



KOMMUNAALPROJEKT

Arhitektuuri- ja inseneribüroo

Majandustegevusteade EP10250459-0001

Majandustegevusteade EL10250459-0001

Majandustegevusteade EEO000389

Majandustegevusteade EEK001176

Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004

TELLIJA: PIHTLA VALLAVALITSUS

T – 1839

A – 34487

SAAREMAA, PIHTLA VALD, LAHEKÜLA KÜLA

LÕUGU MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Projektijuht

K. Keel

Vastutav spetsialist

K. Keel

Projekteerija

S. Kolk

**KURESSAARE
2016**



KÖITE KOOSSEIS

1. Menetlusdokumendid

1. Ain Kuus´e taotlus Pihlta Vallavalitsusele 05.10.2015 detailplaneeringu algatamiseks.
2. Pihlta Vallavolikogu 22.10.2015 otsus nr 44 Laheküla küla Lõugu maaüksuse detailplaneeringu algatamine koos detailplaneeringu lähteseisukohtadega ja planeeringu ala skeemiga.
3. Pihlta Vallavalitsuse 26.10.2015 korraldus nr 245 Strateegilise keskkonnamõju mitte algatamine koos keskkonnamõju eelhinnanguga.

2. Seletuskiri

| | |
|--|-----------|
| 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD | 4 |
| 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused | 4 |
| 1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid | 4 |
| 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:..... | 4 |
| 2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK | 4 |
| 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS..... | 5 |
| 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: | 8 |
| 3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus..... | 9 |
| 4. PLANEERINGUGA KAVANDATU..... | 10 |
| 4.1. Krundijaotus: | 10 |
| 4.2. Planeeritud ehitusõigus: | 10 |
| 4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele..... | 11 |
| 4.4. Krundile pääs ja parkimine..... | 11 |
| 4.5. Avalik ruum | 12 |
| 4.6. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused | 12 |
| 4.7. Keskkonnakaitse | 12 |
| 4.8. Üldplaneeringu muutmise ettepanek | 13 |
| 4.9. Energiatõhusus | 13 |
| 4.10. Piirkonna turvalisus..... | 14 |
| 4.11. Tuleohutusnõuded..... | 14 |
| 4.12. Servituutide vajadus..... | 14 |
| 4.13. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused | 14 |
| 4.14. Planeeringu elluviimine | 15 |
| 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS | 16 |
| 5.1. Elektrivarustus..... | 16 |
| 5.2. Sidevarustus | 16 |
| 5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon | 16 |
| 5.4. Sadeveekanaliseerimine ja drenaaž | 17 |
| 5.5. Soojavarustus | 17 |

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

5. Lisad

1. Keskkonnaameti 29.09.2015 kiri Ain Kuus'ele nr HLS 14-4/15/20139-2 seisukohaga Pihla valla Laheküla küla Lõugu katastriüksusele ehitamise võimalikkusele koos elupaigatüüpide levikualade kaardiga.
2. Elektrilevi OÜ Saarte regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 239143, väljastatud 18.03.2016.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Ain Kuus'e taotlus Pihlta Vallavalitsusele 05.10.2015 detailplaneeringu algatamiseks.
- Pihlta Vallavolikogu 22. oktoober 2015. a otsus nr 44 Laheküla küla Lõugu maaüksuse detailplaneeringu algatamine koos detailplaneeringu lähteseisukohtadega ja planeeringu ala skeemiga.
- Pihlta Vallavalitsuse 22.10.2015 korraldus nr 245 Strateegilise keskkonnamõju hindamise mitte algatamine koos keskkonnamõju eelhinnanguga.

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.
- Pihlta valla rannaala üldplaneering.
- Pihlta valla arengukava.
- Pihlta valla ehitusmäärus.
- 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 maamöödubüroo, töö nr T-16-038, koostatud 09.03.2016.

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Planeeringu eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, kinnistule ühe elamu ja kuni kahe abihoone planeerimine, liikluskorralduse määramine, keskkonnatingimuste seadmine ja tehnovõrkude lahendamine.

