teinud Merinõela OÜ (edaspidi Huvitatud isik), keda esindab juhatuse liige Eigo Hint ning PB Dialog OÜ (edaspidi Projekteerija), keda esindab Tiina Reimets (kõik koos edaspidi Lepinguosalised), sõlmisid planeerimisseaduse § 10 lõike 6 ja Pihtla valla ehitusmääruse alusel lepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise kohta (edaspidi Leping) alljärgnevas.

### 1. Sisu ja eesmärk

Leping on sõlmitud Pihtla vallas Laheküla külas asuva Saadu kinnistu detailplaneeringu (edaspidi Detailplaneering) koostamise korraldamise ja rahastamise kohta. Lepingu kohaselt Detailplaneeringu koostamise tellib ja koostamist korraldab Vallavalitsus, Detailplaneeringu koostab Projekteerija ja Detailplaneeringu koostamist finantseerib Huvitatud isik.

### 2. Lepinguosaliste kohustused

#### 2.1 Vallavalitsus kohustub:

- 2.1.1 Tellima Projekteerijalt Detailplaneeringu koostamise
- 2.1.2 Andma Projekteerijale tasuta üle temal olemasoleva ja Detailplaneeringu koostamiseks vajaliku informatsiooni.
- 2.1.3 Korraldama Detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamise, avalikustamise ja kehtestamiseks esitamise vastavalt planeerimisseadusele ja Pihtla valla ehitusmäärusele, viies selleks vajalikud menetlustoimingud läbi viivitusega, võimalikult efektiivselt ja kiirelt.
- 2.1.4 Tagama Detailplaneeringu koostamise käigus kogutud andmete ja materjalide säilimise ja huvitatud isikutele kättesaadavuse.
- 2.1.5 Korraldama Detailplaneeringu algatamisest, avalikustamisest, avalikust arutelust ja kehtestamisest ajalehes teatamise.

#### 2.2 Projekteerija kohustub:

- 2.2.1 Koostama Detailplaneeringu vastavalt lähteülesandele ja eskiislahendusele.
- 2.2.2 Detailplaneeringu koostamisel juhinduma Vallavalitsuse kui Detailplaneeringu tellija ettepanekutest ja korraldustest ning kooskõlastama Detailplaneeringu lahenduse Vallavalitsusega.
- 2.2.3 Esitama Pihtla Vallavalitsusele Detailplaneeringu eskiislahenduse paberil mõõtkavas 1:500 ja pdf ning dwg formaadis CD-l.
- 2.2.4 Kooskõlastama Detailplaneeringu projekti seaduses ettenähtud ja täiendavalt määratavate riigiasutusega.
- 2.2.5 Tegema Detailplaneeringu koostamisel koostööd tehnovõrkude omanike või valdajatega.
- 2.2.6 Kaasama Detailplaneeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ja elanikud ning teised huvitatud ja puudutatud isikud.



- 2.2.7 Tagama Detailplaneeringu koostamise käigus kogutud andmete ja materjalide säilimise ja huvitatud isikutele kättesaadavuse kuni Detailplaneeringu Vallavalitsusele üleandmiseni.
- 2.2.8 Kasutama Lepinguga võetud ülesannete täitmisel tööjõudu, kelle koolitus, oskused ja kogemused vastavad planeerimisseaduse § 13 esitatud nõuetele.
- 2.2.9 Kui Projekteerijal on alust arvata, et Lepingu täitmisel Vallavalitsuse poolt esitatud andmed, dokumendid või instruksioonid võivad tuua kaasa patendi-, litsentsi- või autoriõiguste rikkumise, on ta kohustatud sellest Vallavalitsust viivitamatult kirjalikult informeerima.
- 2.2.10 Detailplaneeringu avalikustamise järel viima Detailplaneeringusse vajalikud muudatused. Vajalikud muudatused määrab Pihtla Vallavalitsus avaliku arutelu tulemuste alusel.
- 2.2.11 Projekteerija võib keelduda muudatuste tegemisest juhul, kui see on vastuolus kehtiva seadusandluse, normatiivdokumentide või kutseeetikaga. Keeldumist tuleb põhjendada kirjalikult.
- 2.2.12 Projekteerija on kohustatud andma tööde käigust aru Vallavalitsusele esimesel nõudmisel ning võimaldama Vallavalitsusel igal ajal teostada kontrolli ja järelevalvet tehtavate tööde mahu ja kvaliteedi vastavuse üle Lepingus ja selle lisades toodule.
- 2.2.14 Projekteerija on kohustatud kõrvaldama omal kulul Lepinguosaliste vahel kokkulepitavaks tähtjaks puudused, mis on Detailplaneeringus tekkinud Projekteerija süül ja avastatud tööde käigus.

