



DP Projektbüro OÜ  
Reg.kood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus  
Tallinna tn 10 Kuressaare Saaremaa vald 93819

Finantseerija: Evelin Põld  
Tammepõllu tee 21-56 Viimsi 74001 Harju maakond

Koostaja: DP Projektbüro OÜ  
Rohu 5 Kuressaare Saare maakond 93819

SAAAREMAA VALD ANSEKÜLA  
VALLIMAA kinnistu  
**DETAILPLANEERING**  
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 06-17-DP  
Algatatud 25.04.2016.a korraldusega nr 2-3/59-1

Koostajad: Alar Oll  
esitatud: august 2017  
muudatustega, veebruar 2019

KURESSAARE 2017

## SISUKORD

### I Menetlusdokumendid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus;
2. Salme Vallavalitsuse 25. aprilli 2016.a korraldus nr 2-3/59-1 koos lähteülesandega

### 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 .....	4
2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	4
2.1.	Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus .....	4
2.2.	Olemasoleva ruumi kirjeldus .....	5
2.3.	Kehtivate kitsenduste kirjeldus .....	5
2.4.	Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus .....	5
2.5.	Maa-alal kehtivad detailplaneeringud .....	6
3.	Salme valla ranna-alade osaiplaneeringu muutmise ettepanek .....	6
3.1.	Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku analüüs .....	7
4.	Planeeringuga kavandatu .....	9
4.1.	Planeeritava alal kruntide moodustamine: .....	9
4.2.	Planeeringujärgsed krundid: .....	10
4.3.	Kruntide ehitusõigus .....	10
4.4.	Arhitektuursed põhimõtted hoonetele .....	11
4.5.	Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine .....	11
4.6.	Tuleohutusnõuded .....	12
4.7.	Keskkonnakaitselised tingimused .....	13
5.	Tehnovõrkude lahendus .....	13
5.1.	Elektrivarustus .....	13
5.2.	Sidevarustus .....	14
5.3.	Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine .....	14
5.4.	Soojavarustus .....	14
6.	Servituudid .....	15
7.	Energiatõhusus .....	15
8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused. ....	15
9.	Kehtivad piirangud .....	15
10.	Planeeringu elluviimine .....	17

### III Joonised

Joonis 1: Asukoha skeem

Joonis 2: Tugiplaan

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega

# **1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud**

## **1.1. Detailplaneeringu koostamise alused**

- Salme Vallavalitsuse 25.04.2016.a detailplaneeringu algatamise korraldus nr 2-3/59-1 koos lähteülesandega;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
- Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
- Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
- Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
- Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
- Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
- Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
- Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
- Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232).

## **1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid**

- Salme valla ranna-alade osäüldplaneering;
- Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018. a määrus nr 13 "Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri";
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Siseministri 30. märtsi 2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Vabariigi Valitsuse 29. novembri 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";
- Vabariigi Valitsuse 23.oktoobri 2008.a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord";
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015.a määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“;
- Elektrilevi OÜ Saarte regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks (nr 300082, väljastatud 05.07.2017.a);
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne).

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

- Geodeetilise alusplaan on koostatud OÜ DP Projektbüroo poolt, töö nr 39-17-G, mõõdistatud 01.06.2017.a.

## 1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on elamu/taluhoone ja kämpingukompleksi rajamine, maa sihtotstarbe osaline muutmine, juurdepääsutee planeerimine Kuressaare-Sääre maanteelt (nr 77), ehitusala, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste planeerimine. Ettepaneku esitamine Keskkonnaametile ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

## 2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

### 2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritavaks alaks on Saare maakonnas Saaremaa vallas Ansekülas asuv Vallimaa (katastriüksuse tunnus: 72101:002:0302, registriosa nr 446134) katastriüksus. Nimetatud maatükse pindala on 33,60 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.

Planeeringuala piirneb läänes Kuressaare-Sääre riigimaanteega nr 77 (katastriüksuse tunnus 72101:002:0639, sihtotstarve transpordimaa 100%).



Joonis 1. Planeeringuala asukoht (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver)

Põhja suunal piirneb planeeritav katastriüksus Kuivati (katastriüksuse tunnus 72101:002:0700, sihtotstarve tootmismaa 100%), Andruse (katastriüksuse tunnus 72101:002:0727, sihtotstarve maatulundusmaa 55% ja tootmismaa 45%), Herne (katastriüksuse tunnus 72101:002:0005, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Tasi (katastriüksuse tunnus 72101:002:0112, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Malamuudi (katastriüksuse tunnus 72101:002:0866, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Kirikuaia (katastriüksuse tunnus 72101:002:0236, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistutega.