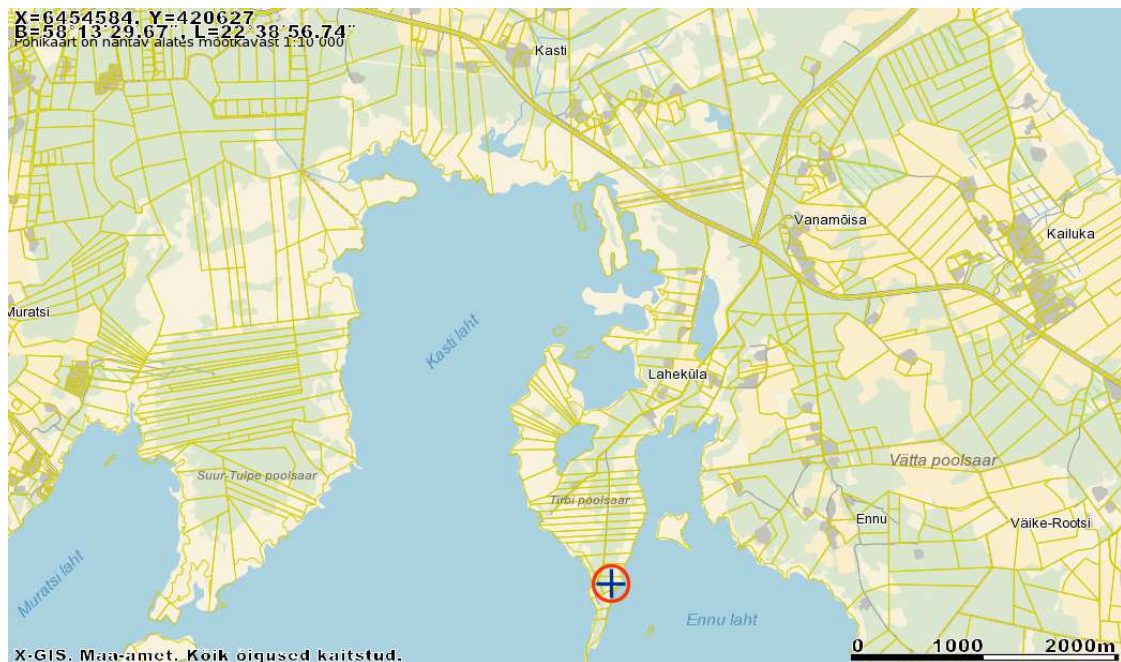
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala haarab enda alla Laheküla külas paikneva Lõugu kinnistu, katastritunnusega 59201:005:0683, pindalaga 14995 m².

Planeeringu mõjuala asetseb Pihtla vald Laheküla küla Saare mü (59201:005:0470), Neeme mü (59201:005:0450), Hane mü (59201:005:0682) ja Lagle mü (59201:005:0684), kogu pinnaga ca 7,65 ha. Maa-ala paikneb Tirbi poolsaare idapoolsel küljel, piirnedes põhjast Neeme kinnistuga, katastritunnustega 59201:005:0450, läänest Hane kinnistuga, katastritunnusega 59201:005:0682, lõunast Lagle kinnistuga, katastritunnusega 59201:005:0684 ning idast Kase (Ennu) 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 Lõugu maaüksus on hoonestamata.

Kinnistul on järgmine kõlvikuline koosseis:

Looduslikku rohumaad 3420 m² ja muud maad 11575 m².

Maa-alale pääseb riigi kõrvalmaanteelt nr 21136 Vaivere – Väta, seejärel kohalikult teelt nr 5920004 Vanamõisa - Laheküla tee ja seejärel üle Sopi, Kõutsi, Pohla, Tirbi, Lahe, Kүүni, Saaduvälja, Kadakamarja, Priidiku, Männimetsa, Ranna-Kopli, Pihlaka ja Neeme kinnistuid kulgevat Laheküla - Tirbi teed, numbriga 5920051, pidi. Laheküla-Tirbi tee on eratee, millele on osaliselt sõlmitud Pihtla 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).

Väljavõte Maa-ameti maanteeameti infokaardilt:



Vaade Laheküla - Tirbi teelt:



Lõugu kinnistul on olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Kinnistul paikneb **ranna ja kalda piiranguvöönd**, 200 m 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. Looduskaitseeaduse (edaspidi nimetatud LKS) § 38 lg 3 alusel on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.
- Kinnistul on **ranna või kalda veekaitsevöönd** – 20 m Liivi lahest ja **kallasrada** 10 m 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 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 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.