### **2.3 Huvitatud isik kohustub:**

- 2.3.1 Tellima planeeringuala digitaalse topo - geodeetilise mõõdistuse koos maa-aluste trasside uurimisega vastavat litsentsi omavalt ettevõtjalt ning tasuma mõõdistustööde eest.
- 2.3.2 Andma planeeringuala mõõdistusandmed tasuta üle Vallavalitsusele.
- 2.3.3 Tasuma Projekteerijale Detailplaneeringu koostamise kulud. Detailplaneeringu koostamise kulude eest tasumine toimub Projekteerija ja Huvitatud isiku omavahelise kokkuleppe alusel.
- 2.3.4 Tasuma Vallavalitsusele Detailplaneeringu algatamisest, avalikustamisest, avalikust arutelust ajalehes teatamise kulud, projekti kooskõlastamise ja puudutatud isikutele väljastatud tähtitud kirjade kulud ja detailplaneeringu alal paigaldatud informatsioonitahvli paigaldamise kulud enne Detailplaneeringu kehtestamist. Informatsioonitahvli tagastamisel vallavalitsusele tasaarveldatakse kulu. Peale Detailplaneeringu kehtestamist tasuma kehtestamisest ajalehes teatamise kulud 14 päeva jooksul arve esitamisest.

### **3. Detailplaneeringu eskiislahenduse ja projekti vastuvõtmine ning kehtestamine**

- 3.1. Projekteerija annab ideekavandi tutvustamiseks tasuta Detailplaneeringu eskiislahenduse paberil mõõtkavas 1:500 ja pdf ning dwg formaadis CD-l.
- 3.2. Projekteerija annab vastuvõtmiseks tasuta Vallavalitsusele üle Detailplaneeringu projekti kahes eksemplaris koos lisamaterjalide kaustaga paberil ja pdf formaadis CD-l ja Vallavalitsus on kohustatud selle vastu võtma, kui Detailplaneering on valmis käsitlemiseks kohalikus omavalitsuses. Detailplaneeringu projekt loetakse Lepingu mõistes valmis olevaks käsitlemiseks kohalikus omavalitsuses, kui sellele on võetud kõik vajalikud kooskõlastused.
- 3.3. Vallavalitsusel on õigus keelduda Detailplaneeringu projekti vastu võtmisest, kui selles esineb olulisi puudusi. Keeldumine peab olema motiveeritud ja esitatud kirjalikus vormis ning

esitatud 30 päeva jooksul detailplaneeringu projekti esitamisest. Puuduste kõrvaldamiseks annab Vallavalitsus Projekteerijale piisava tähtaja.

3.4. Detailplaneeringu projekti avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel vajalike paranduste ja täienduste sisse viimiseks tagastatakse Detailplaneeringu projekt Projekteerijale. Vallavalitsus määrab paranduste sisseviimiseks tähtaja.

3.5. Projekteerija annab kehtestamiseks tasuta Vallavalitsusele üle detailplaneeringu projekti vähemalt neljas eksemplaris paberandjal, lisaks üks lisamaterjalidega kaust (tehnilised tingimused, eelkõikulepped, eelkooskõlastused, lepingud, lähteülesanne, valla otsused, korraldused, protokollid, väljavõtted registritest jne) ja elektroonilisel kujul dwg ja pdf formaadis CD-l.

#### **4. Detailplaneeringu koostamise rahastamine**

4.1. Huvitatud isik tasub Detailplaneeringu koostamise eest Projekteerijale vastavalt Huvitatud isiku ja Projekteerija omavahelisele kokkuleppele.

#### **5. Muud tingimused**

5.1. Lepinguosalistel lähtuvad Lepingust tulenevate kohustuste täitmisel eelkõige lepingu tekstist, planeerimisseadusest ning Pihlta valla ehitusmäärusest. Kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise eest vastutavad pooled Lepinguga ja Eesti Vabariigi õigusaktidega ettenähtud korras.

5.2. Huvitatud isikul on õigus Detailplaneeringu koostamise käigus esitada Vallavalitsuse kaudu Projekteerijale omapoolseid ettepanekuid planeeringu koostamiseks. Vallavalitsusega kooskõlastamata Huvitatud isiku ettepanekuid ei ole Projekteerijal kohustust planeeringulahenduses arvestada.