Idas piirneb planeeringuala Läänemerega (Liivi laht) ning lõuna suunal Sarapuu (katastriüksuse tunnus 72101:002:0109, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Mere (katastriüksuse tunnus 72101:002:0522, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Tänav (katastriüksuse tunnus 72101:002:0217, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Kaasiku (katastriüksuse tunnus 72101:002:0662, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksustega.

## 2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Vallimaa katastriüksuse pindala on 33,60 ha, millest 8,20 ha kuulub loodusliku rohumaa koosseisu, 6,70 ha metsamaa, 0,90 ha haritava maa, 0,20 õuemaad ning 17,60 ha muu maa kõlvikulisel koosseisu. Katastriüksus on valdavalt kaetud segametsaga. Dominantliikideks on sõltuvalt metsaeraldise kask, sanglepp, haab, mänd ja kuusk. Maapinna reljeef on valdavalt tasane, kerge kaldega mere suunas. Käesoleva planeeringuga kavandatakse Vallimaa katastriüksuse Liivi lahe poolsesse ossa elamumaa kavandamist ning Vallimaa kinnisasja keskossa kämpingukompleksi rajamist. Vallimaa katastriüksus on lääne osas, riigimaantee servas hoonestatud ning maaüksusele on Kuressaare-Sääre riigimaanteelt (nr 77) olemasolev mahasõit, mis teenindab lisaks piirinaabrit, Kuivati katastriüksust. Vallimaa katastriüksus paikneb Kuressaare-Sääre riigimaantee ning Liivi lahe vahelisel alal.

## 2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus

Vallimaa katastriüksuse lääneserv jääb piirneva avalikult kasutatava Kuressaare-Sääre riigimaantee nr 77 kaitsevööndisse. Nimetatud maaüksus paikneb osaliselt 200 m laiusel ranna piiranguvööndis ning sama laias ranna ehituskeeluvööndis. Lisaks kitsendab Vallimaa kinnistu ranna-ala ranna veekaitsevöönd koos veekogu kallasrajaga. Samuti ulatub ida suunal planeeringuga hõlmatud katastriüksusele Kura kurgu hoiuala. Vallimaa katastriüksusel on registreeritud laialehelise neiuvaiba (*epipactis helleborine*) kasvukohad ning osaliselt ulatub kinnisasjale I kategooria kaitseliigi sihtkaitsevöönd. Kinnistu idaserva läbib madalpinge elektriõhuliin ning olemasolevat hoonestust teenindava sideehitise kaitsevöönd.

## 2.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Alal kehtib Salme valla ranna-alade osaüldplaneering. Osaüldplaneeringuga ei ole määratud maakasutuse juhtotstarvet planeeringuga haaratud piirkonda. Koostatav detailplaneering näeb planeeritavale alale ette mh 95% maatulundusmaa ning 5% ärimaa sihtotstarbega krundi moodustamise ja 100% elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamise. Kehtiva osaüldplaneeringu kohaselt mõistetakse ärimaa all kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoonete maid ning büroo- ja kontorihoonete maid. Üldplaneeringu kohaselt ei ole ette nähtud ärimaa juhtfunktsiooniga

alade juurde reserveerimist võrreldes olemasolevaga. Küll aga on lubatud ärimaad 20% suuruse kõrvalfunktsioonina reserveeritud elamumaade juhtfunktsiooniga alade juurde. Kehtiv üldplaneering toob ärimaa kõrvalfunktsioonina planeerimise kohta välja järgmise põhimõtte: *ärimaa kõrvalfunktsiooni rakendamisel on kõige olulisemaks kriteeriumiks keskkonnasäästlik majandamine, mis oleks looduskeskkonna suhtes võimalikult väikese koormava efektiga ning eelistatud on **puhkemajanduslik** teenindus, toitlustamine ja **majutusteenus**.*

Saaremaa rannaaladel on nii üldplaneeringust kui ka maakonnaplaneeringust tulenevalt soositud turismi ja puhkemajanduse arendamine, luues inimestele looduslähedasi rekreatsioonivõimalusi. Majutus kämpingutes väljaspool inimeste igapäevast mugavustsooni ja tuues seeläbi inimesi loodusele lähemale, on kooskõlas üldplaneeringu ja maakonnaplaneeringu põhimõtetega. Planeeringualale lähim kämpingmajakeste kompleks on Tehumardil, mis asub planeeritavast kinnistust ligikaudu 8 km kaugusel. Sõrve sääre tipu pool kämpingutes ööbimise võimalus puudub. Seega Sõrve sääres üldiselt ei ole kämpingmajakestes majutamine laialt levinud, mistõttu on piirkonnas planeeringuga kavandatav tegevus otstarbekas, mh selleks osaliselt ärimaa sihtotstarbega krundi planeerimine väljapoole üldplaneeringuga ettenähtud alasid. Vallimaa maaüksusele puhkemajanduse kavandamine häirib lähedal paiknevat asustust minimaalselt, kuna lähim majapidamine asub planeeringuga kavandatavast kämpingukompleksist ligikaudu 500 m kaugusel. Lisaks leevendab planeeritud lahenduse realiseerimine kohaliku kogukonna tööjõu vajadusi. Töökohti tekib aastaringseks tegevuseks administratiivhoone ja kämpingute majandamisel, samuti loodusturismis ja aktiivses vaba aja veetmises. Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala osaliselt 200 m laiuses ranna ehituskeeluvööndis. Nimetatud detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks elamumaa krundi hoonestusala ulatuses 110 meetrini ning 5%-suuruse kõrvalotstarbega ärimaa sihtotstarbega krundi moodustamiseks väljapoole selleks reserveeritud alasid.

