



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Põide Vallavalitsus
Tornimäe, Põide vald, Saare maakond 94501
Finantseerija: MTÜ Ida-Saaremaa Niidud
Tornimäe 7-2, Põide vald, Saare maakond 94501
Koostaja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare linn, Saare maakond 93819

SAARE MAAKOND, PÕIDE VALD,
NENU KÜLA, ROOGLA KÜ.
MUI KÜLA, LÕVI JA LOODUSE KÜ
DETAILPLANEERING
TÖÖ NR. 02-16-DP



Koostaja: Alar Oll
Esitatud: mai 2016

KURESSAARE 2016

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI	3
1. LÄHTESITUATSIOON.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise lätematerjalid	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus	3
1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	4
2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM	5
2.1. Üld- ja teemaplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	5
2.2. Pöide valla üldplaneeringut muutev ettepane	6
2.3. Maakasutustingimused väärtuslikel maastikel	6
2.4. Projekteerimispõhimõtted	7
2.5. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja taotluse põhjendused	8
2.6. Juurdepääs ja parkimine	12
2.7. Piirded, haljastus ja heakord	13
2.8. Keskkonnakaitselised tingimused	13
2.9. Tuleohutusnõuded	13
3.1. Elektrivarustus	14
3.2. Sidevarustus	14
3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	14
3.4. Sademevesi	14
3.5. Soojavarustus	14
4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS	14
5. ASUSTUST JA MAAKASUTUST SUUNAVAD KESKKONNATINGIMUSED	14

LISAD

Lisa 1: Väljavõtted Tartu Maakohtu kinnistusasakonna kinnistusregistrist, registriosa nr. 4180134; 2040134/20401; 1912034/19120

Lisa 2: Maanteeameti poolt 09.03.2016 väljastatud seisukohad Saaremaal Pöide vallas Roogla detailplaneeringule

JOONISED

Joonis 1: Asukohaplaan M 1:10000

Joonis 2: Põhijoonis M 1:500

DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus: Nenu küla Roogla ja Mui küla Lõvi ning Looduse detailplaneering
Planeeringuala suurus: 5,89 ha

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Detailplaneeringu algatamise taotlus.
- Pöide Vallavolikogu 17.06.2015 otsus nr 17 „Nenu küla Roogla ja Mui küla Lõvi ning Looduse katastriüksuste detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju hindamise algatamata jätmine“.
- Pöide Vallavolikogu 17.09.2015 otsus nr 19 „Nenu küla Roogla ja Mui küla Lõvi ning Looduse katastriüksuste detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju hindamise algatamata jätmine“ muutmine ja täiendamine.
- Saare maakonnaplaneering;
- Pöide valla üldplaneering;
- Pöide valla planeerimis- ja ehitusmäärus;
- Saare maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*;
- Vabariigi Valitsuse 27. juuli 2006 määrus nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine“ Väikese väina hoiualal
- DP Projektbüro OÜ poolt teostatud geodeetiline alusplaan, töö nr 02-16-G
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus
- Asjaõigusseadus
- Veeseadus
- Looduskaitseadus
- Maapõueseadus