5.3. Huvitatud isikul säilib õigus esitada planeeringu avalikustamise käigus oma kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid planeerimisseaduses sätestatud korras.

5.4. Lepinguosalistel on üksmeel selles, et Vallavalitsus ei hüvita Huvitatud isikule ega Projekteerijale nende poolt kantud Detailplaneeringu koostamisega seotud kulusid.

5.5. Leping loetakse sõlmituks ja jõustub Lepinguosalistel poolt allakirjutamise hetkest arvates. Leping lõpeb Lepinguga võetud kohustuste kohasel täitmisel Lepinguosalistel poolt.

5.6. Lepingut võib muuta Lepinguosalistel kokkuleppel. Muudatused vormistatakse kirjalikult Lepinguga lisana. Kirjalikku vormi järgimata tehtud lepingumuudatus on tühine.

5.7. Lepingule allakirjutamisega tõendavad Lepinguosalistel, et nad on järginud kõiki reegleid, protseduure ja kooskõlastusi, mis on neile ette nähtud Lepingus sätestatud kohustuste võtmiseks, et neil on käesoleva Lepingu sõlmimiseks kõik õigused ja volitused ning et Lepingu sõlmimine ja täitmine ei riku ega ületa olemasolevaid volitusi.

5.8. Kui Huvitatud isikust olenevatel põhjustel ei ole kahe aasta jooksul arvates planeeringu koostamise algatamise otsuse/korralduse tegemisest Detailplaneeringut vastu võetud, võib Volikogu või Vallavalitsus tunnistada Detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse/korralduse kehtetuks valla ehitusmääruse alusel. Enne Detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse/korralduse kehtetuks tunnistamist informeerib Vallavalitsus Huvitatud isikut planeeringu koostamise algatamise otsuse kehtetuks tunnistamise kavatsusest ja annab talle 1 kuu oma seisukoha esitamiseks.

#### **6. VAIDLUSTE LAHENDAMINE**

6.1. Lepingust tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel.

6.2. Kui läbirääkimised ei anna tulemusi, lahendab vaidluse kohus Eesti Vabariigi õigusaktides sätestatud korras.

Käesolev Leping on sõlmitud eesti keeles kolmes identses võrdset juriidilist jõudu omavas eksemplaris, millest igale lepinguosalisele jääb üks eksemplar.

### Lepingu osapooled:

#### Vallavalitsus

/allkirjastatud digitaalselt/  
(allkiri)

Jüri Saar  
(esindaja ees- ja perekonnanimi)

Pihtla Vallavalitsus

Pihtla vald Pihtla küla  
94101  
Tel: 4530281  
info@pihtlavv.ee

#### Huvitatud isik

/allkirjastatud digitaalselt/  
(allkiri)

Eigo Hint  
(ees- ja perekonnanimi)

Merinõela OÜ

Tallinn Sooranna tn.26  
13516  
Tel.5025366  
eigo@datanet.ee

#### Projekteerija

/allkirjastatud digitaalselt/  
(allkiri)

Tiina Reimets  
(esindaja ees- ja perekonnanimi)

PB Dialoog OÜ

Tallinn Laki tn.14a  
10621  
Tel.5243377  
info@pbdialoog.ee

# DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

## ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI

Planeeringu leping.pdf

FAILI SUURUS

136 KB

## ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	Jüri Saar	34611080039	04.12.2013 09:26:22 +02:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

9283753763349746535754515158837544766

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA AVALIKU VÕTME LÜHEND

ESTEID-SK 2011

7B 6AF2 55 50 5C B8 D9 7A08 87 41 AE FAA2 2B 3D 5B 57 76

KEHTIVUSKINNITUSE SÕNUMILÜHEND

FF 46 2E F1 D8 3D E8 31 B1 2E F9 45 34 BA99 6B 48 14 05 99

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
2	Tiina Reimets	48105270021	04.12.2013 13:25:04 +02:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

