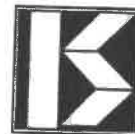


# **OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT**

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel 453 3237, e-post: kommunaalprojekt@gmail.com



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001

Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001

Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389

Tehnilise Järeelvalve Inspektsiooni registreerimistöend nr 02 -160

Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004

TELLIJA: PIHTLA VALLAVALITSUS

T - 15034

A - 280



## **SAARE MAAKOND PIHTLA VALD LAHEKÜLA KÜLA HÄRGAMA MÜ (59201:005:0611) DETAILPLANEERING ELAMU JA ABIHOONE RAJAMISEKS**

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE  
2015**

## KÖITE KOOSSEIS

### 1. Menetlusdokumendid

1. Geidi Lõuk'i taotlus Pihla Vallavalitsusele 09.05.2014.a. detailplaneeringu algatamiseks.
2. Pihla Vallavolikogu 28.05. 2014 otsus nr. 22 Laheküla küla Härgama maaüksuse detailplaneeringu algatamine koos detailplaneeringu lähteseisukohtadega ja planeeringu ala skeemi.
3. Pihla Vallavalitsuse 09.06.2014 korraldus nr.125 Laheküla küla Härgama maaüksuse detailplaneeringu strateegilise keskkonnamõju mitteamalgatamise kohta
4. Väljavõte 17.06.2014 ajalehest „Saarte Hääl“ Laheküla küla Härgama kü detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta
5. Pihla Vallavalitsuse teavituskiri lähinaabritele Laheküla küla Härgama kü detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta koos AS Eesti Post`is saadetud tähtitud kirjade makse kviitungiga
6. Pihla Vallavalitsuse 23.11.2015 korraldus nr.264 Laheküla küla Härgama maaüksuse detailplaneeringu vastuõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine.

### 2. Seletuskiri

<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD</b> .....	<b>4</b>
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused .....	4
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	4
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud: .....	4
<b>2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK</b> .....	<b>4</b>
<b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS</b> .....	<b>5</b>
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:.....	5
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus: .....	5
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:.....	9
3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus .....	10
<b>4. PLANEERINGUGA KAVANDATU</b> .....	<b>11</b>
4.1. Krundijaotus:.....	11
4.2. Planeeritud ehitusõigus: .....	11
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele .....	12
4.4. Krundile pääs ja parkimine .....	13
4.5. Avalik ruum .....	13
4.6. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused .....	13
4.7. Keskkonnakaitse .....	13
4.8. Energiatõhusus .....	15
4.9. Piirkonna turvalisus .....	15
4.10. Tuleohutusnõuded .....	16
4.11. Servituutide vajadus.....	16
4.12. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused.....	16
4.13. Planeeringu elluviimine.....	17

5.4.	Sadeveekanaliseerimine ja drenaaž.....	18
5.5.	Soojavarustus.....	18

### 3. Joonised

1.	Asukoha skeem.	DP-1
2.	Tugiplaan.	DP-2
3.	Planeeringu lahendus.	DP-3
4.	Planeeritav elektriühendus.	DP-4

### 4. Kooskõlastused

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Päästeameti kooskõlastus nr.7.2-3.4/17621-2, 23.10.2015
3. Keskkonnaameti kooskõlastus nr.14-4/15/25630-2, 18.11.2015
4. Elektrilevi kooskõlastus Härgama DP-le
5. Maaomanike nõusolekute tabel Härgama mü juurdepääsuteele koos väljavõttega maa-ameti Maanteameti kaardilt
6. Ranna-Kopli mü maaomaniku Antoine Vervaeke e-posti vastus
7. Lahe mü OÜ Gracile Projekt (juhataja liige Toomas Linamäe) e-posti vastus
8. Kadakamarja mü maaomaniku Gunnar Enkel'i e-posti vastus
9. Neeme mü omanike Andres Tamme ja Priit Riimi seisukohad Härgama DP-le

### 5. Lisad

1. Keskkonnaameti 20.06.2014 kiri Pihlta Vallavalitsusele nr HLS 6-8/14/13910-2 seisukohaga Pihlta valla Laheküla küla Härgama katastriüksuse detailplaneeringu KSH algatamata jätmisele
2. Keskkonnaameti 14.07.2014 kiri Keidi Lõugule nr HLS 6-8/14/13910-4 seisukohaga Pihlta valla Laheküla küla Härgama katastriüksuse detailplaneeringu KSH eelhinnangule ja KSH algatamata jätmisele ning ehitusvõimalustele
3. Keskkonnaameti 14.07.2014 kiri Pihlta Vallavalitsusele nr HLS 6-8/14/13910-4 seisukohaga Pihlta valla Laheküla küla Härgama katastriüksuse detailplaneeringu KSH eelhinnangule ja KSH algatamata jätmisele ning ehitusvõimalustele
4. Keskkonnaameti 25.09.2014 kiri Pihlta Vallavalitsusele nr HLS 14-4/14/19527-2 seisukohaga Pihlta valla Laheküla küla Härgama maaüksusele ehitamise võimalikkuse kohta koos 0-elupaiga ja ehituskeeluvööndi kaardiga
5. Elektrilevi OÜ Saarte regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 231461, väljastatud: 04.06.2015
6. Keskkonnaameti seisukoht Pihlta valla Laheküla küla Härgama katastriüksusele ehitamise võimalikkusele 31.12.2014 nr HLS 14-4/14/22701-2.
7. Keskkonnaameti kiri Härgama detailplaneeringu kehtestamiseks nõusoleku mitteandmine nr.14-4/15/25630-2, 18.11.2015
8. Pihlta valla 24.08.2015 kiri nr 7-1.3/229 Kuressaare Kommunaalprojektile Laheküla küla Härgama mü detailplaneeringu tagastamiseks (kehtivate seadusandlike aktidega vastavusse viimiseks)