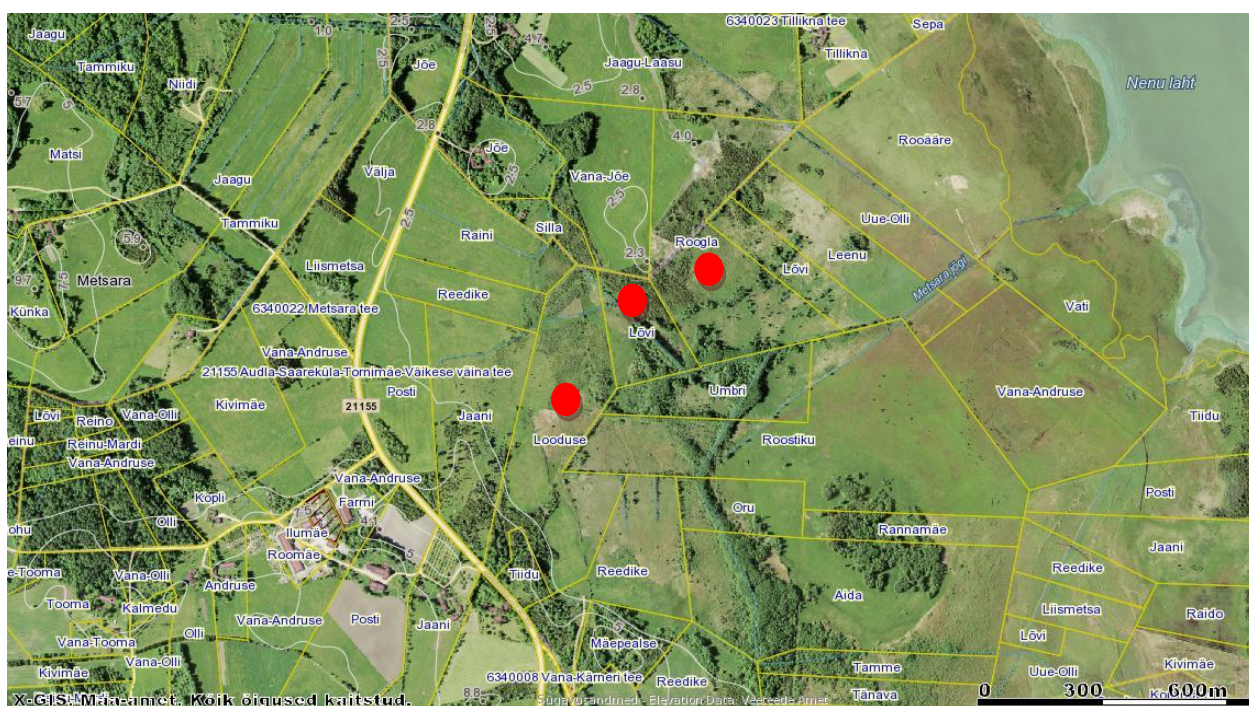
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on määrata ehitusõigus kahe kuni 60 m² suuruse ehitisaluse pinnaga loomapidamishoone-varjualuse ehitamiseks Roogla katastriüksusele ja ühe kuni 60 m² suuruse ehitisaluse pinnaga loomapidamishoone-varjualuse ehitamiseks Looduse katastriüksusele. Määrata tingimused juurdepääsutee rajamiseks Roogla, Lõvi ja Looduse katastriüksustele. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Nimetatud tegevused on vajalikud loomade karjatamiseks ja pool-looduslike koosluste hooldamiseks.

1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringualaks on Saare maakonnas Pöide vallas Nenu külas asuv Roogla katastriüksus (63401:002:0131), kus olemasolevad ehitised ja rajatised puuduvad; Mui külas Looduse katastriüksus (63401:001:0553), kus olemasolevad ehitised ja rajatised puuduvad; Mui külas Lõvi katastriüksus (63401:002:0149), kus olemasolevad ehitised ja rajatised puuduvad. Planeeritav ala piirneb Jaani, Reedike, Raini, Silla, Vana-Jõe, Laasu-Jaagu, Tillikna, Rooääre, Uue-Olli, Leenu, Lõvi ja Tiidu katastriüksustega.

Mahasõit planeeringualale planeeritakse 21155 Audla-Saareküla-Tornimäe-Väikese väina tee.



Skeem 1: Planeeringuala asendiskeem

1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu number
Roogla	Anne Salla	15,73 ha	Maatulundusmaa 100%	63401:002:0131	1912034/19120
Looduse	OÜ Ars al Mare	14,84 ha	Maatulundusmaa 100%	63401:001:0553	4180134
Lõvi	Ülo Pruul	4,24	Maatulundusmaa 100%	63401:002:0149	2040134/20401

Planeeritavate katastriüksuste kitsendused:

- 1* EhS § 71, teekaitsevöönd osaliselt Looduse katastriüksusel
- 2* Looduse ja Roogla katastriüksused asuvad osaliselt Väikese väina hoiualal ja on ühtlasi Natura 2000 võrgustikku arvatud Väikese väina loodusala ja Väinamere linnuala.
- 3* Veeseadus § 29, Veekogu ranna või kalda veekaitsevöönd osaliselt Looduse katastriüksusel, Metsara jõgi.
- 4* Metsara jõe kalda ehituskeelu- ja piiranguvöönd
- 5* Läänemere ranna ehituskeelu- ja piiranguvöönd.
- 6* Maapõueseadus § 2; 52; 53; 62-66, savimaardla "Orissaare" osaliselt Roogla katastriüksusel.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Antud planeerimislahendus näeb ette juurdepääsutee rajamise Roogla, Lõvi ja Looduse katastriüksustele, kahe kuni 60 m² suuruse ehitisaluse pinnaga loomapidamishoone-varjualuse ehitamise Roogla katastriüksusele ja ühe kuni 60 m² suuruse ehitisaluse pinnaga loomapidamishoone-varjualuse ehitamiseks Looduse katastriüksusele. Loomapidamishoone-varjualuste ehitamiseks määratakse ehitusõigus ja projekteerimispõhimõtted. Katastriüksuste sihtotstarvete muutmist ei planeerita. Servituutide määramise vajadus puudub.