66557037581132897035311962915200366505

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA AVALIKU VÕTME LÜHEND

ESTEID-SK 2011

7B 6AF2 55 50 5C B8 D9 7A08 87 41 AE FAA2 2B 3D 5B 57 76

KEHTIVUSKINNITUSE SÕNUMILÜHEND

64 56 5D F5 0E 9E 43 B6 1E 40 C3 4D F7 18 A9 28 E7 F5 9E B0

Selle kinnituselehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

--





Lp Peeter Arikas  
Ehitusspetsialist  
Pihla Vallavalitsus

Teie 23.09.2013 nr 7-1.3/202

Meie 22.10.2013 nr HLS 14-9/13/22024-2

info@pihtlavv.ee

### Saadu maaüksuse ehituskeeluvööndi vähendamise detailplaneeringust

Lugupeetud härra Arikas

Pöördusite oma 23.09.2013 kirjaga nr 7-1.3/202 Keskkonnaameti poole palvega Pihla valla Laheküla küla Saadu maaüksuse (katastritunnus 59201:005:0704, 100% maatulundusmaa) detailplaneeringu (edaspidi DP) menetlemise tingimuste kujundamiseks. Saadu maaüksuse omanik on esitanud taotluse Pihla Vallavalitsusele oma kinnistu piires detailplaneeringu algatamiseks. Teatate, et Keskkonnaametilt on vaja küsida nõusolekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks (üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks) looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 40 lg 3 ja 4 alusel. Samas teatate, et DP koostamine ja vastuvõtmine muutub otstarbetuks juhul, kui Keskkonnaamet ei nõustu ehituskeeluvööndi vähendamisega, ja soovite seetõttu Keskkonnaameti eelnevat seisukohta ehituskeeluvööndi vähendamise kohta. Keskkonnaamet on tutvunud esitatud materjalidega ning teatab alljärgnevat.

Saadu maaüksuse (pindala 1,1 ha) lääneosa jääb väga väikeses ulatuses (ca 45,2 m<sup>2</sup>) Kasti lahe hoiualale ("Vabariigi Valitsuse 27. juuli 2006. a määruse nr 176 "Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas" muutmise"). Kasti lahe hoiuala kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide - veealuste liivamadalate (elupaigatüübi kood 1110), laiade madalate lahtede (1160), väikesaarte ning laidude (1620), rannaniitude (1630\*, esmatähtis elupaigatüüp), kadastike (5130), lubjarikkal mullal kuivade niitude (6210\*), loodude (6280\*), sinihelmikakoosluste (6410), puisniitude (6530\*), vanade loodusmetsade (9010\*), puiskarjamaade (9070), soostuvate ja soo-lehtmetsade (9080\*) ja nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud linnuliikide ning I lisas nimetatud rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Hoiualale jääv piirkond kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Kasti lahe linnu- ja loodusala (Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615 "Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri") ja seal ei ole inventeeritud kaitsealuseid elupaigatüüpe. Lisaks jääb maaüksus tervenisti Läänemere ranna 200 m piirangu- ning ehituskeeluvööndisse (LKS § 37 lg 1 p 1 ja § 38 lg 1 p 1).

DP koostamise eesmärgiks on ehituskeeluvööndi vähendamine ja ehitusõiguse saamine ühe üksikelamu (ehitusala pinnaga 150 m<sup>2</sup>) ja kahe abihoone rajamiseks (2x60 m<sup>2</sup>). Esitatud Saadu kinnistu eskiislahendusskeemilt on näha, et elamu ja kaks abihoonet on planeeritud kinnistu idaossa väljapoole hoiuala ning lisaks on vajalik rajada kinnistule juurdepääsutee. Hoonestus on paigutatud merest maksimaalselt kaugele ning Vanamõisa-Laheküla teele võimalikult lähedale. Kavandatud tegevuste elluviimiseks on vajalik vähendada

ehituskeeluvööndit 120 m-ni tavalisest veepiirist.

Pihtla valla üldplaneeringus (edaspidi ÜP) on elamualana reserveeritud maa-ala Lahekülas Kasti (e Tirbi) poolsaare lõunaosas. Elamuala tähendab ÜP-s ala, mille peamiseks kasutuseviisiks on elamuehitus ja sellega seonduvad tegevused (nagu äri, liiklus, haljastus jne) ehk kõrvalkasutusviisid. Valla ÜP-s tehakse ettepanek muuta kehtivat Saare maakonna planeeringut Pihtla valla rannaalal kehtestatud ehituskeeluvööndite ulatuste osas, millega soovitakse määrata Tirbi (e Kasti) poolsaare elamuala lõuna ja kagu rannaosal ehituskeeluvööndi laiuseks 100 m. Saadu maaüksus jääb antud planeeringupiirkonnast põhjapoole ning seega ei ole ÜP-ga seal ette nähtud ehituskeeluvööndi vähendamist ega ka piirkonna kasutamist elamualana.

