



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Pihtla Vallavalitsus
Pihtla küla Pihtla vald Saare maakond 94101

Finantseerija: Maarja Vahter ja Indrek Veermets
Vahesaadu Praakli küla Lääne-Saare vald
Saare maakond 93860

Koostaja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5 Kuressaare Saare maakond 93819

PIHTLA VALD LAHEKÜLA KÜLA

HANE

DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 04-15-DP

Algatatud 29.01.2015.a otsusega nr 7

Koostajad: Alar Oll
Tiina Oeselg
Esitatud: Juuni 2015.a

KURESSAARE 2015

SISUKORD

I Menetlusdokumendid

1. 05.01.2015.a Pihlta Vallavalitsusele Maarja Vahteri poolt esitatud taotlus Hane kinnistu detailplaneeringu algatamiseks;
2. Pihlta Vallavolikogu 29. jaanuari 2015.a otsus nr 7 koos lähteseisukohtade ning planeeringuala skeemiga.

II Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	3
1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	4
2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus	4
2.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	4
2.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud	5
3. Planeeringuga kavandatu	5
3.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine:	5
3.2. Planeeringujärgsed krundid:	5
3.3. Kruntide ehitusõigus	5
3.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	5
3.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine	6
3.6. Tuleohutusnõuded	6
3.7. Keskkonnakaitselised	6
4. Tehnovõrkude lahendus	8
4.1. Elektrivarustus	8
4.2. Sidevarustus	8
4.3. Veevarustus, reokanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	8
4.4. Soojavarustus	8
5. Servituudid	9
6. Energiatõhusus	9
7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
8. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	10
9. Kehtivad kitsendused	12

III Joonised

Joonis 1: Asukohaskeem

Joonis 2: Tugiplaan

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Pihla Vallavolikogu 29.01.2015.a detailplaneeringu algatamise otsus nr 7 koos lähteseisukohtade ja planeeringuala skeemiga;
- Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
- Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
- Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
- Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232).;
- Maarja Vahteri taotlus detailplaneeringu algatamiseks, 05.01.2015.a.

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Pihla valla arengukava;
- Pihla valla rannaala üldplaneering ja selle käigus koostatud uuringud;
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoober 2004.a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Vabariigi Valitsuse 29. november 2012.a määrus nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“;
- Elektrilevi OÜ Saarte regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks (nr 230478, väljastatud 20.05.2015.a);
- „Kasti maastikukaitseala, Kasti lahe hoiuala ja Tulpe merikotka püsielupaiga kaitsekorralduskava aastateks 2012-2021“ (Keskkonnaamet);
- Muud kehtivad õigusaktid, projekterimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuseennetamine“ jne).

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Hane katastriüksuse detailplaneering on koostatud OÜ GRGM projekt poolt koostatud geodeetilise alusplaani, töö nr. 1407-05G alusel, mõõdistatud juulis 2005.a., situatsioon kontrollitud 08.05.2015, muutusi toimunud ei ole.

1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- ehitusõiguse määramine üksikelamule;
- keskkonnatingimuste seadmine;
- maaüksuse jagamine ja maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks;
- kinnistule ühe elamu ja kuni kahe abihoone planeerimine ja paigaldamine;

- liikluskorralduse määramine;
- keskkonnatingimuste seadmine ja tehnovõrkude lahendamise.

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritavaks alaks on Hane katastriüksus (59201:005:0682) Laheküla külas Pihtla vallas Saare maakonnas. Maa-ala piirneb põhjas Saare katastriüksusega (59201:005:0470), idasuunal on piirinaabriteks Lõugu (59201:005:0683), Lagle (59201:005:0684) ja Härgama (59201:005:0611) katastriüksused ning samuti piirneb Hane kinnistu idast pinnasteega. Edelast piirab ala Kurase katastriüksus (59201:005:0642). Hane kinnistu registri osa nr 818934, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 1,45 ha.

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Hane kinnistu kõlvikuliselt koosseisult kuulub loodusliku rohumaa alla kuulub 0,18 ha, muu maa alla 1,28 ha kogupindalast. Kinnistu valdavas osas kaetud madalate kadakatega. Hane kinnistu on hoonestamata ning sellele pääseb Vanamõisa-Laheküla teelt (nr 5920004) mööda Laheküla - Tirbi erateed (nr 5920051).