Eelnevast tulenevalt, **on käesolev detailplaneering Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringut muutev.**

## **2.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud**

Maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

## **3. Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringu muutmise ettepanek**

Käesoleva detailplaneeringu üheks eesmärgiks on teha ettepanek vähendada Salme ranna-alade osaüldplaneeringus ranna ehituskeeluvööndi ulatust huvitatud isiku taotluse alusel kuni 110 meetrini põhikaardijärgsest rannajoonest planeeritava elamumaa hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses. Tegemist on kehtestatud Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringu muutmisega Looduskaitseaduse §40 lg 4 p 2 tähenduses. Lisaks tehakse koostatava detailplaneeringuga ettepanek kehtivat Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringut muuta maakasutuse juhtotstarbe osas, planeerides Vallimaa kinnistule 5% ärimaa ning 95% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuse väljapoole üldplaneeringus selleks reserveeritud alasid.

### 3.1. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku analüüs

Vallimaa kinnistu paikneb looduskaunis kohas, kus on head eeldused puhkemajanduse arendamiseks. Nimetatud tegevus on kooskõlas Saare maakonna teemaplaneeringuga “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused”, mille alusel paikneb Vallimaa kinnistu Salme väärtuslikul maastikul (esteetilise ja puhkeväärtusega alal).

Vallimaa kinnistu mereäärne ala oli ajalooliselt hoonestatud 19.sajandist, talu nimetusega Ranna. Tänapäevaks on hoonestusest säilinud üksikud vundamendid ja maastikul paiknevad looduslikud märgid kunagisest elutegevusest. Koostatava detailplaneeringuga ajaloolist asustusstruktuuri ei muudeta.

Väljavõte Maa-ameti geoportaali üheverstasest kaardist aastast 1903.



Vallimaa kinnistu on valdavas osas kaetud metsaga. Maaüksuse lagedamad alad paiknevad aga ainult maantee läheduses, kus paiknevad olemasolevad taluhooned ning mere läheduses ehituskeeluvööndis, kuhu käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse elamuala rajamist. Rannaäärne lagedam ala jääb täies ulatuses ranna või kalda ehituskeeluvööndisse. Hoonestust saab elamualale kavandada selliselt, et selle püstitamiseks puuduks vajadus metsa raadamiseks. Nende lähedane ala ei ole tallamise suhtes tundlik (v.a laialehelise neiuvaiba kasvukoht) ning arvestades ühe pereelamu kavandamise mahtu ranna-alale, siis ei ole tõenäoline, et kaasnev tallamiskoormus ületaks koosluse taluvuse piire. Võimalik ebasoodne mõju on seotud kaitsealuse laialehelise neiuvaiba kasvukoha jäämisega elamuala vahetusse lähedusse ja I kaitsekategooria kaitsealuse liigi sihtkaitsevööndi lähedusega Vallimaa kinnisasjale. Elamu ja selle juurde kuuluvate abihoonete asukoha täpsel valikul on vajalik botaanikuga konsulteerimine, selgitamiseks välja laialehelise neiuvaiba kasvukohad ning seeläbi vältides selle kahjustamist hoonete ehituse käigus. Ehitustöid vältida ajavahemikus 15. veebruarist kuni 15. juunini. Minimeerimaks võimalikke mõjusid I kaitsekategooria liigi sihtkaitsevööndile, on kämpingute kompleksile ja eluhoonetele juurdepääsutee planeeritud Vallimaa kinnistu põhjaserva. Seal on metsa raiumise vajadus võimalikult väike, kuna

tee trassile jääb hõreda taimestikuga ala, kohati on olemas juba pinnastee. Siiski tuleb juurdepääsutee trassi ida servas läbi viia võsa eemaldamist ning ka raiet koos teeluse maa raadamisega. Juurdepääsutee ulatuses on vajalik metsa raadamine. Reovete kogumine toimub lekkekindlasse, soovituslikult 10 m<sup>3</sup> suurusesse mahutisse administratiivhoone puhul ning minimaalselt 5 m<sup>3</sup> suurusesse lekkekindlasse mahutisse üksikelamu puhul. Elamu ja selle teenindamiseks vajaliku taristu kavandamisega ei muudeta pinnamoodi ega looda tingimusi, mis võiksid põhjustada tuule- või veepoolset erosiooni, mis omakorda mõjutaks pinnamoodi. Kavandatava tegevusega ei planeerita ka maaparandust (kuivendamist, niisutamist) ega veekogude veerežiimi muutusi.