Selgitame, et detailplaneeringu kooskõlastamisel lähtub Keskkonnaamet eelkõige looduskaitseeaduse § 14 lõikest 2 ja planeerimisseaduse § 17 lõikest 4, mille alusel kooskõlastame planeeringu, kui kavandatav tegevus ei ole vastuolus kaitstava ala kaitse-eesmärkidega ja õigusaktides sätestatuga. Seega kui planeering ei kahjusta kaitstava loodusobjekti seisundit ega ole vastuolus õigusaktidega, ei keeldu Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regioon detailplaneeringu kooskõlastamisest. Ehituskeeluvööndi vähendamise menetlus on Keskkonnaametis omaette protsess, mille käigus tehakse kaalutusotsus LKS § 40 lõike 1 alusel, mistõttu lähtuvalt ranna ja kalda kaitse-eesmärgist võib Keskkonnaamet keelduda ehituskeeluvööndi vähendamisest, vaatamata asjaolule, et see ei kahjusta kaitstava loodusobjekti kaitse-eesmärkide saavutamist. Kui ehituskeeluvööndi vähendamine ei ole kindlasti võimalik, juhib Keskkonnaamet sellele tähelepanu juba detailplaneeringu kooskõlastamise protsessis. Reeglina selgub ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkus alles vastava menetluse käigus, kui kaalutakse põhjalikult kõiki LKS § 40 lõikest 1 tulenevaid asjaolusid. Seega seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse osas saab Keskkonnaamet anda pärast detailplaneeringu planeerimisseaduse (edaspidi PLS) § 18 kohast vastuvõtmist ning Keskkonnaametile esitamist LKS § 40 lg 4 p 2 alusel. Viimati mainitud seadusesätte kohaselt esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku menetlemisel lähtub Keskkonnaamet ranna ja kalda kaitse-eesmärkidest, milleks LKS § 34 alusel 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, ning LKS § 40 lg-st 1: *lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnoõrgust ning väljakujunenud asustusest.*

Otsuse kujundamisel arvestab Keskkonnaamet asjaolu, et Saadu maaüksusel ei ole asunud ajaloolist asustust (ei suudetud tuvastada Maa-ameti geoportaali ajalooliste kaartide kaardirakenduse abil).

Maaüksusel ei ole olemasolevat teedevõrku ja on vajalik juurdepääsutee rajamine. Hoonete ja abihoonete ehitamisel kahjustatakse olemasolevaid looduslikke kooslusi. Hoonetus ja juurdepääsutee on planeeritud alale, kus puittaimestikku on minimaalselt, kuid eeldatavasti on hoonete ehitamisel ja juurdepääsutee rajamisel vajalik loodusliku koosluse (kadastik) eemaldamine.

Keskkonnaameti esialgsel hinnangul ei ole mainitud tegevused kooskõlas ranna ja kalda kaitse-eesmärkidega. Kuid selgitame veelkord, et seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise

võimalikkuse osas saab Keskkonnaamet võtta pärast detailplaneeringu planeerimisseaduse (edaspidi PLS) § 18 kohast vastuvõtmist ning Keskkonnaametile esitamist LKS § 40 lg 4 p 2 alusel.

Lugupidamisega

*/Allkirjastatud digitaalselt/*

Raivo Kallas  
Keskkonnakasutuse juhtivspetsialist  
regiooni juhataja ülesannetes

Riina Noormägi 452 7755  
Riina.Noormagi@keskkonnaamet.ee

# DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

## ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI

Saadu\_DP\_menetlemisetingimuste\_kujundamine\_22102013.rtf

FAILI SUURUS

300 KB

## ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	Raivo Kallas	35712020029	22.10.2013 08:33:40 +02:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

4332106892616488210231367609709100120

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA AVALIKU VÕTME LÜHEND

ESTEID-SK 2011

7B 6AF2 55 50 5C B8 D9 7A08 87 41 AE FAA2 2B 3D 5B 57 76

KEHTIVUSKINNITUSE SÕNUMILÜHEND

34 7B 3C 81 4F 0E B0 AE 69 0A45 1F 6D B8 D2 D9 22 4C B7 53

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Pihtla Vallavalitsus  
94101 Pihtla pk.  
Saare maakond

20.09.2013

### **Saadu kinnistu detailplaneeringu algatamistaotlus**

Palun algatada detailplaneering Saadu kinnistul, Laheküla külas, Pihtla vallas, üksikelamule ja kahele abihoonetele ehitusõiguse määramiseks.