2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus

Hane kinnistu paikneb osaliselt ranna ja kalda piiranguvööndis ning osaliselt ranna ja kalda ehituskeeluvööndis, mõlemad vastavalt kehtestatud Pihtla Valla rannaala üldplaneeringule. Ranna ja kalda piiranguvööndi ulatus on 200 m Läänemerest ja ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ulatuseks on määratud Pihtla Valla rannaala üldplaneeringuga 100 m Läänemerest. Ida-kagu suunaliselt piirneb Hane kinnistu Kasti lahe hoiualaga.

2.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Vastavalt Pihtla Valla rannaala üldplaneeringule on planeeringualale ette nähtud põhiliseks viisiks elamuehituses ühepereelamute ehitamine. Ehitustegevusel tuleks vältida suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsuteede rajamisel või hoonete rajamisel nõlvadele. Uute hoonete rajamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi ning uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis, kui ka mahus sarnased ümberkaudsete hoonetega ning järgima väljakujunenud katusekuju ja –kaldeid. Abihooned peaksid sobima elamutega nii välisviimistluselt kui ka asetusest. Oluline on, et rannaalale ehitatavad ehitised peavad olema visuaalselt esteetilised ka mere poolt vaadates. Pihtla Valla rannaala üldplaneeringu järgselt on määratud ehituskruuntidele suuruse piirang, et vältida tiheasustatud alade teket rannaalal. Pihtla vallas on eramukrundi suuruseks rannaalal reeglina 1 ha, erandjuhtudel võib väiksemaks jagamine toimuda vaid detailplaneeringu alusel. Planeeritaval alal on Pihtla Valla rannaala üldplaneeringu kohaselt vähendatud ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ulatust 100 m Läänemerest. Maakasutuse funktsiooniks on Hane maaüksusel planeeringu koostamise hetkel maatulundusmaa 100%. Planeeritav maakasutus vastab üldplaneeringus määratud juhtfunktsioonidele. Ehitustegevuse käigus tuleb tagada väärtuslike maastike ning looduskoosluste säilimine.

2.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Teadaolevalt ei ole planeeritava maa-ala osas kehtivaid detailplaneeringuid.

3. Planeeringuga kavandatu

3.1. Planeeritava alal kruntide moodustamine:

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Hane maaüksust (kat tunnus: 59201:005:0682). Planeeringu elluviimisel muudetakse kogu Hane katastriüksuse sihtotstarvet 100% maatulundusmaast 100% elamumaaks. Maa kruntideks jaotamist käesoleva planeeringuga ei kavandata.

3.2. Planeeringujärgsed krundid:

Planeeringu-järgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m ²	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa
Hane	14534	100% Elamumaa	Pereelamu maa (100% EP)

Tabel 1. Planeeritav kinnistu

3.3. Kruntide ehitusõigus

Planeeringualal on maapealsete ehitiste püstitamine lubatud detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusalal. Hoonestusala on määratud lähtuvalt Tellija soovist ja olemasolevatest tingimustest.

Katastriüksus (Hane), pindala 14534m²

- Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve - 100% Pereelamu maa (EP)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (elamu; 2 abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 200 m² (täisehitusprotsendiga 5 %)
- Hoonete suurim lubatud kõrgus - 8 m maapinnast (1,5-korruseline)

3.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hane kinnistule on planeeritud üks hoonestusala, mis on ette nähtud elamu ja kahe abihoone püstitamiseks.

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 plaanipäratut ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamuga.

Rannaalale ehitatavad ehitised peavad olema ka mere poolt vaadates visuaalselt esteetilised.

Hoonete ja rajatiste välisilme kavandamisel tuleb arvestada selle sobivust piirkonnas iseloomuliku hoonestusega ja kohaliku omapära ning materjalidega.

Kõnealune piirkond on kaetud kadakatega ning need tuleb võimalikult suurel määral alal säilitada. Kinnistu piirneb lõunast ja idast Kasti lahe hoiualaga.