Vaade planeeritavale juurdepääsuteele Looduse kinnistul.

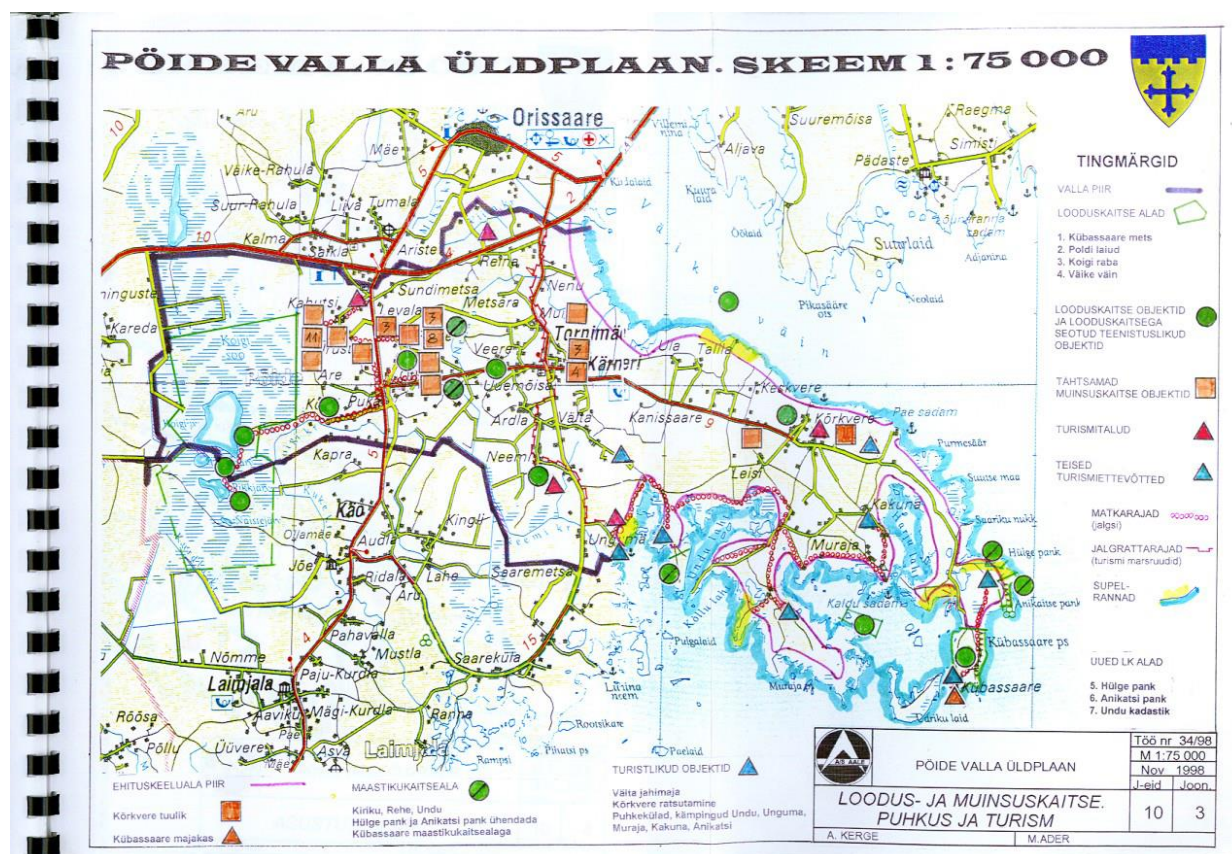


2.1. Üld- ja teemaplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Vastavalt Saare maakonna teemaplaneeringule *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*, paiknevad Roogla, Looduse ja Lõvi katastriüksused väärtusliku maastiku alal.

Põide valla üldplaneeringus ei ole korduva ülejutusega ala piiri ega ehituskeeluvööndi piiri määratud. 1 m samakõrgusjoone kindlakstegemiseks tellitud Maa-ametist 20.09.2016 LIDAR ruumiandmed. Vastavalt esitatud andmetele on kantud planeeringu joonistele 1 m samakõrgusjoon ja sellest tulenev ehituskeeluvööndi piir.

Väljavõte Põide valla üldplaneeringu kaardimaterjalist:



2.2. Põide valla üldplaneeringut muutev ettepanek

Põide valla üldplaneeringu alusel kulgeb ehituskeeluvööndi piir 200 m kaugusel 1 m samakõrgusjoonest

Planeeringu tulemusel rajatavad ehitised (tee ja loomade varjualused), mis on otseselt vajalikud poollooduslike koosluste hooldamiseks, jäävad ehituskeeluvööndi piiresse.