## **1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD**

### **1.1. Detailplaneeringu koostamise alused**

- Geidi Lõuk'i taotlus Pihla Vallavalitsussele 09.05.2014.a. detailplaneeringu algatamiseks.
- Pihla Vallavolikogu 28. mai 2014 otsus nr.22 Laheküla küla Härgama maaüksuse detailplaneeringu algatamine koos detailplaneeringu lähteseisukohtadega ja planeeringu ala skeemiga.
- Pihla Vallavalitsuse 09.06.2014 korraldus nr.125 Laheküla küla Härgama maaüksuse detailplaneeringu strateegilise keskkonnamõju mitteamalgatamise kohta

### **1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid**

- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.
- Pihla valla rannaala üldplaneering.
- Pihla valla arengukava.
- Pihla valla ehitismäärus.
- Planeerimisseadus.
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus.
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

### **1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**

Geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest maamõõdubüroo, töö nr. T-14-429

## **2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK**

Planeeringu eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, planeeringualal elamu ja abihooned planeerimine, liikluskorralduse määramine, keskkonnatingimuste seadmine ja tehnovõrkude lahendamine.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

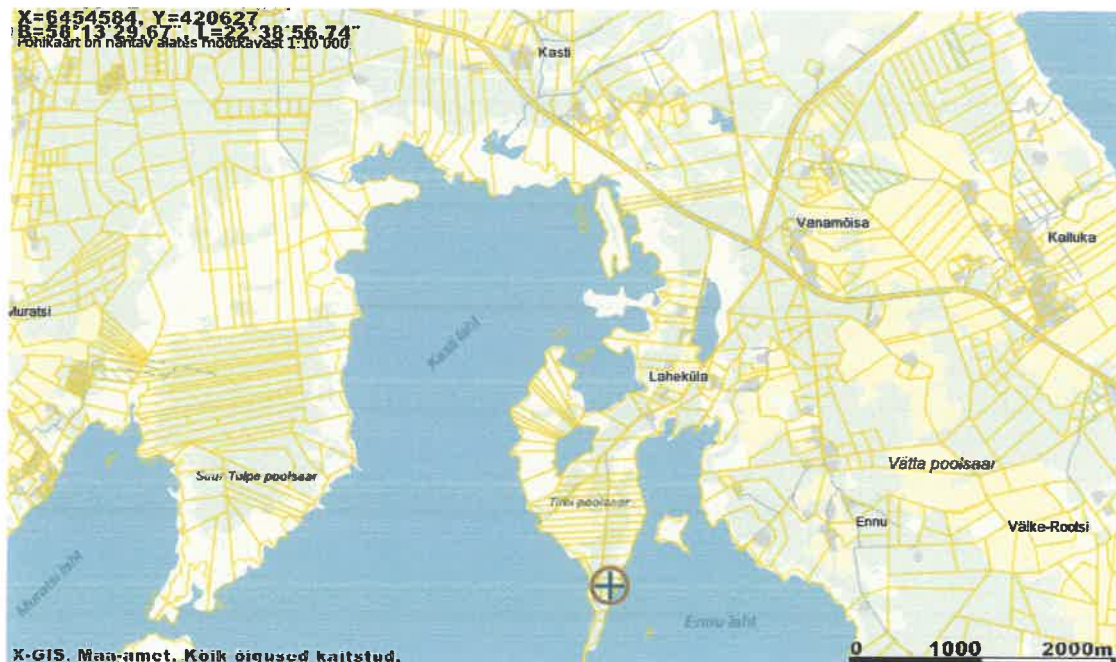
#### 3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala haarab enda alla Laheküla külas paikneva Härgama kinnistu, katastritunnusega 59201:005:0611, pindalaga 16457 m<sup>2</sup>.

Planeeringu mõjuala asetseb Pihlta vald Laheküla küla Härgama mü (59201:005:0611), Hane mü (59201:005:0682) ja Lagle mü (59201:005:0684), kogu pinnaga ca 4,6 ha.

Maa-ala paikneb Tirbi poolsaare ida poolsel küljel, piirnedes põhjast Lagle ja Hane kinnistutega, katastritunnustega vastavalt 59201:005:0684 ja 59201:005:0682, läänest Kurase kinnistuga, katastritunnusega 59201:005:0642, lõunast Toompuu kinnistuga, katastritunnusega 59201:005:0107 ning läänest Kase lahega.