On oluline, et merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merele või merelt. Elamu ja selle teenindamiseks vajalike hoonete kavandatavast asukohast tulenevalt (rohumaal metsa servas) ei avalda nende rajamine olulist mõju piirkonnas avanevatele vaadetele, kuna merelt vaadates paiknevad rajatavad hooned nõ taskus, jäädes mere ääres piki randa avanevates vaadetes metsaservade taha. Kavandatava tegevuse ellu viimisel ei muudeta olulisel määral vaba liikumise tingimusi. Juurdepääsutee rajamise tulemusena paraneb teatud määral juurdepääs mererannale ning seeläbi ei takistata vaba juurdepääsu kallasrajale. Juurdepääsutee on kavandatud eramaal paikneva juurdepääsuna kallasrajale, kus alates elamumaa põhjaservast on ette nähtud jalgteed randa. Samuti kavandatakse jalgteed randa üksikelamu juurest. Mõlemad jalgteed pinnasteed. Kavandatava tegevusega ei muudeta olulisel määral senist maapinna reljeefi. Samuti ei ole ette näha üleujutusohu kavandatava hoonestuse alal, kuna sealsed maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 2,5-3 m. Kavandatavad tehnovõrgud paigaldatakse võimalikult rajatava juurdepääsutee sihis selle rajamisega samaaegselt, vältides maapinna liigset koormamist kaevamisega.

Planeeringuala asub osaliselt Kura kurgu hoiualal, mille kaitse-eesmärgiks on linnustiku kaitse. Planeeritud tegevus ei mõjuta Kura kurgu hoiuala kaitse-eesmärke, kuna planeeringuga ei kavandata tegevust hoiualale ega selle vahetusse lähedusse.

Planeeringuala ja selle lähiümbruse territooriumil tugevneb kontroll inimtegevuse üle maaomaniku kohaloleku kaudu. Planeeringulahenduse elluviimisel ei teki olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist – jätmete käitlemiseks paigaldatakse hoonestusalale konteinerid, mille tühjendamiseks sõlmitakse vastav leping. Reovesi kogutakse lekkekindlatesse mahutitesse ning tühjendatakse vastavat tegevuslitsentsi omava ettevõtte poolt. Veevarustus lahendatakse kámpingukompleksi ning üksikelamu juurde rajatavate puurkaevude baasil. Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena. Ehitustegevusega on koormatud ligikaudu 2% maaüksuse kogupindalast – seega on kavandatava tegevusega tagatud ranna eripära säilimine. Üleujutuse ohtu maaüksusel ei ole, seega puudub üleujutusest tulenev oht inimese tervisele, varale ja keskkonnale. Vallimaa detailplaneeringuga ei kavandata kallasrajale vaba juurdepääsu piiramist – ranna-alale on tagatud eramaal paikneva juurdepääsutee kaudu juurdepääs ranna kallasrajale. Seega on tagatud mererannal vaba liikumine, samas tugevneb maaomaniku kohalviibimisega kontroll tegevuste üle, mis võiksid kallasrada kahjustada. Planeeringuala on valdavalt tasane ja maa-alal ei asu siseveekogusid. Planeeringualale ei ole kavandatud pinnase juurdevedu ega ka selle äravedu, v.a teede ning hoonestuse rajamisega seonduvalt. Ehitamiseks tuleb valida sobivad alad. Valiku tegemisel on lähtutud eesmärgist säilitada võimalikult palju kompakset metsakooslust. Täpsete ehitusalade valimisel kaasata projektide koostamisse botaanik, et paika panna hoonete asukohad



selliselt, mis võimalikult vähe koormavad taimestikku. Eeldatavalt planeeringuala väärtus paraneb, kuna inimese kohaloleku kaudu on olemas kohapealne kontroll toimuva üle, mets ja rannaäär korrastatakse ja veekaitsevööndi ning kallasraja kasutamine on kontrolli all. Lisaks eelnevale intensiivset maakasutust ei toimu, ehitustegevuseks mittemõeldud ala jääb kasutamiseks metsamaana. Olulist mõju vee-, pinnase- või õhu saastatusele, jäätmetekkele, mürale, vibratsioonile, valgusele, soojusele, kiirgusele ja lõhnale planeeritud tegevusega ei kaasne.