Hoonestusalale kavandatakse kolm hoonet kahepoolse viilkatusega, elamu ja kaks majapidamisabihoonet. Hoonete katuse materjaliks võib olla puit, roog, sindel, plekk või katusekivi ning hoone välisseinad viimistletakse puidu ja/või loodusliku kiviga, sokliosa betoonist või looduslikust kivist. Planeeritavate hoonete aknaraamid ning ukсед tehakse puidust ning värvilahendused nii hoonetel kui ka rajatistel peavad olema naturaalsed ja vähe silmatorkavad.

Hoonestusala pinnase tõstmist täitmise teel ei planeerita, sadeveed suunata kalletega hoonetest eemale ja immutada pinnasesse.

Arhitektuursed piirangud:

- Hoonetele planeerida viilkatused kaldega kuni 45°
- Hoone minimaalne nullkõrgusmärk Hane kinnistul on 2,00m
- Kinnistul ei tohiks võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad olla kõrgemad kui 2 (kaks) meetrit ja läbipaistmatud kivi- või puitaiad kõrgemad kui 1,6 meetrit. Aiaga piirata on lubatud vaid hoonestusala
- Hoonete värvilahendus peab olema tagasihoidlik ja ümbritsevasse keskkonda sobiv
- Välisseinte viimistluses mitte kasutada kunstlikke materjale.
- Sokliosas kasutada betooni või looduslikku kivi.
- Eelistada puidust akna- ja ukseraame (kasutada ei tohi plastmaterjale).

3.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

Juurdepääs Hane kinnistule on planeeritud mööda Laheküla-Tirbi erateed (nr 5920051), mis saab alguse avalikult kasutatavalt kohalikult Vanamõisa-Laheküla teelt (nr 5920004). Eratee kasutamiseks seatakse Hane kinnistu kasuks realservituut.

Hädaabi teenuste osutamiseks peab tee laius olema 3,5 meetrit. Teekattematerjalina ei tohi kasutada asfalt- või betoonkatet. Sissesõit hoonestusalale peab olema kruuskattega ning aastaringselt läbitav. Parkimine toimub hoonestusalal ning selle tarbeks rajatakse sinna kruuskattega parkimisala. Põhjusel, et tegemist on ühepereelamuga, ei suurenda see oluliselt liiklustihedust kohalikul maanteel.

3.6. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritavate hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3.

Standard EVS 812-6-2012 – Hajaasustuses võib tuletõrjevee vedu toimuda paakautodega, naaberhoonete kaugus peab olema suurem kui 40 m. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast a`1,8 km põhja pool Vanamõisa karjääris.

3.7. Keskkonnakaitselised

Planeeritav tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ega oma vahetut ja kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Kinnistu asub keskmiselt või nõrgalt kaitstud põhjaveega ala piirkonnas. Planeeringuala piirneb idas Kasti lahe hoiualaga (KLO2000312), kuid planeeringujärgseid ehitustegevusi ei planeerita eelpool nimetatud looduskaitsealuselisse piirkonda. Kinnistu on osaliselt metsaga kaetud.

Hane kinnistuga piirnev Kasti maastikukaitseala võeti kaitse alla Lõuna-Saaremaa pärandkultuurmaastiku, rannaniitude ja haruldaste taimeliikide kaitseks.

Suur osa kinnistust on kaetud kadakatega, mis tuleb võimalikult palju säilitada.

Pihkla vald asub Lääne-Eesti saarestiku maastikurajoonis. Valla territoorium asub pikkamisi lõunast põhja poole kerkival paelaval, millel levib võrdlemisi ebahühtlase kattena rühksavi ja selle peal liivakuhjatisi, kruusakünniseid ja seljandikke. Rannajoon on suhteliselt vähe liigestatud. Pinnakatteks on rannaalal moreen ja kruusad-liivad.

Rajatavate hoonete ümbrus on planeeritud hoonestuse ehitusprojekti koosseisus. Täpsemad kõrgusmärgid antakse nende projektide vertikaalplaneerimise joonistega. Ehitusprojektides näha ette teedelt ja platsidelt sadevete valgumine haljasaladele. Sadevete kanalisatsiooni käesoleva planeeringuga ei planeerita.

Jäätmekäitlust teostatakse vastavalt Kuressaare linna, Lääne-Saare valla ja Pihkla valla ühisele jäätmekavale.

Planeeritav ala ei jää ühegi hoiuala ega kaitseala piirkonda.