Detailplaneeringu ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärk ühtib ranna kaitse eesmärkidega, milleks on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine (LKS §34).

Kuna detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks kolme varjualuse ehitamiseks ehituskeelualale, on LKS § 40 lg 4 p 2 kohaselt tegemist **Põide valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga**.

2.3. Maakasutustingimused väärtuslikel maastikel

Vastavalt Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” asuvad planeeritavad katastriüksused potentsiaalse riikliku tähtsusega väärtuslikul maastikul.

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore –teid, pinnasteid, elektriline; õhuliinidele eelistada maakaableid.

- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.

2.4. Projekteerimispõhimõtted

Katastriüksustele on lubatud ehitada 3 kuni 60 m² suuruse ehitisaluse pinnaga viilkatusega loomapidamishoone-varjualust. Katuseharja absoluutkõrgus maapinnast on lubatud kuni 5 m. Juurdepääsutee rajada min 3,5 m laiune killustik- või kruuskattega. Kraavidest üleminekul paigaldada truubid. Metsara jõest üleminekul rajada puitkonstruktsioonist sild. Varjualuste, tee, trüüpide ja silla rajamine eeldab ehitusprojektide koostamist.

Planeeritavate kruntide ehitusõigus:

Roogla kü loomapidamishoone-varjualune

- maksimaalne ehitisealune pind krundil- 120 m² (2 varjualust ehitisealuse pinnaga 60 m²)
- maksimaalne kõrgus maapinnast- 5 m
- krundi sihtotstarve – 100 % maatulundusmaa
- Suletud brutopind – 120 m²
- Tulepüsivusklass - TP-3
- Parkimine lahendada krundisiseselt

Arhitektuursed piirangud on:

- katuse kaldenurk 10-45 kraadi
- Välisseinte viimistlus- puitlaudis
- Aknaraamid ja ukSED- puidust
- Värvilahendused peavad olema naturaalsed ja vähe silmatorkavad
- Piirdeid ei planeerita

Roogla kü juurdepääsutee

- Juurdepääsutee ehitisealune pind 1841 m²
- Tee laius 3,5 m, kõrgus kuni 0,4 m olemasolevast maapinnast
- Teekattematerjal kruus või killustik

Looduse kü loomapidamishoone-varjualune

- maksimaalne ehitisealune pind krundil- 60 m² (1 varjualune)
- maksimaalne kõrgus maapinnast- 5 m
- krundi sihtotstarve – 100 % maatulundusmaa

- Suletud brutopind – 60 m²
- Tulepüsivusklass - TP-3
- Parkimine lahendada krundisiseselt

Arhitektuursed piirangud on:

- katuse kaldenurk 10-45 kraadi
- Välisseinte viimistlus- puitlaudis
- Aknaraamid ja uksed- puidust
- Värvilahendused peavad olema naturaalsed ja vähe silmatorkavad
- Piirdeid ei planeerita

Looduse kü juurdepääsutee

- Juurdepääsutee ehitisealune pind 3269 m²
- Tee laius 3,5 m, kõrgus kuni 0,4 m olemasolevast maapinnast
- Teekattmaterjal kruus või killustik

Lõvi kü juurdepääsutee

- Juurdepääsutee ehitisealune pind 452 m²
- Tee laius 3,5 m, kõrgus kuni 0,4 m olemasolevast maapinnast
- Teekattmaterjal kruus või killustik

2.5. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja taotluse põhjendused

Ranna või kalda kaitse põhimõtted on sätestatud Looduskaitseseadusega. Looduskaitseseaduse § 34 alusel on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Looduskaitseseaduse (edaspidi *LKS*) § 35 lg-st 4 tulenevalt koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. LKS § 38 lg 1 p-st 1 tulenevalt on ehituskeeluvööndi laius meresaartel 200 meetrit.

01.04.2007 jõustunud looduskaitseseaduse muudatuse järgselt (LKS § 35 lg-st 31) määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Põide valla üldplaneeringus („Põide valla üldplaan“) korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud. Maa-ameti mullakaardi alusel (väljavõte 06.11.2014) esinevad tee asukohas ja lähiümbruses 1 meetri samakõrgusjoonest madalamatel aladel osaliselt sooldunud mullad (ArG – sooldunud gleimuld), samuti leidub osaliselt ka tee ja Läänemere ranna vahel 1 meetri samakõrgusjoonest madalamatel aladel periooditi üleujutatav elupaigatüüp rannaniidud

(1630*). Tulenevalt eelnevast leiab Keskkonnaamet, et 1 meetri samakõrgusjoonest madalamaid alasid taotletud tee asukohas ning selle lähialadel võib lugeda LKS § 35 lg 31 alusel korduva üleujutusega alaks. Seega on ehituskeeluvööndi laius nendel katastriüksustel 200 meetrit 1 meetri kõrguse samakõrgusjoone piirist.