Sissesõidutee rajamisel ei planeerita töödega suurel määral maapinna täitmist ja selle süvendamist. Juurdepääsutee 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. Sõidutee serva on kavandatud elektri maakaabelliini paigaldamine, mis tuleb teha koos juurdepääsutee rajamisega. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 ja pidades silmas käesolevat planeeringulahendust, on ehituskeeluvööndis ilma selle vähendamiseta kehtestatud detailplaneeringuga lubatud rajada tehnovõrke ja –rajatisi. Hoonestuse ja juurdepääsutee rajamisel on vajalik ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

**Detailplaneeringuga tehakse Saaremaa Vallavolikogule ettepanek vähendada Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringus Ansekülas Vallimaa katastriüksusel ehituskeeluvööndit elamumaa sihtotstarbega maaüksuse hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses 110 meetrini veepiirist ning näha ette 5% ärimaa ning 95% maatulundusmaa sihtotstarve väljapoole selleks reserveeritud alasid.**

## **4. Planeeringuga kavandatu**

### **4.1. Planeeritava alal kruntide moodustamine:**

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Vallimaa maaüksust (kat tunnus: 72101:002:0302). Maakorraldustoimingute tulemusel moodustatakse 2 (kaks) katastriüksust, uuele hoonestusalale nähakse ette 100% elamumaa sihtotstarbega maaüksus (POS 1), ülejäänud Vallimaa kinnisasi määratakse 95% maatulundusmaa ning 5% ärimaa sihtotstarbega. Uute maaüksuste piiride kulgemine ning nende täpne pindala täpsustatakse peale katastritoimingute teostamist. Maaüksuste moodustamisel määratakse neile planeeringujärgne sihtotstarve. Saaremaa Vallavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see ei ole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke- või erahuve. Vallavalitsus võib nõuda planeeringuga ettenähtud kitsenduste kandmist Kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.

## 4.2. Planeeringujärgsed krundid:

Planeeringujärgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m <sup>2</sup>	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa
Vallimaa	325 848	95% Maatulundusmaa, 5% ärimaa	Kaitseotstarbelise metsa maa (95% MK); Majutushoone maa (5% ÄM)
POS 1	1 616	100% Elamumaa	Üksikelamu maa (100% EP)

Tabel 1. Planeeritav kinnistu

## 4.3. Kruntide ehitusõigus

Vallimaa maaüksus on olemasolevalt hoonestatud. Käesolev detailplaneering ei näe ette olemasoleva hoonestuse muutmist/laiendamist Vallimaa katastriüksusel. Planeeringuga kavandatakse ehitusõigust moodustatavale elamumaa (POS 1) sihtotstarbega katastriüksusele ning kämpingute kompleksile Vallimaa katastriüksusele väljaspoole ranna ehituskeeluvööndit. Elamumaa sihtotstarbega katastriüksusel ning Vallimaa katastriüksusel on maapealsete ehitiste püstitamine lubatud detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusalal. Ülejäänud alale on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ning 3,5 m laiuse kruuskattega juurdepääsutee üle Vallimaa katastriüksuse. Kämpingmajade juurde on planeeritud vaba aja veetmise lahendustena püstitada kiik ning rajada lõkkeplats. Kiige ja lõkkeplatsi asukoha valikul tuleb konsulteerida botaanikuga, et valida asukoht selliselt, mis koormaks võimalikult vähe hoonestusalal kasvavat taimestikku.

Hoonestusalad on määratud lähtuvalt Tellija soovist ja olemasolevatest tingimustest, arvestades maaüksusel olevaid kitsendusi.

### **Katastriüksus (Vallimaa), pindala 325 848 m<sup>2</sup>**

- Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve – 95% Maatulundusmaa (M); 5% Ärimaa (Ä)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil (mh 0-60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga hooned) – 1 administratiivhoone, 10 kämpingut
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 300 m<sup>2</sup> (administratiivhoone 100 m<sup>2</sup>, kämping 20 m<sup>2</sup>/kämping)
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – administratiivhoone 6 m (1-korruselise), kämpingud 4,5 m (1-korruselised)

### **Katastriüksus (POS 1), pindala 1 616 m<sup>2</sup>**

- Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve – 100% Elamumaa (E)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil (mh 0-60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga hooned) – 1 eluhoone + 3 abihoonet
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 400 m<sup>2</sup>
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – elamu 8 meetrit / abihoone 6 meetrit