4. Tehnovõrkude lahendus

4.1. Elektrivarustus

Hane kinnistu elektrikilp on planeeritud Hane kinnistu kirdenurka võimalikult katastriüksuse piiri lähedale.

Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping Elektrilevi OÜ-ga. Ehitatakse välja maakaabelliin kuni liitumispunktini (ca 70 m) ning paigaldatakse liitumiskilp võrguühenduse maksimaalse läbilaskevõimega 3x25A.

Elektrilevi OÜ-ga liitumiseks ning elektripaigaldise projekti koostamiseks on väljastatud Elektrilevi OÜ poolt tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks (Elektrilevi OÜ Saarte regioon, teh. tingimused nr 230478).

4.2. Sidevarustus

Sidevarustuse telefoni- ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse kas WIFI või mobiilse interneti kaudu.

4.3. Veevarustus, reokanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritava elamu veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevu baasil, mille hooldusala on kavandatud 10 m. Andmed täpsustatakse puurkaevu projektiga. Põhjavesi on piirkonnas valdavalt keskmiselt või nõrgalt kaitstud. Tirbi poolsaare ja Kasti lahe rannal leidub sooldunud põhjavett.

Hoonete ja teede ümbruses olevad sademeveed juhitakse vertikaalplaneerimise võtteid kasutades hoonetest ja teedest eemale, vältides sademevete valgumist naaberkinnistutele ja juurdepääsuteedele.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29. november 2012.a määrusele nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublaste juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed" võib nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pinnasesse immutada kuni 10 m³ vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas. Heitvee immutussügavus peab olema aastaringselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Detailplaneeringu joonisel 3 "Põhijoonis tehnovõrkudega" on näidatud omapuhasti koos septikuga, kus puhastatud vesi suunatakse filtriväljakuga biopuhastisse. Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et selle kuja on vähemalt 10 m ning see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allavoolu ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Püsivalt töötava reoveepuhasti rutiinseteks hooldetöödeks on korrapärane sette-eemaldus, pumba ja ventilaatori korrasoleku kontroll ja veetorustiku puhastus. Puhasti projekt tuleb tellida vastavat litsentsi/tegevusluba omavalt ettevõtjalt/projekteerijalt. Puhasti kasutamiseks on vajalik taodelda Hiiu-Lääne-Saare regiooni Keskkonnaametist vee erikasutusluba.

4.4. Soojavarustus

Planeeritud hoone küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus. Küttena kasutada looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid (puit, õhksoojuspump jne).

5. Servituudid

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev kinnisasi või krunt/isik	Servituut	Servituudi sisu
Sopi	Hane	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Kõutsi	Hane	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Pohla	Hane	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Tirbi	Hane	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Lahe	Hane	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Küüni	Hane	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Saaduvälja	Hane	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Kadakamarja	Hane	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Priidiku	Hane	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Männimetsa	Hane	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Ranna-Kopli	Hane	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Pihlaka	Hane	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Neeme	Hane	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Lõugu	Hane	Reaalservituut	Juurdepääsutee

Tabel 2. Servituutide seadmise vajadus

6. Energiatõhusus

Kruntidele täiendava ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoone projekteerimisel lähtuda „Energiatõhususe miinimumnõudetest“.

7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

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 valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvepingu 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 turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

8. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt paikneb Hane maaüksus roheline võrgustiku koridori alal, mille moodustab mere rand piiranguvööndi ulatuses (200 m põhikaardijärgsest rannajoonest) ning tegemist on väärtusliku maastiku alaga (Vätta poolsaar).

Roheline võrgustik on planeerimisalane mõiste, mis funktsionaalselt täiendab kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks terviklikuks süsteemiks. Võrgustiku moodustavad ümbritsevatest aladest kõrgema loodusliku väärtusega ja/või intensiivse majandustegevuse suhtes tundlikud alad. Väärtusliku maastiku all mõeldakse ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus.

Arvestades Saare maakonna saarelisust on mere rand üks tähtsamaid koridore võrgustiku sidususe ja territoriaalse terviklikkuse tagamiseks. Planeeritav kinnistu asub tugialasid ühendava nn mikrovõrgustiku piirkonnas, milleks loetakse mere randa piiranguvööndi ulatuses. Arvestades maakonna saarelisust, on mere rand üks tähtsamaid koridore võrgustiku sidususe ja territoriaalse terviklikkuse tagamiseks. Mikrovõrgustiku ülesanne on tagada roheline võrgustiku tugialade vaheline sidusus ja kogu võrgustiku terviklikkus.