Väljavõte Maa-ameti maainfo kaardilt:



#### 3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:

Planeeritav maatulundusmaa sihtotstarbega Härgama maaüksus on hoonestamata.

*Kinnistul on järgmine kõvikuline koosseis:*

Looduslikku rohumaad 4483 m<sup>2</sup> ja muud maad 11974 m<sup>2</sup>.

**Maa-alale pääseb riigi kõrvalmaanteelt nr 21136 Vaivere – Väitta, seejärel kohalikult teelt nr 5920004 Vanamõisa - Laheküla tee ja seejärel üle Sopi, Kõutsi, Pohla, Tirbi, Lahe, Küüni, Saaduvälja, Kadakamarja, Pridiku, Männimetsa, Ranna-Kopli, Pihlaka, Neeme, Lõugu ja Lagle kinnistuid kulgevat Laheküla - Tirbi tee, numbriga 5920051, pidi. Laheküla-Tirbi tee on eratee, millele on osaliselt sõlmitud Pihlta vallaga avaliku kasutuse leping. Lahe, Kadakamarja, Välja, osaliselt Neeme, Lõugu, Lagle, Härgama, Kurase ja Toompuu kinnistute osas avalik kasutus puudub (vt. kaarti, kus kollasega on tähistatud eratee avalik kasutus ja punasega ei ole).**

Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ

Pikk tn 25, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee



Väljavõte maaameti maanteeameti infokaardilt:



**Vaade Laheküla - Tirbi teelt:**



**Härgama kinnistul on olemasolevalt järgmised kitsendused:**

- Kinnistul paikneb ranna ja kalda piiranguvöönd, 200m Liivi lahest.
- Kinnistul on Liivi lahe ranna ja kalda ehituskeeluvöönd, vähendatud keskkonnaministri 07.07.2005 kirjaga nr 16-6/1380-5 Pihla valla rannaala üldplaneeringu alusel 100 m-ni veepiirist. LKS § 38 lg 3 alusel on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.
- Kinnistul on ranna või kalda veekaitsevöönd - 20m Liivi lahest ja kallasrada 10m Liivi lahest.
- Kinnistu paikneb täies ulatuses Kasti lahe hoiualal KLO2000312 (kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määrusega nr 156). Hoiualale jääv piirkond kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Kasti lahe linnu- ja loodusala. Härgama katastriüksus asub terves ulatuses Kasti lahe hoiualal (kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määrusega nr 156). Hoiualale jääv piirkond kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Kasti lahe linnu- ja loodusala ning seal on inventeeritud kaitstavatest elupaigatüüpidest Kasti lahe hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüübid rannaniidud (1630\*, sulgudes siin ja edaspidi elupaigatüübi kood; \* tähistab esmatähtsat elupaigatüüpi) ning kadastikud (5130). Lähtuvalt looduskaitseaduse (edaspidi nimetatud LKS) § 4 lg-st 3 on hoiuala elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused. LKS § 32 lg 2 alusel on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.
- Tirbi-sääre geodeetilise märgi 2817 kaitsevöönd 23.9 m².

Vaade planeeritavale Härgama kinnistule:

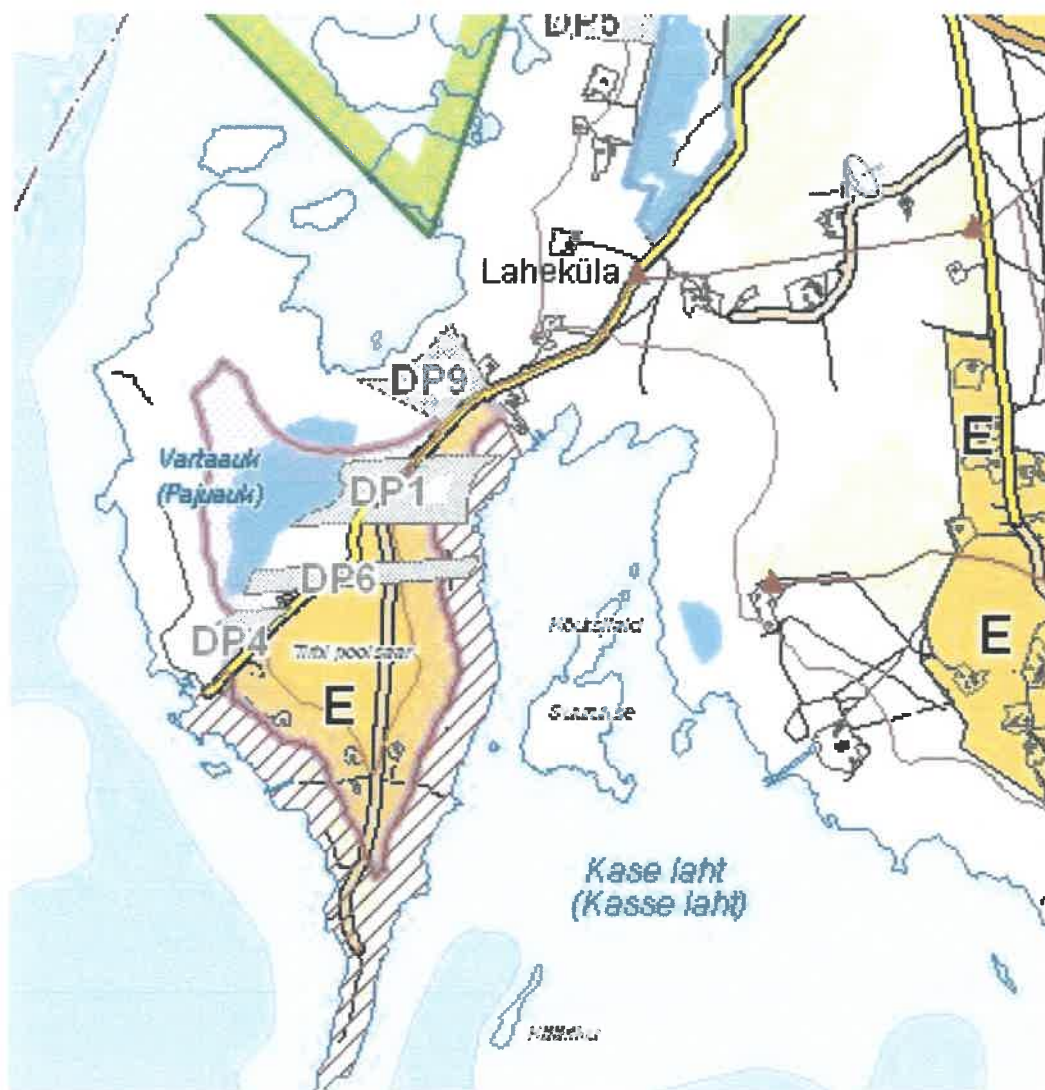




### 3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Alal kehtib Pihlta valla rannikualade üldplaneering, kehtestatud Pihlta Vallavolikogu määrusega nr 6, 13.10.2005.a.

Väljavõte üldplaneeringust:



Üldplaneeringu järgi on planeeritav ala detailplaneeringu kohustusega ja reserveeritud elamualana.

Pihlta valla rannikualade üldplaneeringus on sätestatud ehitamise printsiibid Pihlta vallas, mis on kokku lepitud Saare maakonna rannaala tsoneeringu (2003) koostamise käigus, et säilitada traditsioonilised rannaalad, iseloomulik asustus, hea põllumaa ning tagada juurdepääs rannale. Lähtuvalt ülaltoodust jääb Pihlta vallas rannaalal **elamuehituses põhiliseks ühepereelamute ehitamine**. Ehitustegevusel tuleb vältida häid põllu- ning metsamaid, liigrikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide

Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ

Pikk tn 25, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvate sarnaste gabariitide ja katusekuju- ja kalletega. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamutega. Rannaalale ehitatavad ehitised peavad olema ka mere poolt vaadates visuaalselt esteetiliselt. Kinnistu piirile ei tohi ehitada lähemale kui **5 m**. Käesoleva üldplaneeringuga määratakse elamukrundi suuruse piirang, et tagada piirkonna looduskeskset ja maapiirkonnale omast ilmet ning vältida tiheasustatud alade teket rannaalal. Pihla vallas sätestatakse elamukrundi suuruseks Tirbi poolsaarel Lahekülas reserveeritud elamualadel mitte vähem kui 0,5 ha ja elamute vaheliseks miinimumkauguseks minimaalselt 75 m.

Kogu kallasraja ulatuses ei tohi rajada piirdeid, v.a rannas olevate karjamaade piirded, mille rajamisel tuleb ette näha läbipääsu kohad. Piirete rajamisel rannaalal tuleb eelistada traditsioonilisi materjale ning kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Hajaasutuses ei tohi rajada piirdeid, mis on kõrgemad, kui 1,8 meetrit maapinnast. Erandi moodustavad rajatavad traditsioonilised kiviaiad, mis vastavalt Saare maakonna rannaala tsooneeringuga määratud rannavööndis ei tohi olla kõrgemad kui 1,4 meetrit maapinnast.

Vastavalt eeltoodule **on käesolev detailplaneering kooskõlas** Pihla valla rannikualade üldplaneeringuga.

### **3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus**

Teadavalt ei ole planeeritaval maa-alal kehtivaid detailplaneeringuid.

## 4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

### 4.1. Krundijaotus:

Käesoleva detailplaneeringuga Härgama kinnistut ei jagata. Kuid vastavalt Keskkonnaameti 06.11.2015 kirjale nr 14-4/15/22701-2 jagatakse olemasolev kinnistu kaheks eraldi seisvaks katastriüksuseks. Härgama katastriüksusel on inventeeritud kaitstavate poollooduslike elupaigatüüpide levikuala, millest johtuvalt ei ole Keskkonnaameti hinnangul võimalik anda nõusolekut Härgama katastriüksuse sihtotstarbe määramiseks täies ulatuses elamumaaks, kuna katastriüksust pole võimalik kogu ulatuses elamumaana kasutada kahjustamata alal leiduvaid loodusväärtusi. Katastriüksused soovitatakse moodustada nii, et rajatavad ehitised jääksid moodustuvale elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele ning kaitstavad elupaigatüübid paikneksid moodustuval maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusel.