Eelnevast tulenevalt lähtub, et tee ehitamise planeeritud asukoht asub osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndis. Kuna ümbruskonnas, sealhulgas rannaalal on ulatuslikud poollooduslike koosluste alad, mis samuti potentsiaalselt vajavad hooldust ja ligipääsu, siis planeeritavale juurdepääsuteele tehakse ettepanek **avalikku kasutusse andmiseks**. LKS § 38 lg 5 p 10 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele. Kahele varjualusele, mis asuvad Roogla kinnistul ja ühele varjualusele, mis asub Looduse kinnistul, on vajalik ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine (vt.põhijoonis). Kinnistutele planeeritavad varjualused asuvad Läänemere ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis.

Ehituskeeluvööndi vähendamise lubamisel lähtub Keskkonnaamet LKS § 40 lg1 sätestatud kriteeriumitest:

40. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine

(1) Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Järgnevalt analüüsitakse ehituskeeluvööndi vähendamise mõju ranna või kalda kaitse eesmärkidele:

Taimestik

Juurdepääsutee ja varjualuste rajamine on vajalik poollooduslike koosluste hooldamiseks. Planeeringulahendus ei ohusta rannikuala kasvavate looduskoosluste säilimist, kuna ehitisi ja rajatisi on hoonestamisel võimalik paigutada looduslikult sobivatesse kohtadesse nii, et olemasolevad looduskooslused säilivad. Rajatiste paigutamisel arvestatakse taimestikku ning kõlvikute piire. Rajatiste asukohtadeks on valitud looduslikult kõrgemad alad. Olemasolevatele kooslustele on võimalik kavandada ehitised selliselt, et kaitsehaljastuse otstarve ja eesmärk säilib. Ehitustegevusega ei koormata üle 1% maaüksuste kogupindalast – seega on kavandatava tegevusega tagatud piirkonna eripära säilimine. Varjualuste ehitamiseks tuleb valida sobivad alad sõltuvalt kadastiku tihedusest. Valiku tegemisel on lähtutud eesmärgist säilitada võimalikult palju kompaktset kadastikku.

OÜ Consultare botaanik, Sirje Azarov, teostas planeeringuala välitööd ja koostas aruande „Elupaikade ja kaitstavate taimeliikide inventuur“. Nimetatud aruanne asub käesoleva planeeringu lisas.

Reljeef

Tee asukoht on ajalooliselt valitud vastavalt looduslikele oludele. Tee kulgeb mööda seljandikku. Üleujutuse ohtu varjualuste rajamiskohtades ei teki, kuna hoonestusalad jäävad võimalikest üleujutatavatest piirkondadest kõrgemale. Valdav osa teest on absoluutkõrgustel 1 m üle merepinna. Planeeringuala on valdavalt tasane, lõunapoolses osas on vähesel määral reljeefimuutusi. Hoonestusaladele ei ole kavandatud pinnase juurdevedu ega ka selle äravedu,

v.a teede rajamisega seonduvalt. Varjualuste asukohtades on valdavalt puittaimedega kooslused, mistõttu võib järeldada, et puuduvad sagedased üleujutused.