#### 4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete ja rajatiste välisilme kavandamisel tuleb arvestada selle sobivust piirkonnas iseloomuliku hoonestusega ja kohaliku omapära ning materjalidega. Hoonestuse täpne lahendus anda ehitusprojekti arhitektuurse osaga. Maa-alal eksisteeriv haljastus tuleb võimalikult säilitada. Hoonestusaladele pinnase tõstmist täitmise teel ei planeerita, sadeveed suunata kalletega hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Sealjuures tuleb jälgida, et sadevett ei suunataks kalletega naabermaauksustele ega teedele. Moodustatavale elamumaa sihtotstarbega maaüksusele on kavandatud üks hoonestusala kogu elamumaa ulatuses, kuhu on lubatud püstitada maksimaalselt 4 hoonet (elamu koos 3 abihoonega), maksimaalselt 400 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pinnaga.

Vallimaa katastriüksusele on kavandatud üks hoonestusala, kuhu planeeritakse 100 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga administratiivhoone püstitamist ning 10 kämpingumaja rajamine, mille kogu ehitusaluseks pinnaks on kavandatud 200 m<sup>2</sup>. Nii administratiivhoone kui ka kämpingud tuleb projekteerida kahepoolse viilkatusega ühekorruseliste ehitistena, mille katuse materjaliks võib olla puit, roog, sindel, plekk või katusekivi ning hoone välisseinte viimistlusmaterjalina kasutada puitu ja/või looduslikku kivi. Hoone sokliosa viimistleda betooni või loodusliku kiviga. Planeeritavate hoonete aknaraamid ning ukсед tehakse puidust ning värvilahendused nii hoonetel kui ka rajatistel peavad olema naturaalsed, loodusesse sulanduvad ja vähe silmatorkavad.

##### Arhitektuursed piirangud:

- Katuse kaldenurk 25-45 kraadi;
- Hoonete värvilahendus peab olema tagasihoidlik ja ümbritsevasse keskkonda sobiv;
- Piirdeid on lubatud püstitada ainult hoonestusaladele. Soovitav piirde kõrgus on 1-1,5 meetrit, sealjuures tuleb eelistada kivi-, latt- ja lippaedu. Keelatud on kasutada massiivseid metallaedu ning muid aedlinlikke aiatüüpe.

#### 4.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

2017. a loenduse andmetel on Kuressaare-Sääre tee liiklussagedus 782 autot/ööpäevas. Juurdepääs planeeritavale Vallimaa katastriüksusele on olemasoleva mahasõidu kaudu Kuressaare-Sääre (riigimaantee nr 77) teelt. Hädaabi teenuste osutamiseks peab juurdepääsutee laius olema 3,5 meetrit. Sõidutee ning parkimiseks ette nähtud alad planeeritakse kruusakattega. Kraavide rajamise vajadus teede servadesse lahendatakse teeprojekti koostamisel. Teede pinnakatet tõstetakse ümbritsevast maapinnast 20 cm kõrgemale. Sissesõidutee peab olema kruusakattega ning aastaringselt läbitav. Parkimine kämpingu kompleksis toimub administratiivhoone vahetus läheduses kruuskattega parkimisplatsil, kämpingumajade juurde sõidukitega liiklemine ei ole lubatud. Parkimine planeeritaval elamumaal toimub hoonestusalal. Kavandatud juurdepääsutee asukoht on näidatud joonisel nr 1 „Asukoha skeem“, lõplik juurdepääsutee asukoht selgitatakse välja tee projekteerimise käigus.

Olemasoleva riigimaanteelt mahasõidu teekatte serv riigitee km 24,596 on saanud märgatavaid kahjustusi. Lisaks ei vasta olemasolev mahasõit majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ jaotise 5.2.4 punktile 1 (liiga terav lõikumisnurk riigiteega), jaotise 5.2.5 punktile 1 (mahasõidu ülemäärane pikikalle), tabelile 5.1 (lubatust väiksem nähtavus vasakule), mistõttu ei ole ristumiskoht sobilik ärimaa

sihtotstarbe teenindamiseks. Olemasoleva mahasõidu rekonstrueerimiseks on vajalik teeprojekti koostamine asfaltkattega ristumiskoha rajamiseks ning nähtavuse parandamiseks. Ristumiskoha rekonstrueerimise projekt tuleb koostada ja mahasõit välja ehitada enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist planeeringualale.

Kavandatava hoonestuse puhul tuleb arvestada mööduva riigimaantee olemasolu ning sellest tulenevaid liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). 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. Seega, peab riigimaanteelt mahasõidul arvestama nähtavuskolmnurkadega. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, mistõttu on kogu nähtavuskolmnurkade ala käsitletav kui võimaliku raadamise vajadusega ala. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, millest viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsuteed 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. Juurdepääsuna planeeringualale tuleb kasutada olemasolevat mahasõitu riigimaanteelt. Täiendavate mahasõitude kavandamine riigimaanteelt ei ole lubatud.