Rohelise võrgustiku kui terviku ülesandeks on inimtekkeliste mõjude pehmemdamine ja korvamine. Ökovõrgustikus toimub koosluste areng looduslikkuse suunas, see toodab bioloogilist mitmekesisust. Kogu roheline võrgustiku toimimine hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnaveeteke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed). Siin seotakse, töötatakse ümber või ladustatakse inimtegevusega kaasnevad aine ja energia. Inimestele võimaldab roheline võrgustik koha puhkamiseks, aga ka looduslähedase elulaadi viljelemiseks.

Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Selleks on roheline võrgustiku aladel Saare maakonnas järgmised üldised tingimused:

1. Maakasutuse kavandamisel:
 - 1.1. Vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist;
 - 1.2. Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik toimub ainult üldplaneeringu alusel. Et vältida roheline võrgustiku „hiilivat“ killustamist, on ebasoovitav katastriüksuste jagamine elamuehituse eesmärgil (v.a maakatastriseaduse § 18 lg 7 ja lg 8);
 - 1.3. Planeeringutega maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed;
 - 1.4. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore, -teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid;
2. Mere ranna kui koridori sidususe tagamiseks tuleb võimalikult säilitada seal asuvad looduskooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Peamine sidusust ohustav tegevus on randadele ehitamine

- 2.1. Mere rannal toimub ehituskeeluvööndi vähendamine eelistatult üldplaneeringu alusel keskkonnaministri nõusolekul. Olulisim argument ehituskeeluvööndi vähendamisel on olemasolev või ajalooline asustus.
- 2.2. Piirangu- ja ehituskeeluvööndi laiuse määramisel mererannal tuleb arvestada korduva üleujutusega aladega.

Asustuse planeerimisel rohelise võrgustiku alal on peamiselt kolm põhimõttelist võimalust:

1. Elamuehitus ainult endistel talukohtadel (taluõuedes);
2. Asustuse suunamine olemasolevatele ja endistele asustusaladele tihendades ja laiendades neid;
3. Elamumaade kavandamine uutele, ajalooliselt asustamata aladele.

Kui üldplaneeringuga leitakse, et omavalitsuse arengu huvides on uute kompaksete hoonestusega alade kavandamine rohelise võrgustiku aladel, tuleb näha ette rohealade hõivamist leevendavad meetmed.

Leevendava meetmena tuleb elamumaade kavandamisel võimalikult säilitada kõiki looduslikke ja poollooduslikke kooslusi (lisaks puuderivid, hekid, kiviaiad ja –kuhilad, kraavid jne, olenemata konkreetsest liigilisest koostisest, maakasutusest või –omandist). Leevendavaks meetmeks võib olla näiteks rajatav haljastus.

Planeeritav Hane kinnistu jääb Kuressaare linna valgala piirkonda. Saare maakonna teemaplaneering näeb selleks puhuks ette Kuressaare linna tagamaal asuvate olemasolevate kompaktselt hoonestatud alade tihendamise ja laiendamise soodustamist, mis tagaks rohelise võrgustiku säilimise ning tagab elanikele vajalikud avalikud teenused.

Ranna-alad on kõige suurema avaliku huvi objektiks maakonnas. Avalike ehk üldiste huvide tagamiseks tuleb teisi huve piirata, arvestades sealhulgas kohalikke vajadusi.

Peamised avalikud huvid ranna-alal on tagatud, kui:

1. Inimtegevus ei avalda rannikule olulist ega pöördumatut negatiivset mõju ja ranniku väärtus ajas säilib või tõuseb;
2. Juurdepääs rannale, sh kallasrajale on tagatud;
3. Avalikud supelrannad, supluskohad ja puhkealad on määratletud ja tagatud nende kasutusele võtmine.

Avalike huvide tähtsustamisega randadel tagatakse üldjuhul ka rohelise võrgustiku sidusus.

Saare maakonna rannik omab suurt mereturismialast potentsiaali, samuti tuleb säilitada võimalused kutseliseks ja harrastuskalapüügiks.