Pihla valla üldplaneeringus on elamukrundi suuruseks nõutud Tirbi poolsaarel Lahekülas reserveeritud elamuajaladel mitte vähem kui 0,5 ha, seega on antud lahendus üldplaneeringut muutev, kuna moodustatav elamumaa katastriüksus jääb alla selle.

Kuid võttes arvesse asjaolu, et kinnistut reaalselt ei jagata, vaid moodustatakse ehitusõiguse määramiseks eraldi kaks katastriüksust (tulenevalt Vabariigi Valitsuse määrusest nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ § 7 lõikest 3 ei määrata samaaegselt katastriüksusele maatulundusmaa sihtotstarvet koos elamumaa, jäätmeohidla maa ja sihtotstarbeta maa ning sotsiaalmaa alaliigi – üldkasutatava maa sihtotstarvet), võib antud juhul lugeda seda üldplaneeringu muudatust marginaalseks.

Vt. lahendust detailplaneeringu joonisel DP-3 „Planeeringu lahendus“.

*Planeeringu järgsed moodustatavad katastriüksused:*

Pos	Krundi aadressi ettepanek	Planeeringu järgne pindala, m <sup>2</sup>	Maa planeeritav kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
1	Härgama	3637	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
2	Härgama rannik	12800	Looduslik haljasmaa-HL-100%	Maatulundusmaa-M-011-100%

**Elamumaa (E-001)** on Vabariigi Valitsuse määrusega nr 155 vastu võetud „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ kohaselt – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiama ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa;

**Maatulundusmaa (M-011)** – põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa või maa, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal;

### 4.2. Planeeritud ehitusõigus:

Käesoleva detailplaneeringuga antakse ehitusõigus vaid krundile positsiooniga 1, aadressi nime ettepanekuga Härgama. Detailplaneeringuga on näidatud lubatud hoonestusala planeeritavale krundile koos ehitusõigusega, vt. joonist DP-3 „Planeeringu lahendus“.

Lubatud hoonestusalade kujundamisel on lähtutud eelkõige üldplaneeringust tulenevast nõudest, et krundi piirile ei või ehitada lähemale kui 5 m ja Keskkonnaameti 31.12.2014 kirjas nr HLS 14-

4/14/26509-2 näidatud „Ehituseks sobilikust alast“, kus on nn 0-elupaik, ning mis jääb ehituskeeluvööndist välja.

Detailplaneeringus näidatud hoone on tinglik (vastavalt detailplaneeringu lähtetingimustele ja ka käesolevas planeeringus sätestatule, võib alale rajada elamu ja abihoone, mis teoreetiliselt on võimalik, kuid kuna lubatud hoonestusala on suhteliselt väike, on mõislik rajada kõik ühe hoone mahus) ja tegelik hoonestus paigutatakse krundile konkreetsete ehitusprojektide käigus, lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.

Planeeringu joonisel DP-1 „Asukoha skeem“ on näidatud Pihtla valla rannikualade üldplaneeringust tulenev 75m piiranguala naaberkiinnistute elamute võimalikule paiknemisele.

#### Planeeritud ehitusõigus krundil positsiooniga 1

Krundi kasutamise otstarve	<b>Pereelamumaa-EP-100%,</b>
Hoonete suurim lubatud arv krundil	<b>2</b> (üks elamu + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	<b>200m<sup>2</sup></b> (täisehitusprotsendiga 1%)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	<b>2</b> korrust, maksimaalselt <b>9m</b> elamul ja <b>6,5m</b> abihoonel, maapinnast.

**Krundile positsiooniga 2 ehitusõigust käesoleva detailplaneeringuga ei anta.**

#### 4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga konkreetseid arhitekturseid nõudmisi ei esitata, **uute hoonete kavandamisel arvestatakse ümbritseva keskkonnaga ja sobivusest sellega.** Ranna-alale ehitatavad ehitised peavad olema ka mere poolt vaadates visuaalselt esteetiliselt. Täpne hoone arhitektuur ja viimistluse määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi.

*Katused:*

Piirkonna hoonestus koosneb põhiliselt viilkatustega hoonetest. Pihtla vald on oma detailplaneeringu lähtetingimustes ette näinud maa-alale katusekalde 40°-45°. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku jätta planeeritavate hoonete katusekalle vabaks, andes arhitektile rohkem vabadust hoonete projekteerimisel.

*Lubatud välisviimistlusmaterjalid:*

Ühel krundil kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitekturse tervikkuse printsiibist. Arvestada naabruses paikneva hoonestusega. Eelistada naturaalseid materjale, kivi, puit jmt. Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi tagasihoidlik (pastelne), kasutada võib naturaalseid toone.