Kruuskattega juurdepääsutee juurest elamumaa põhjaservast mööda Malamuudi kinnistuga ühise piiri serva on kavandatud jalgtee (pinnas) randa, millega paraneb juurdepääs kallasrajale. Lisaks näeb planeering ette samadel tingimustel jalgtee rajamise mererannale elamumaa sihtotstarbega krundi juurest. Jalgtee rajamisel ei tohi kasutada püsikatendit (asfalt, tolmuvaaba kruus).

Parkimiskohtade vajadus EVS 842:2016 kohaselt on 1 parkimiskoht iga 70 m<sup>2</sup> brutopinna kohta, kokku 300 m<sup>2</sup> suuruse brutopinna puhul 5 parkimiskohta. Arvestades, et parkimiskohti vajavad nii kämpingutes ööbijad, administratiivhoonet ning ranna-ala külastavad inimesed, on planeeringualale kavandatud kämpingute tarbeks 10, administratiivhoonele 5 ning ranna külastajatele 5 parkimiskohta. Kämpingute külastajate parkimiskohad on alal vastavalt märgistatud, et tagada 10 sõiduki kohta kämpingute külastajatele. Parkla ala keskele on kavandatud haljasriba, kuhu on soovitatav parkimisala liigendamiseks istutada madalaid põõsaid vms kitsa võraga istikuid.

#### **4.6. Tuleohutusnõuded**

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märtsi 2017. a määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Planeeritavate hoonete vaheline kuja peab olema minimaalselt 8 m, vastasel juhul peab hoonete projekteerimisel arvesse võtma abinõusid tule leviku takistamiseks. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3.

Tuletõrjevesi saadakse tuletõrje veevõtukaevust, mis tuleb rajada planeeringu põhijoonisel näidatud asukohta (tuletõrje veevõtu paak 100 m<sup>3</sup> maapealse hüdrantiga). Tuletõrje veevõtukaev/hüdrant

ehitatakse välja vastavalt nõuetele, tagades aastaringse veekasutuse. Tuletõrje veevõtukaevu juures on tagatud autode manööverdamiseks vajalik ala parkimisplatsil. Tuletõrje veevõtu paagi asemel on lubatud rajada tiik tuletõrjevee võtuks näiteks juhul, kui pinnasekoostis ei võimalda tuletõrje veevõtu paaki paigaldada. Rajatava tiigi mõõdud ligikaudu 10x20 meetrit, sügavus umbes 2 meetrit. Tuletõrje veevõtu alternatiivse tiigi ligikaudne asukoht on näidatud joonisel nr 3 „Põhijoonis tehnoorkudega“. Tuletõrje veevõtu koht projekteeritakse vastava eriprojektiga.

Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

#### **4.7. Keskkonnakaitse tingimused**

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt asub Vallimaa maaüksus roheline võrgustiku koridori alal, mis eeldab, et planeeringu elluviimisel tuleb maa-alal olev kõrghaljastus maksimaalselt säilitada.

Planeeritav tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ega oma vahetut ja kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad muinsuskaitse all olevad objektid.

Rajatavate hoonete ümbrus planeeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus. Täpsemad kõrgusmärgid antakse nende projektide vertikaalplaneerimise joonistega. Ehitusprojektides näha ette teedelt ja platsidelt sadevete valgumine haljasaladele, kuid jälgida tuleb, et sadevett ei juhitaks teadlikult naaberkinnistutele. Sadevete kanalisatsiooni käesoleva planeeringuga ei planeerita.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Prügiveo korraldamiseks tuleb maaomanikul sõlmida leping jäätmeveoga tegeleva ettevõttega. Maaüksusele tuleb paigutada prügi kogumiseks ettenähtud konteinerid.

Vallimaa kinnistule jääb III kaitsekategooria taimeliigi, laialeheline neiuvaip (*Epipactis helleborine*), kasvukoht. Samuti ulatub Vallimaa kinnisasjale I kaitsekategooria loomaliigi sihtkaitsevöönd. Lisaks piirneb Vallimaa kinnistu idast Kura kurgu hoiualaga (KLO2000316), mis on ühtlasi Natura 2000 linnuala. Nii administratiivhoone kui ka kämpingute hoonestusalad ning elamumaa hoonestusala on planeeritud selliselt, et need jääksid väljapoole kõiki eelpool nimetatud keskkonnakaitseobjekte ja piiranguvööndeid.

Looduskeskkonna säilitamiseks vältida ala küllastajatel detailplaneeringuga määratud hoonestusalast, juurdepääsuteedest, parklast ja kallasrajast välja jääva ala kasutamist (telkimiseks, lõkke tegemiseks vms).