Kõlvikute ja kinnisasjade piir

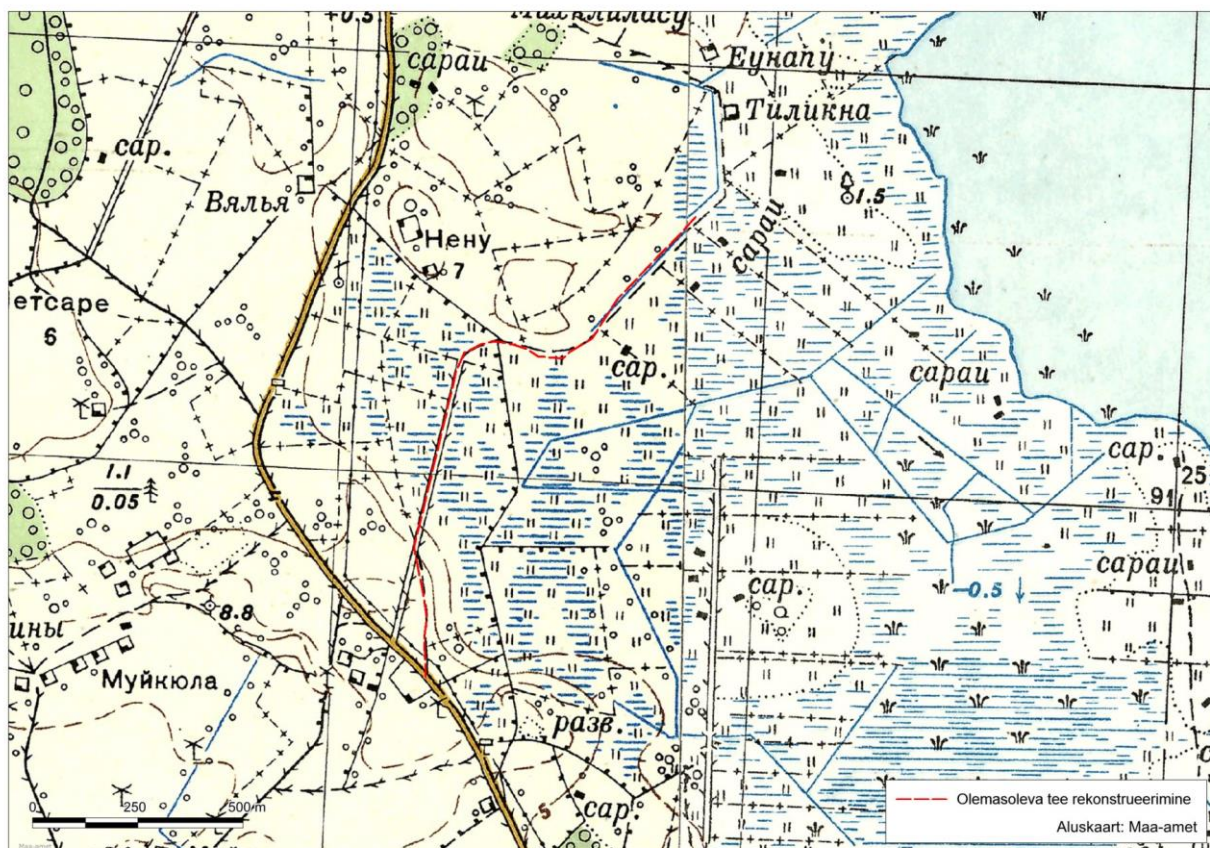
Tee on ajalooliselt kavandatud kõlvikute piire arvestavalt. Teed on kasutatud rannaheinamaadele ja -karjamaadele ligipääsuks. Tegemist on ajaloolise tee taastamisega, mille asukoht on valitud vastavalt looduslikele oludele. Tänapäevaste kinnisasjade piirid on tekkinud maareformi järgselt ja oluliselt hiljem. Eeldatavalt planeeringuala ja sellega piirnevate kinnistute väärtus paraneb, kuna juurdepääsu tulemusena võimaldatakse pool-looduslike koosluste hooldamine.

Olemasolevad teed ja tehnovõrgud

Tehnovõrgud alal puuduvad. Tehnovõrkude rajamine ei ole vajalik ka planeeringu eesmärkide elluviimiseks. Loomade varjualuseid ei varustata elektritoitega. Juurdepääsutee on kavandatud ajaloolisele teele, mis on tänini looduses vaadeldav (vt foto lk 5). Riigimaanteelt mahasõidu rajamisel ei planeerita töödega suurel määral maapinna täitmist ja selle süvendamist. Mahasõidu rajamisel tuleb silmas pidada, et lubatud on pinnase koorimine ning selle täitmine killustikuga/kruusaga sõidutee ulatuses nii, et maapinna kõrgus tööde käigus suurel määral ei muutuks (v.a mahasõit riigimaanteelt). Kommunikatsioonide paigaldamist sissesõidutee äärde ei planeerita.

Väljakujunenud asustus

Projektialal ei ole inimasustust olnud. Projektiga rajatava hoonestuse (varjualused) eesmärk ei ole eluasemete rajamiseks hoonestusalade määramine. Projektialade piirkonnas on ajalooliselt olnud ehitisi, mis on seotud poollooduslike koosluste hooldamisega. Nõukogude Liidu topokaardil (vt järgnev joonis) on näha heinaküünid, mis asusid samas piirkonnas.