3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

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

Väljavõte üldplaneeringust:



Üldplaneeringu järgi on planeeritav ala detailplaneeringu kohustusega ja reserveeritud elamualana.

Pihla valla rannikualade üldplaneeringus on sätestatud ehitamise printsiibid Pihla vallas, mis on kokku lepitud Saare maakonna rannaala tzoneeringu (2003) koostamise käigus, et säilitada traditsioonilised rannaalad, iseloomulik asustus, hea põllumaa ning tagada juurdepääs rannale. Lähtuvalt ülaltoodust jääb Pihla vallas rannaalal **elamuehituses põhiliseks ühepereelamute ehitamine**. Ehitustegevusel tuleb vältida häid põllu- ning metsamaid, liigirikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide 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 samaste 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. Pihlta 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 tsoneeringuga määratud rannavööndis ei tohi olla kõrgemad kui 1,4 meetrit maapinnast.

Vastavalt eeltoodule **on käesolev detailplaneering** Pihlta valla rannikualade üldplaneeringut muutev, kuna kinnistutele planeeritavate elamute vaheline kaugus on alla 75 m.

3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Teadaolevalt ei ole planeeritaval maa-alal kehtivaid detailplaneeringuid.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Krundijaotus:

Käesoleva detailplaneeringuga Lõugu **kinnistut ei jagata**. Kuid kuna vastavalt Keskkonnaameti 29.09.2015 seisukohale nr 14-4/15/20139-2 on Lõugu maaüksusele lubatud ehitamine vaid väljapoole kaitstavaid elupaigatüüpe ning ehituskeeluvööndit, jagatakse olemasolev kinnistu kaheks eraldiseivaks katastriüksuseks. Katastriüksused soovitatakse moodustada nii, et rajatavad ehitised jääksid moodustuvale elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele ning kaitstavad elupaigatüübid paikneksid moodustuval maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusel.

Pihlta valla üldplaneeringus on elamukrundi suuruseks nõutud Tirbi poolsaarel Lahekülas reserveeritud elamualadel mitte vähem kui 0,5 ha. Moodustatav elamumaa krunt on üle 0,5 ha, seega on selles osas käesolev planeering kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

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

Planeeringu järgsed moodustatavad katasriüksused:

| Pos | Krundi aadressi ettepanek | Planeeringu järgne pindala, m ² | Maa planeeritav kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa | Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve |
|-----|---------------------------|--|---|---|
| 1 | Lõugu | 5029 | Pereelamumaa-EP-100% | Elamumaa-E-001-100% |
| 2 | Lõugu rannik | 9966 | 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, aiamaja alune 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 Lõugu. 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 29.09.2015 kirjas nr HLS 14-4/15/20139-2 näidatud „Hävinud elupaigatüübi“ alast, mis jääb ehituskeeluvööndist välja.

Detailplaneeringus näidatud hooned on tinglikud ja tegelik hoonestus paigutatakse krundile konkreetsete ehitusprojektide käigus, lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tigemustest.

Planeeringu joonisel DP-1 „Asukoha skeem“ on näidatud Pihlta valla rannikualade üldplaneeringust tulenev 75 m piiranguala naaberkinnistute elamute võimalikule paiknemisele. Lähtuvalt sellest, et Lagle mü detailplaneeringus (töö nr T-15089) planeeritava elamu ning Hane mü detailplaneeringuga kavandatava elamu ja käesoleva detailplaneeringuga kavandatava elamu vaheline kaugus on alla 75 m, on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeeritud ehitusõigus krundil positsiooniga 1

| | |
|--|--|
| Krundi kasutamise otstarve | Pereelamumaa-EP-100%, |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 3 (üks elamu + kaks abihoonet) |
| Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | 350 m² |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | 2 korrust, maksimaalselt 8 m elamul ja 6,5 m abihoonel, maapinnast. |

Krundile positsiooniga 2 ehitusõigust käesoleva detailplaneeringuga ei anta.