Planeeringualal tähistada ala küllastajatele liikumiseks mitte ette nähtud alad.

Ala kasutamine reguleerida vastavate viitude ja märkidega tagamaks küllastajate informeerimine loodusväärtuste kohta.

## **5. Tehnoorkude lahendus**

### **5.1. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse lahendusel on arvestatud Elektrilevi OÜ Saarte regiooni poolt 05.07.2017.a väljastatud tehniliste tingimustega nr 300082. Vallimaa kämpinguala ja elamumaa varustamine

elektrienergiaga näha ette Imari alajaama, fiidri F1 õhuliinilt maakaabliga. Planeeringus on ühildatud juurdepääsuteega elektriliini koridor toitepunktist kuni liitumiskilbini. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub arendaja kulul, mille kohta tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada kirjalik taotlus.

Liitumiskilpide lõplik asukoht valida selliselt, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1 m). Liitumiskilbi asukoht ei tohi segada jalakäijate ega transpordi liiklust. Elektrivarustus on kavandatud lahendada madalpinge maakaabelliini abil. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x20A. Peale planeeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunktid projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ. Liitumispunktist edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

## 5.2. Sidevarustus

Sidevarustus telefoni- ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse mobiilse interneti kaudu.

## 5.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritava administratiivhoone veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevu baasil, mille hooldusala on kavandatud 10 m, kuna vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Andmed täpsustatakse puurkaevu projektiga. Kämpingutele veevarustust ei planeerita. POS 1 elamualale on samuti kavandatud individuaalpuurkaevu rajamine, hooldusala 10 m. Andmed täpsustatakse puurkaevu projektiga. Planeeringualal on tegemist keskmiselt kaitstud põhjavee alaga. Sademevett võib juhtida otse maapinda, sealjuures pöörates tähelepanu, et sademevett ei tohi teadlikult juhtida naaberkiinnistutele.

Detailplaneeringu joonisel nr 3 "Põhijoonis tehnovõrkudega" on näidatud kämpingukompleksi tarbeks 10 m<sup>3</sup> suuruse mahuga lekkekindla reoveemahuti soovituslik asukoht. Elamu tarbeks on kavandatud POS 1 hoonestusala põhjaserva minimaalselt 5 m<sup>3</sup> suurune lekkekindel reoveemahuti. Mahuti paigaldamisel tuleb arvestada, et paigaldada võib ainult nõuetele vastavat sertifitseeritud reovee kogumismahutit. Reoveemahuti on kavandatud administratiivhoone lähedusse sissesõidutee kõrvale, samuti elamu puhul. Reovee kogumine toimub ainult administratiivhoonest, kämpingutesse reoveelahendust ei planeerita. Mahutite lõplik asukoht täpsustub tehnilise eriprojektiga. Reoveemahuti tühendamiseks on vajalik lepingu sõlmimine teenust osutava litsenseeritud ettevõtjaga.

## 5.4. Soojavarustus

Planeeritud administratiivhoone ning elamu küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus. Küttena kasutada looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid (puit, õhksoojuspump jne). Keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi). Kämpinguid köetakse vastavalt vajadusele elektriradiaatoritega.

## 6. Servituudid

Seada isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks Vallimaa maaüksusele planeeritava elektrimaakaabli kaitsevööndi ulatuses. Seada juurdepääsuservituut Vallimaa kinnistule Kuivati kinnistu kasuks. Samuti juurdepääsuservituut Vallimaa kinnisasjale POS 1 kasuks.

## 7. Energiatõhusus

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

## 8. 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.

Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

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

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

## 9. Kehtivad piirangud

### 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 teenendamiseks 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:** Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* (RT I, 28.06.2015, 4).

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, 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.



## 10. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Teostada maakorraldustoimingud – elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse väljakruntimine Vallimaa kinnisasjast.
2. Tehnovõrkude ning juurdepääsutee projekteerimine (mh olemasoleva mahasõidu rekonstrueerimine), ehitusteatiste esitamine/ehituslubade taotlemine ja rajamine. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Mistahes hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on asfalteeritud riigimaanteega ristumiskoha väljaehitamine.
3. Tehnovõrkudele ning juurdepääsuteele kasutuslubade taotlemine/kasutusteatiste esitamine.
4. Administratiivhoonele ja elamule ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine, kämpingute puhul ehitusteatise esitamine.
5. Administratiivhoone, kämpingmajade ja elamu ehitus.
6. Administratiivhoonele ja elamule kasutusloa taotlemine, kämpingumajadele kasutusteatise esitamine. Enne kasutusloa taotlemist tähistada liikumiseks mittesobivad alad.