Kokkuvõttes on planeeringu tulemusel rajatavad ehitised (tee ja loomade varjualused) otseselt vajalikud poollooduslike koosluste hooldamiseks. Planeeringuala asub osaliselt Väikese väina hoiualal, mille kaitse-eesmärgiks on poollooduslike koosluste ja linnustiku kaitse. Alal on inventeeritud Väikese väina hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud esmatähtsad elupaigatüübid rannaniidud (elupaigatüübi kood 1630*) ja kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*). Seejuures on rannaniidud projektiala piirkonnas enamlevinud kooslusteks. Selle elupaiga säilimise ja seotud loodusväärtuste kaitse tagatakse vaid loomadega järjepideva karjatamisega, mis on olnud ka traditsiooniline maakasutusviis antud aladel. Seega ühtib detailplaneeringu ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärk ranna kaitse eesmärkidega, milleks on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine (LKS §34).

Rajatav tee on vajalik poollooduslike koosluste hooldamiseks. Hetkel jääb selle tee teenindusalaselle hooldatavaid või taastamisel olevaid PLK-sid 185 ha. Potentsiaalselt lisandub veel 175 ha poollooduslike koosluseid. Planeeritava tee pind, mis jääb poollooduslikele kooslustele on 2356 m² e. 42% kogu planeeritava tee pindalast ja sellest 228 m² asub 0-elupaigal.

Eespool on analüüsitud ehituskeeluvööndi vähendamise ja rajatiste ehitamise mõju ranna ja kalda kaitse eesmärkidele. Täiendavat olulist mõju vee-, pinnase- või õhu saastatusele, jäätmetekkele, mürale, vibratsioonile, valgusele, soojusele, kiirgusele ja lõhnale planeeritud tegevusega ei kaasne. Seoses ajutise ehitustegevusega peab arvestama piirkonnas ajutise müra suurenemisega, lisaks sellele suureneb vähesel määral liiklusköormus piirkonnas, kuid kuna on tegemist väikeste ehitusmahtudega, siis ei oma see loodukeskkonnale olulist mõju.

Detailplaneeringuga tehakse Keskkonnaametile ettepanek vähendada Läänemere ranna ehituskeeluvööndit Roogla ja Looduse kinnistul planeeritavate hoonestusalade ulatuses.

2.6. Juurdepääs ja parkimine

Planeeringualale juurdepääsuks rajatakse uus mahasõit Audla-Saareküla-Tornimäe-Väikese väina (riigimaantee nr 21155) teelt. Kinnistu külgneb riigimaantee 15,99 – 16,04 km.

Vaade riigimaanteelt mahasõidule.



Hädaabi teenuste osutamiseks peab rajatava juurdepääsutee laius olema vähemalt 3,5 meetri laiune. Tee rajamisel ei tohi kasutada asfalt- või betoonkatet, välja arvatud mahasõit riigimaanteelt. Teede rajamisel tasuks järgida reljeefi ja kõrghaljastust. Vältimaks tuulekoridori teket, ei ole soovitatav rajada sissesõiduteed sirgena. Tee pinnakatet tõstetakse olemasolevast maapinnast maksimaalselt 40 cm kõrgemale, vältimaks võimalike liigniiskete olude tekkimisel tee kehandi ärauhumist. Juurdepääsutee rajatakse kruusa- või killustik-kattega ning aastaringselt läbitav. Parkimine toimub kinnistuste siseselt. Audla-Saareküla-Tornimäe-Väikese väina tee nr 21155 liiklussagedus oli 2015. aastal 532 autot/ööpäevas. Planeeritav mahasõidu ja juurdepääsutee baasil on võimaldatud juurdepääs ka naabermaaüksuse Tiidu kinnistule.

Kavandatava hoonestuse puhul tuleb arvestada mööduva riigimaantee olemasolu ning sellest tulenevaid liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Looduse kinnistul (maatulundusmaa) on maantee ääres tegemist tiheda võsa ja lehtpuumetsaga, mis summutab häiringute jõudmise lähima hoonestusalani, seega liiklusest tuleneva müra, vibratsiooni ja õhusaaste osakaal hoonestusalal on minimaalne. Maanteeamet (riigimaantee omanik) ei võta käesolevaga endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik potentsiaalsed leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Iga ristmikule läheneva sõiduki juht peab nägema ristmiku teistelt harudelt lähenevaid sõidukeid õigeaegselt, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrget. Põhijoonisel on esitatud nähtavuskolmnurgad, mille määramise aluseks on nähtavuskaugused lõikuvatel teedel. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, millest viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Kuna planeeringuala riigimaantee kaitsevööndisse jääval alal kraavitus puudub, siis sademevete ärajuhtimise lahendusi ei planeerita.

Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsutee tuleb rajada (mh nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised tuleb kõrvaldada) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamise kohustus on arendajal, Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik planeeringualaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Riigimaanteega liitumise koha ehituseks annab nõuded projektile Maanteeamet.

2.7. Piirded, haljastus ja heakord

Käesoleva planeeringu koosseisus piirete rajamist ei planeerita. Haljastustöödest näha ette peale ehitustegevuse lõpetamist teede ja varjualuste lähipiirkonna korrastamine, et oleks tagatud planeeringualal võimalikult ligilähedane planeeringueelne olukord. Kuna prügimajanduseks vajadus puudub, siis pole kohustust lepingute sõlmimiseks jäätmekäitlusettevõttega.

2.8. Keskkonnakaitse tingimused

Planeeritav tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ega oma vahetut ja kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid. Planeeringuala asub Väikese väina hoiualal.

Ehitustegevusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid.

Hooned ja tee planeeritakse kohati kadastikuga kaetud aladele. Nendel aladel ehitamisel tuleb jälgida rohevõrgustiku põhimõtteid – kadastiku maksimaalne säilitamine ja hoonestusalade raadamine ainult planeeritava hoone piirkonnas.

Keskkonnaamet leiab oma kirjas 19.03.2015 nr 14-4/15/3192-4, et tee rajamine on vajalik, et tagada Väikese väina hoiualal asuva kaitstava elupaigatüübi rannaniidud (1630*) hooldamine ning selle seisundi säilimine LKS § 3 lg 3 tähenduses, kuid tee tuleb rajada arvestades LKS ehituskeeluvööndi sätetega ning hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüüpide soodsa seisundi säilitamise vajalikkusega.

2.9. Tuleohutusnõuded

Kuna loomapidamishooned-varjualused ei klassifitseeru hoonetena, siis ei kuulu nad ehitistele esitatud tuleohutusnõuete reguleerimisalasse. Võimalike päästetööde korraldamiseks rajatakse tee 3,5 m laiusena ja päästetehnika manööverdamine toimub varjualuste juures hoonestusaladel. Standard EVS 812-6-2012 – Hajaasustuses võib tuletõrjevee vedu toimuda paakautodega, naaberhoonete kaugus peab olema suurem kui 40 m.

Lähim avalik tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast a`1,5 km lõuna pool Tornimäe külas Tuisu kinnistul. Kustutusvee hulk 10 l/s.

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1. Elektrivarustus

Elektrivarustust loomapidamishoone-varjualustele ei planeerita.

3.2. Sidevarustus

Sidevarustust loomapidamishoone-varjualustele ei planeerita.

3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustust ja kanalisatsiooni loomapidamishoone-varjualustele ei planeerita.

3.4. Sademevesi

Sademeveed ei tohi valguda varjualuste suunas ning keelatud on sadevete juhtimine naaberkinnistutele. Kraavitusi ja kuivendussüsteeme ei planeerita.

3.5. Soojavarustus

Soojavarustust loomapidamishoone-varjualustele ei planeerita.

4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS

Servituutide seadmise vajadus planeeringualal puudub.

5. ASUSTUST JA MAAKASUTUST SUUNAVAD KESKKONNATINGIMUSED

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt paikneb planeeringuala osaliselt roheline võrgustiku tugialal ja roheline võrgustiku koridori alal.

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.

Arvestades Saare maakonna saarelisust on mere rand üks tähtsamaid koridore võrgustiku sidususe ja territoriaalse terviklikkuse tagamiseks. Planeeritavad kinnistud asuvad tugialasid ühendava nn mikrovõrgustiku piirkonnas, mis valdavalt koosnevad pool-looduslikest kooslustest. Arvestades Saaremaale iseloomulikku maastikustruktuuri, kus maastikuüksused on väikesed, ei eristata piirkonna mikrovõrgustikus koridore, ribastruktuure, ribastruktuuride sõlmesid ja astmelaudu. Mikrovõrgustiku ülesanne on tagada roheline võrgustiku tugialade vaheline sidusus ja kogu võrgustiku terviklikkus.

Rohelise võrgustiku kui terviku ülesandeks on inimtekkeliste mõjude pehmendamine 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 rohelise 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 rohelise 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 ülejutusega 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 kompaktsete 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.

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. Selleks tuleb tagada avalikud juurdepääsud kõikidele olemasolevatele ja kavandatavatele paadi- ja külalissadamatele. Omavalitsustel tuleb tagada avalik juurdepääs ka kõikidele üldkasutatavatele lautritele.

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.

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.