*Piirded:*

Kogu kallasraja ulatuses ei tohi rajada piirdeid, v.a rannas olevate karjamaade piirded, mille rajamisel tuleb ette näha läbipääsu kohad. Piirete rajamisel rannaalal tuleb eelistada traditsioonilisi materjale ning kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Hajaasutuses ei tohi rajada piirdeid, mis on kõrgemad, kui 1,8 meetrit maapinnast. Erandi moodustavad rajatavad traditsioonilised kiviaiad, mis vastavalt Saare maakonna rannaala tsoneeringuga määratud rannavööndis ei tohi olla kõrgemad kui 1,4 meetrit maapinnast

Piirdeaedade joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada vallaga.

Maa-alale kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

- Kõrvalhoonete ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning elamu ja kõrvalhooned peavad olema ühtses stiilis.
- Hoonete ± 0.00 on vähemalt 0,4m planeeritud maapinnast.
- Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.



- - Sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda.

#### 4.4. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb riigi kõrvalmaanteelt nr 21136 Vaivere – Vätta, seejärel kohalikult teelt nr 5920004 Vanamõisa - Laheküla tee ja seejärel üle Sopi, Kõutsi, Pohla, Tirbi, Lahe, Küüni, Saaduvälja, Kadakamarja, Priidiku, Männimetsa, Ranna-Kopli, Pihlaka, Neeme, Lõugu ja Lagle kinnistuid kulgevad Laheküla - Tirbi teed, numbriga 5920051, pidi. Laheküla-Tirbi tee on eratee, millele on Pihla vald osaliselt sõlminud maaomanikega avaliku kasutuse lepingu. Lahe, Kadakamarja, Välja, osaliselt Neeme, Lõugu, Lagle, Härgama, Kurase ja Toompuu kinnistute osas avalik kasutus puudub (vt. Maa-ameti geoportaali Maanteeameti infokaardi väljavõtet, lk. 6, kus kollasega on tähistatud eratee avalik kasutus ja punasega ei ole). Käesolev detailplaneering näeb ette ka Härgama kinnistul kulgevale teele avaliku kasutamise, tgedes sellega pääsu ka järgnevatele Tirbi poolsaare tipus olevatele maaüksustele: Kurase, Toompuu, Luige ja uuemaa kinnistud. Selleks tuleb maaomanikul sõlmida omavolitsusega vastavasisuline notariaalne kokkuleppe.

#### 4.5. Avalik ruum

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Vaivere – Vätta riigi kõrvalmaantee nr 21136 ääres (Vanamõisa bussipeatus, kaugus ca 3,3 km planeeritavast maa-alast). Lähim suurem toidupood, lasteaed ja kool paiknevad Kuressaare linnas.

#### 4.6. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”, kehtestatud maavanema 28.04.2008. a korraldusega nr 474, kohaselt paikneb planeeritav Härgama kinnistu konfliktialal, kus on Kasti lahe hoiuala - elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused.

Vastavalt Pihla valla rannaala üldplaneeringule paikneb planeeritav Härgama kinnistu väärtuslikul maastikul: Vätta poolsaare maastik – kohaliku tähtsusega, ala hõlmab loodusväärtusi (Kasti MKA, tüüpiline rannikumaastik kadastike (Kailuka nõmm) ja vanade rannaastangutega (Äigi mäed).

Eesmärgid ja seisukohad väärtuslike maastike säilitamisel, mida tuleb arvestada on alljärgnevad:

- 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 minimeerida turismiga seotud halvendavaid mõjusid;
- edendada ja soodustada harrastuskalandust, soodustamaks ajalooliste lautrikohtade säilimist;
- maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, kivihunnikud, endised talukohad, milledest saab kujundada väga ilmekaid maastikku kujundavaid elemente, tasub kindlasti säilitada ja vajadusel hooldusega ilmekamaks kujundada;
- soodustada erinevate kariloomade pidamist ja nende karjatamist niitudel ja karjamaadel

#### 4.7. Keskkonnakaitse

Vastavalt Keskkonnaameti 31.12.2014 kirjale nr HLS 14-4/14/26509-2 asub Härgama katastriüksus terves ulatuses Kasti lahe hoiualal (kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määrusega nr 156). Hoiualale jääv piirkond kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Kasti lahe linnu- ja loodusala ning seal on inventeeritud kaitstavatest elupaigatüüpidest Kasti lahe hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüübid rannaniidud (1630\*, sulgudes siin ja edaspidi elupaigatüübi kood; \* tähistab

esmatähtsat elupaigatüüpi) ning kadastikud (5130). Lähtuvalt looduskaitseeaduse (edaspidi nimetatud LKS) § 4 lg-st 3 on hoiuala elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused. LKS § 32 lg 2 alusel on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.