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga konkreetseid arhitektuurseid 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 kuni 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 arhitektuurse 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 0,4 m planeeritud maapinnast.
- Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.
- Ehitised peavad 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 ja Neeme kinnistuid kulgevat Laheküla - Tirbi teed, numbriga 5920051, pidi. Laheküla-Tirbi tee on eratee, millele on Pihtla vald osaliselt sõlminud maaomanikega avaliku kasutuse lepingu. Lahe, Kadakamarja, Välja ja osaliselt Neeme 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 Lõugu kinnistul kulgevale teele avaliku kasutamise, tagades sellega pääsu ka järgnevatele Tirbi poolsaare tipus olevatele maaüksustele: Lagle, Härgama, Kurase, Toompuu, Luige ja Uemaa kinnistud. Selleks tuleb maaomanikul sõlmida omavalitsusega vastavasisuline notariaalne kokkulepe.

Parkimine lahendatakse kinnistusisestelt.

4.5. Avalik ruum

Planeeritava maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Vaivere – Vätta riigi kõrvalmaantee nr 21136 ääres (Vanamõisa bussipeatus, kaugus ca 3,1 km planeeritavast maa-alast).

Lähim suurem toidupood, lasteaed ja kool paiknevad Kuressaare linnas.

4.6. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused”, kehtestatud maavanema 28.04.2008. a korraldusega nr 474, kohaselt paikneb planeeritav Lõugu 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 Pihlta valla rannaala üldplaneeringule paikneb planeeritav Lõugu 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 lautukohtade 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 29.09.2015 kirjale nr HLS 14-4/15/20139-2 asub Lõugu maaüksus 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*) ning kadastikud (5130). Lähtuvalt 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 Lõugu katastriüksus osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse, mida on vähendatud keskkonnaministri 07.07.2005 kirjaga nr 16-6/1380-5 Pihlta valla rannaala üldplaneeringu alusel 100 m-ni veepiirist. LKS § 38 lg 3 alusel on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Keskkonnaamet on seisukohal, et Lõugu katastriüksusele on võimalik ehitada vaid kaitstavatest elupaigatüüpidest ja ehituskeeluvööndist väljapoole jäävale alale. Hetkel on Lõugu kinnistul inventeeritud kaitstavad elupaigatüübid pea kogu ulatuses. Vastavalt Keskkonnaameti kirjale teostati 07.09.2015 Keskkonnaameti maahoolduse spetsialistide poolt Lõugu kinnistul täiendav paikvaatlus, mille kohaselt on suur osa elupaigatüübist kadastik (5130) minetanud elupaigatüübile omase struktuuri ning see on märgitud „hävinenud elupaigatüübiks“. See ala on märgitud lisas *Lõugu katastriüksusel esinevate elupaigatüüpide levikualad* (vt *Lougu_ev.png*).

Lähtuvalt eeltoodust on Lõugu maaüksusel võimalik ehitada väljapoole kaitstavaid elupaigatüüpe ning ehituskeeluvööndit jääval alal.

Muus osas on Lõugu 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 Looduskaitse seaduse § 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>.

Keskkonnaameti poolt on ära näidatud Lõugu katastriüksusel asuv ala, kus on nn hävinud elupaigatüüp, ning mis jääb ehituskeeluvööndist välja ja on kantud käesoleva detailplaneeringu lahenduse joonisele DP-3 lubatud hoonestusalana.

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

Keskkonnakaitselised abinõud planeeritaval alal on :

- kanaliseerimine on ette nähtud septiku ja bioloogilise puhasti baasil, mis paiknevad väljapool kaitstavaid elupaigatüüpe;
- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingu alusel;
- hoonete küttesüsteemide projekteerimisel arvestada kaasaegsete ja atmosfääri vähem saastavate küteliikide võimaliku kasutamise (alale on näidatud võimaliku maaküttekollektori asukoht);
- ehitamise ajal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus, st ehitustegevus tuleb hoida kavandatud hoonestusalade piires;
- ehitusprojekti 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. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesolev detailplaneering on Pihla valla rannaala üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringuga on Tirbi poolsaarel Lahekülas kehtestatud elamute vaheliseks miinimumkauguseks 75 m. Nimetatud ala asub osaliselt ehituskeeluvööndis ja kogu ulatuses kaitsealal, seetõttu ei ole elamute planeerimisel (ehitamisel) võimalik järgida 75 m nõuet. Tulenevalt võrdse kohtlemise printsiibist on kõigil kinnistuomanikel õigustatud ootus saada, väljaspool ehituskeeluvööndit ja väljaspool kaitstavate poollooduslike koosluste alasid, ehitusõigus. Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada üldplaneeringus nõutud elamute vahelist miinimumkaugust.