PB Dialoog OÜ on koostanud Saadu kinnistu detailplaneeringu lahenduskeemi.

Detailplaneeringu lahenduskeemiga on ette nähtud ehitusõigus üksikelamule ja kahele abihoonetele, määratletud kinnistul võimalik ehitusala ja juurdepääs ning tehtud ka ettepanek vähendada ranna- ja kalda ehituskeeluvööndit. Hoonete maksimaalselt ehitusaluseks pinnaks on ette nähtud 270 m<sup>2</sup> (150 m<sup>2</sup> elamu ja 2x60 m<sup>2</sup> abihooned). Ehitusõiguse suurusel on arvestatud Pihtla valla rannaala üldplaneeringuga.

Lahenduskeemis on tehtud ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit 200 meetrilt 120 meetrile. Piirkonnas on ajalooliselt tavaks merele lähemale ehitamine. Merest lähemal kui 200 m kaugusel ehk tinglikult ehituskeeluvööndi alas, asub hoonestus nt Kadakamarja, Männi, Saare, Liiva, Pihla kinnistutel jt kinnistutel. Hoonestus on paigutatud merest maksimaalselt kaugule ning teele võimalikult lähedale.

Palun esitatud algatamistaotlus läbi vaadata ja Saadu kinnistu detailplaneering algatada.

Lugupidamisega,

Eigo Hint  
Merinõela OÜ juhatuse liige  
Sooranna tn 26  
Tallinna linn  
13516 Harju maakond

Lisa: Saadu kinnistu detailplaneeringu lahenduskeem



# DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

## ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI

FAILI SUURUS

saadu_alg taotlus.doc	28 KB
lahenduskeem.pdf	936 KB

## ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	Eigo Hint	37008112717	20.09.2013 15:10:50 +02:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

98822404801382309143648583410753458279

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA AVALIKU VÕTME LÜHEND

ESTEID-SK 2011

7B 6AF2 55 50 5C B8 D9 7A08 87 41 AE FAA2 2B 3D 5B 57 76

KEHTIVUSKINNITUSE SÕNUMILÜHEND

99 FD 39 8E 7B BA21 A6 FA34 9A7F CD 2B 92 49 C4 EB 61 29

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED



# PIHTLA VALD

---

Merinõela OÜ

05.09.2013.a. nr. 7-2.12/185-1

Seisukoha andmine projekteerimistingimuste taotlusele

Pihtla Vallavalitsus arutas teie taotlust ühe üksikelamu ja kahe abihoone projekteerimistingimuste väljastamiseks asukohaga Laheküla küla Saadu kinnistu, kat.tunnus 59201:005:0704, oma 3.septembri 2013.a. istungil.

Ehitusõigusega taotletav maa-ala asub Pihtla valla rannaala üldplaneeringu ning looduskaitse seaduse § 38 lg. 1 p.1. alusel ranna- ja kalda ehituskeeluvööndis, mille tõttu Pihtla Vallavalitsus teeb kinnistu omanikule ettepaneku algatada tema poolt taotletud kinnistule ehitusõiguse väljaselgitamiseks detailplaneering. Ettepaneku tegemise aluseks on Pihtla valla rannaala üldplaneering, planeerimisseaduse § 9 lg. 2 p.2, looduskaitse seaduse § 38 lg. 1 p.1.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on vähendada ranna- ja kalda ehituskeeluvööndit, määratleda kinnistul võimalik ehitusala ning lahendada juba eelnevalt piirkonnas koostatud detailplaneeringute seos Pihtla valla rannaala üldplaneeringuga ja uute kehtestatavate detailplaneeringutega.

Ilma detailplaneeringut koostamata ning kehtestamata ei ole ehitusõiguse väljastamine võimalik.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Jüri Saar  
Vallavanem

# DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

## ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI

Vastuskiri.pdf

FAILI SUURUS

87 KB

## ALLKIRJASTAJAD

nr. NIMI

1 Jüri Saar

ISIKUKOOD

34611080039

AEG

06.09.2013 09:18:45 +02:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

39283753763349746535754515158837544766

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA AVALIKU VÕTME LÜHEND

ESTEID-SK 2011

7B 6AF2 55 50 5C B8 D9 7A08 87 41 AE FAA2 2B 3D 5B 57 76

KEHTIVUSKINNITUSE SÕNUMILÜHEND

65 5C D5 7D 0C BC 63 DB 1E 31 BF BF 3E C0 E7 C1 2AEB 60 16

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

--