Lisaks jääb Härgama katastriüksus valdavas osas Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse, mida on vähendatud keskkonnaministri 07.07.2005 kirjaga nr 16-6/1380-5 Pihla valla rannaala üldplaneeringu alusel 100 m-ni veepiirist. LKS § 38 lg 3 alusel on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Keskkonnaamet on eelnevalt oma 20.06.2014 kirjas nr HLS 6-8/14/13910-2 märkinud, et Härgama katastriüksusele ei ole võimalik ehitada ilma seal olevaid kaitstavaid elupaigatüüpe kahjustamata. Järgnevalt on Keskkonnaamet oma 14.07.2014 kirjaga nr HLS 6-8/14/13910-4 andnud seisukoha Pihla valla Laheküla küla Härgama katastriüksuse detailplaneeringu KSH eelhinnaangule ja KSH algatamata jätmisele ning ehitusvõimalustele katastriüksusele. Kirjas märgitakse, tuginedes 04.07.2014 läbi viidud täiendava inventuuri tulemustele, et eeldatavasti Kasti lahe hoiuala kaitse-eesmärke oluliselt kahjustamata on võimalik ehitada nn 0-elupaigale, kuid mis jäi valdavas ulatuses ehituskeeluvööndisse. Seda seisukohta on rõhutatud ka Keskkonnaameti 25.09.2014 kirjas nr HLS 14-4/14/19527-2.

Keskkonnaameti maaholduse spetsialist Sander Lõuk ja kaitse planeerimise spetsialist Marii Aksiim tegid 27.11.2014 Härgama katastriüksusel ja lähialadel elupaigatüübi kadastikud (5130) levikupiire täpsustava paikvaatluse, mille käigus tuvastati, et katastriüksuse loodeservas olev kadastik ei vasta kaitstava elupaigatüübi kriteeriumitele. Aja jooksul on kadastikuks varasemalt määratud ala minetanud elupaigale tüüpilised struktuuri kadakad ning teised puulligid (paakspuu, tümpuu, mänd) on kasvanud liiga tihedaks, mille tõttu on alal kadunud iseloomulik alustaimestik. See ala määratleti nn 0-elupaigaks, mille ulatus on välja toodud lisas *Ehitusvõimalused Härgama katastriüksusel* (vt *H2rgama\_ev.png*).

Keskkonnaamet on seisukohal, et ühe elamu ehitamine 0-elupaigaga alale on võimalik, ning selle hoone ehitamine ja kasutamine ei mõju kahjulikult Natura 2000 võrgustiku ala terviklikkusele ega mõjuta negatiivselt selle ala kaitse-eesmärki, kui kavandatavad tegevused viiakse ellu nn 0-elupaiga piires.

Muus osas on Härgama katastriüksusel tegu kaitstavate poollooduslike kooslustega, mille ainukeseks majandamise võimaluseks on nende hooldamine (eelkõige võsast puhtaks raiumine ning loomadega karjatamine ning heina niitmine LKS § 17 lg 1).

Elupaigatüüpide soodsa seisundi tagamiseks tuleb neid levikualal taastada ja hooldada. Hooldamisvajadus on sätestatud Looduskaitseeaduse § 17 lõikes 1, mille järgi kaitstava loodusobjekti poollooduslike koosluste esinemisaladel on vajalik nende ilmet ja liigikoosseisu tagav tegevus, nagu niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde kujundamine ja harvendamine või raadamine, mille ulatus määratakse hoiualadel kaitsekorralduskavaga. Elupaigatüübi kadastikud levikualal kadakate ja teiste puittaimede katvus viia alla 50%, raiuda ära kõik männid, lisaks kadakatele võib alles jätta üksikud kaunivõralised lehtpuud. Elupaigatüübil rannaniidud tuleb eemaldada kõik puud ja põõsad ning pilliroog. Taastamise järgselt on vajalik elupaigatüüpi kadastikud karjatada loomkoormusega 0,2-1 lü/ha ja elupaigatüüpi rannaniidud loomkoormusega 0,4 – 1,3 lü/ha või niita ja niide koristada. Alal kehtiv kaitsekorralduskava on kättesaadav järgnevalt aadressilt: <http://loodus.keskkonnainfo.ee/eelis/GetFile.aspx?fail=1061111661>.

Härgama katastriüksusele ei ole olemasolevalt ligipääsu teelt ehitamiseks lubatud alale. Kuna käesolev detailplaneering määritleb Härgama kinnistut läbiva olemasoleva tee avaliku kasutusega, siis saab vastavalt LKS § 38 lg 45 punktile 10 laiendada avalikult kasutatavat teed detailplaneeringus toodud lahendusele, vt. joonis DP-3 „Planeeringulahendus“. Avaliku kasutusega tee laiendus tagab juurdepääsu tuletõrje veemahutile ja annab päästeautodele ümberpöramise

võimaluse (12mx12m).

**Keskkonnaameti poolt on ära näidatud Härgama katastriüksusel** asuv ala, kus on nn 0-elupaik, ning mis jääb ehituskeeluvööndist välja ja on kantud käesoleva detailplaneeringu lahenduse joonisele DP-3 lubatud hoonestusalana ehk Keskkonnaameti poolne nn **Ehituseks sobilik** ala.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (vastu võetud 22.02.2005, viimati muudetud 01.07.2015) § 6-le „Olulise kesk-konnamõjuga tegevus“, arendaja ei kavanda antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Keskkonnakaitselised abinõud planeeritava alal on :

- kanaliseerimine on ette nähtud septiku ja bioloogilise puhasti baasil, mis paiknevad nn o-elupaigal.
- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel igal krundil eraldi
- hoonete küttesüsteemide projekteerimisel arvestada kaasaegsete ja atmosfääri vähem saastavate kütteilikide võimaliku kasutamise (alale on näidatud võimaliku maakõttekollektori asukoht nn o-elupaigale).
- ehitamise ajal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus, st ehitustegevus tuleb hoida kavandatud hoonestusalade piires.
- ehitusprojektiis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.