4.9. 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 miinimumnõuded¹⁴“.

4.10. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitat 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 pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järeelvalveta 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.

4.11. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Lähim tuletõrje veevõtukoht on ca 100 m kaugusele Härgama kinnistule planeeritav 25 m³ tuletõrje veemahuti, mille juures on autode ümberpööramiseplats 12 x 12 m.

4.12. Servituutide vajadus

| Servituudi/ kitsenduse tüüp | Teeniv kinnisasi | Valitsev kinnisasi või isik | Tingimus | Ruumiline ulatus |
|---|--|-----------------------------------|--|--|
| Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“ | Krunt pos 1, aadressi ettepanekuga Lõugu | Pihla vald | tagada kinnistut läbivale teele avalik kasutus | 3,5 m laiune juurdepääsutee |
| „Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158 | Neeme; Lõugu; | Elektrilevi OÜ | tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga | 1 m mõlemale poole madal-pingekaablit; |

4.13. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused

- Planeeritud katastriüksused jäävad **ranna ja kalda piiranguvööndisse**, 200 m Liivi lahest.
- Krundil positsiooniga 2 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.
- Krundil positsiooniga 2, aadressi ettepanekuga Lõugu rannik, on **ranna või kalda veekaitsevöönd** – 20 m Liivi lahest ja **kallasrada** 10 m Liivi lahest.
- Planeeritud katastriüksused paiknevad 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. Krundil positsiooniga 1 kaitstavaid elupaigatüüpe ei leidu. Krundil positsiooniga 2 on suures ulatuses inventeeritud Kasti lahe hoiuala

kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüübid rannaniidud (1630*) ning kadastikud (5130). Lähtuvalt 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.

4.14. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Juurdepääsutee laiendamine vastavalt detailplaneeringule ja sellele notariaalse avaliku kasutamise lepingu sõlmimine Pihlta vallaga;
2. Vajalike kommunikatsioonide rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
3. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ Saarte regioon tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 239143, väljastatud 18.03.2016, nähakse tarbija varustamine elektrienergiaga ette Tirbi alajaamast, fiidri F2, Saare kinnistu liitumiskilbist maakaabliga. Liitumiskilbid planeerida 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. Leping sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Vastavalt Pihla vallavolikogu 25.02.2016 otsusega nr 8 kehtestatud Hane katastriüksuse (59201:005:0682) detailplaneeringule (töö nr DP 04-15-DP) on Hane kinnistu kirdenurka võimalikult kinnistupiiri lähedale planeeritud liitumiskilp. Lähtuvalt sellest on mõistlik nimetatud liitumiskilp rajada mitmekohalisena Hane ja Lõugu kinnistute teenindamiseks

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 5 m³/ööpäevas (keskmine ühepere veetarbimine on maksimaalselt 10 m³ kuus, see on 0,3 m³/ööpäevas).

Ühe krundi tarbeks rajatud kaevule kehtib 10-meetrine kaevuhoidustsoon. Vastavalt keskkonnaministri 16.12.1996 määrusele nr 61: „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks“, punktile 4.1. peab ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoiud, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m). Seega tuleb uue planeeritava hoonestuse projekteerimisel arvestada, et WC ja saun ei paikneks kaevuhoidustsooni alas.

Rajatava puurkaevu ja imbväljaku (ka naaberkinnistutele rajatud ja kavandatavate) vaheline kaugus on minimaalselt 60 m (vt DP-3 „Planeeringu lahendus“). Vastavalt Vabariigi valitsuse määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 7 lg 1 ei ole heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

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

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

Vastavalt veeseaduse § 26¹³ 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.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusele 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 m³ 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 allanõlvale;
- puhasti jääks elamust vähemalt 10 m kaugusele;
- septik oleks elamust vähemalt 5 m kaugusel

Lõugu 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 aastaringselt 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. Sadeveekanalisisatsioon ja drenaaž

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

Sadevete juhtimine naaberkinnistutele 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 elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumbad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise. Võimalikku maaküttekollektori asukohta vt DP-3 „Planeeringu lahendus“.