Merevaadete säilitamiseks ja parimatele vaatekohtadele juurdepääsu tagamine on samuti rannaalade avaliku kasutuse huvides.

Vajadus säilitada traditsioonilised rannaalad, iseloomulik asustus, hea põllumaa ning tagada rannale juurdepääs, tingib ehitustegevuse piiramist rannal.

Üldised ehitustingimused ranna-aladel:

1. Elamuehituses eelistatakse ühepereelamuid;
2. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsuteede rajamisel;
3. Reeglina tuleb piiranguga alal loobuda ehitiste rajamisest seni, kuni leidub veel majandusliku tasuvuse poolest samaväärseid piiranguteta alasid;

4. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud hoonestuslaadi. Uued hooned peavad olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatele hoonetele sarnaste gabariitide, katusekuju ja -kalletega. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima elamutega;
5. Kallasraja ulatuses ei tohi rajada aedu, välja arvatud rannas olevate karjamaade aiad, mille rajamisel tuleb tagada läbipääsukohad;
6. Piirete rajamisel tuleb eelistada traditsioonilisi materjale ning kohalikke ehitusviise ja -tavasid;
7. Asulate kultuuripärandit ja iseloomu tuleb säilitada. Ajalooliste asustuspiirkondade elustamist tuleb eelistada uute hoonestuspiirkondade tekkele.

Alale laienevad maakonna teemaplaneeringuga määratud kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastike ning esteetilise ja puhkeväärtusega maastike maakasutustingimused.

Maakasutustingimused:

1. Säilitada ja/või luua maastikus avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
2. Võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms);
3. Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitustega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku. Olemasolevatel hoonestatud aladel ehitamisel (sh rekonstrueerimisel ja renoveerimisel) tuleb järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ja hoonestuse struktuuri;
4. Merega piirnevatel maastikel tuleb säilitada ja taastada merekultuuriga seonduvaid objekte – ajaloolisi lautrikohti, võrgukuure, slippe, paadisildu, agariku- ja mudakogumiskohti jne.
5. Merega piirnevatel maastikel tuleb tagada juurdepääs rannale ja kaldale. Igas külas peab säilima või looma vähemalt ühe avaliku juurdepääsu rannale või kaldale.
6. Säilitada looduslikke ja pool-looduslikke alasid ning vaateid neile;
7. Merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus üldjuhul ei tohi kõrghaljastuse olemasolul seda ületada.

9. Kehtivad kitsendused

Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“ - 200 m Läänemerest – maa-ala paikneb osaliselt ranna ja kalda piiranguvööndis.

Looduskaitseaduse §38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“ - 200 m Läänemerest – maa-ala paikneb osaliselt ranna ja kalda ehituskeeluvööndis.

Ehituskeeld ei laiene:

1) hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse;

1¹) tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;

2) kalda kindlustusrajatisele;

3) supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele;

4) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;

5) olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;

6) piirdeaedadele;

7) piirivalve rajatisele.

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

1) pinnavee veehaarde ehitisele;

2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;

3) ranna kindlustusrajatisele;

4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;

5) kalakasvatusehitisele;

6) riigikaitse, piirivalve ja päästeasutuse ehitisele;

8) tehnovõrgule ja -rajatisele;

9) sillale;

10) avalikult kasutatavale teele;

11) raudteele.

Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja Veeseaduse § 8 lõikega 2.

Looduskaitseaduse §39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd” – Veeseaduse § 29. Veekaitsevööndi laiuseks Läänemerel on 20 meetrit tavalisest veepiirist

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

Veekaitsevööndis on keelatud:

1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;

2) puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;

3) majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine ja roo lõikamine;

4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

(5) Käesoleva paragrahvi lõike 4 punktides 1–3 sätestatud piirangud ei laiene maavara või maa-ainese kaevandamise tulemusena tekkinud tehisveekogule, mis asub maardlal, mäeeraldisel või selle mäeeraldise teenindusmaal, kuni kaevandamisega rikutud maa korrastatuks tunnistamiseni kaevandamisloa andja poolt maapõueseaduse §-des 48 ja 50 sätestatud korras.

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.

Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Alus: Elektriohutusseadus (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 ehitist, 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.