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

#### 4.8. Energiatõhusus

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusest nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

#### 4.9. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriiskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid:

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

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

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

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

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

## 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ Saarte regioon tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 231461 väljastatud: 04.06.2015, planeeritava krundi elektriliitumiseks, nähakse tarbija varustamine elektrienergiaga ette Tirbi alajaamast. Neeme liitumiskilbi kõrvale on planeeritud jaotuskilp. Jaotuskilbist tuleb ehitada maakaabelliini ca 240m ja paigaldada liitumiskilp tarbija krundi piirile soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (vt. Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Detailplaneerimise projektiga on määratud ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad (vt. detailplaneeringu joonist DP-4 „Planeeritav elektriühendus“). Planeeritavatele OÜ Jaotusvõrgule kuuluvatele madalpingekaablile kehtib kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole liini (majandus- ja taristuministri 5.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“).

Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le.

### 5.2. Sidevarustus

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

### 5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kavandatava elamu joogivesi on lahendatud lokaalselt rajatava puurkaevu baasil, millest võetakse vett ühe kinnistu tarbeks alla 5m<sup>3</sup>/ööpäevas (keskmine ühepere veetarbimine on maksimaalselt 10m<sup>3</sup> kuus, see on 0,3m<sup>3</sup>/ööpäevas).

Ühe krundi tarbeks rajatud kaevule kehtib 10 meetrine kaevuhooldustsoon. Vastavalt keskkonnaministri 16.12.1996 määrusele nr 61: „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“, punktile 4.1. peab ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht 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 10m). Seega tuleb uue planeeritava hoonestuse projekteerimisel arvestada, et WC ja saun ei paikneks kaevuhooldustsooni alas.

Käesoleva maa-ala põhjaveekaitstuse määramiseks on kasutatud lähimate olemasolevate puurkaevude läbilõikeid.

Lähimad puurkaevud: Neeme kinnistul PRK0053540, kus põhjaveekihil lasub saviliivmoreen 4,5m ja lubjakivi 10,5m ning Saare kinnistul PRK0014414, kus põhjaveekihil on liiv kruusaga 0,7 m, saviliivmoreeni 2,8m, dolomiit 11,5m.

Vastavalt veeseaduse § 26<sup>13</sup> Põhjavee kaitstus lõige 3 punkti 2 järgi loetakse nõrgalt kaitstud põhjaveega alaks ala, kus põhjaveekihil lasub 2–10 meetri paksune moreenikiht või kuni kahe meetri paksune savi- või liivsaviikiht või 20–40 meetri paksune liiva- või kruusakiht.

Seega asub planeeritav krunt põhjaveekaitstuse seisukohalt nõrgalt kaitstud alal.

Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ

Pikk tn 25, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee



Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruslele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 lõike 5 punktile 4 võib nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist heit- ja sademevett pinnasesse juhtida kuni 10 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Omapuhasti rajamisel tuleb jälgida, et

- puhasti jääks elamust valdavate tuulte suhtes allatuult;
- puhasti paikneks kohas, mida ei ohusta üleujutused;
- arvestataks maa-ala ehitus- ja hüdrogeoloogilisi tingimusi;
- reovesi ei ohustaks puhasti avarii korral põhjavett;
- puhasti jääks joogiveekaevu ja põhjavee liikumissuuna suhtes allanõlva;
- puhasti jääks elamust vähemalt 10 m kaugusele;
- septik oleks elamust vähemalt 5 m kaugusel

Härgama kinnistul tekkiv reovesi juhitakse pärast septiku ja filterväljaku läbimist pinnasesse immutamise teel (vt. detailplaneeringu joonist DP-3 „Planeeringu lahendus“).

Imb- või filtersüsteeme on võimalik rajada juhul kui põhjavee kõrgeim tase on aastaringiselt sügavamal kui 1-1,2 m. Kui põhjavee tase on lubatust kõrgem, on võimalik rajada tõstetud filtersüsteem, kus torustikud asuvad maapealses filterkuhilas. Filterväljak tuleb isoleerida ümbritsevast pinnasest veetiheda geotekstiiliga.

Konkreetne reoveelahendus esitatakse hoone projekti mahus, välistatud ei ole ka kogumiskaevu paigaldamine, mida tuleb sel juhul nõuetekohaselt tühendada Kuressaare linnas paiknevasse purglasse.

#### **5.4. Sadeveekanaliseerimine ja drenaaz**

Tegemist on piisavalt suure maa-alaga, kus võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonestusest kaugemale.

Sadevete juhtimine naberkinnistutele ja teedele on keelatud.

#### **5.5. Soojavarustus**

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütet baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaallemute rajamisel ja rekonstrueerimisel maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumbad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise.

### 3. Joonised