

TELLIJA: SALME VALLAVALITSUS

T – 1935

A – 345

SAAREMAA, SALME VALD, LAHETAGUSE KÜLA
VÄRAVA JA MATISE KATASTRIÜKSUSTE

DETAILPLANEERING

Projektijuht

K. Keel

Vastutav spetsialist

K. Keel

(kutsetunnistus nr 109260)

Projekteerija

S. Kolk

KURESSAARE
2017

KÖITE KOOSSEIS

1. Menetlusedokumentid

1. Salme Vallavalitsuse 30.01.2017 korraldus nr 2-3/17-1 Detailplaneeringu algatamine.

2. Seletuskiri

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumentid	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:.....	6
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:	10
3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus	11
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU	12
4.1. Krundijaotus:	12
4.2. Planeeritud ehitusõigus:	12
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele.....	13
4.4. Krundile pääs ja parkimine.....	13
4.5. Avalik ruum	14
4.6. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	14
4.7. Keskkonnakaitse.....	14
4.8. Energiatõhusus.....	15
4.9. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	15
4.10. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	15
4.11. Piirkonna turvalisus	16
4.12. Tuleohutusnõuded	17
4.13. Servituutide vajadus.....	17
4.14. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused	17
4.15. Planeeringu elluviimine.....	17
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	18
5.1. Elektrivarustus.....	18
5.2. Sidevarustus	18
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	18
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž.....	19
5.5. Soojavarustus.....	19

3. Joonised

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

4. Lisad

1. Elektrilevi OÜ Saarte regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 249778, väljastatud 20.03.2017.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Salme Vallavalitsuse 30.01.2017 korraldus nr 2-3/17-1 Detailplaneeringu algatamine.

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- Salme valla ranna-alade osaüldplaneering aastani 2012
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Geodeetiline alusplaan: Hadwest OÜ, töö nr T-17-011.

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Planeeringu eesmärgiks on ehituskeeluvööndi vähendamine, maaüksuste kruntimine, ehitusõiguse ja maa sihtotstarvete määramine, teede, tehnovõrkude ja -rajatiste rajamine ning servituutide seadmise vajalikkuse määramine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala haarab enda alla Lahetaguse külas paiknevad Värava kinnistu, katastritunnusega 72101:001:0300, pindalaga 1,35 ha, ja Matise kinnistu, katastritunnusega 72101:001:0735, pindalaga 8191 m². Värava ja Matise kinnistute sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Värava ja Matise maaüksused paiknevad mere ja riigi kõrvalmaantee nr 21102 vahelisel alal. Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

põhjast:

- Kaasiku (katastritunnus 72101:001:0011) 100% maatulundusmaa;
- Tammevälja (katastritunnus 72101:001:0734) 100% maatulundusmaa;

läänest:

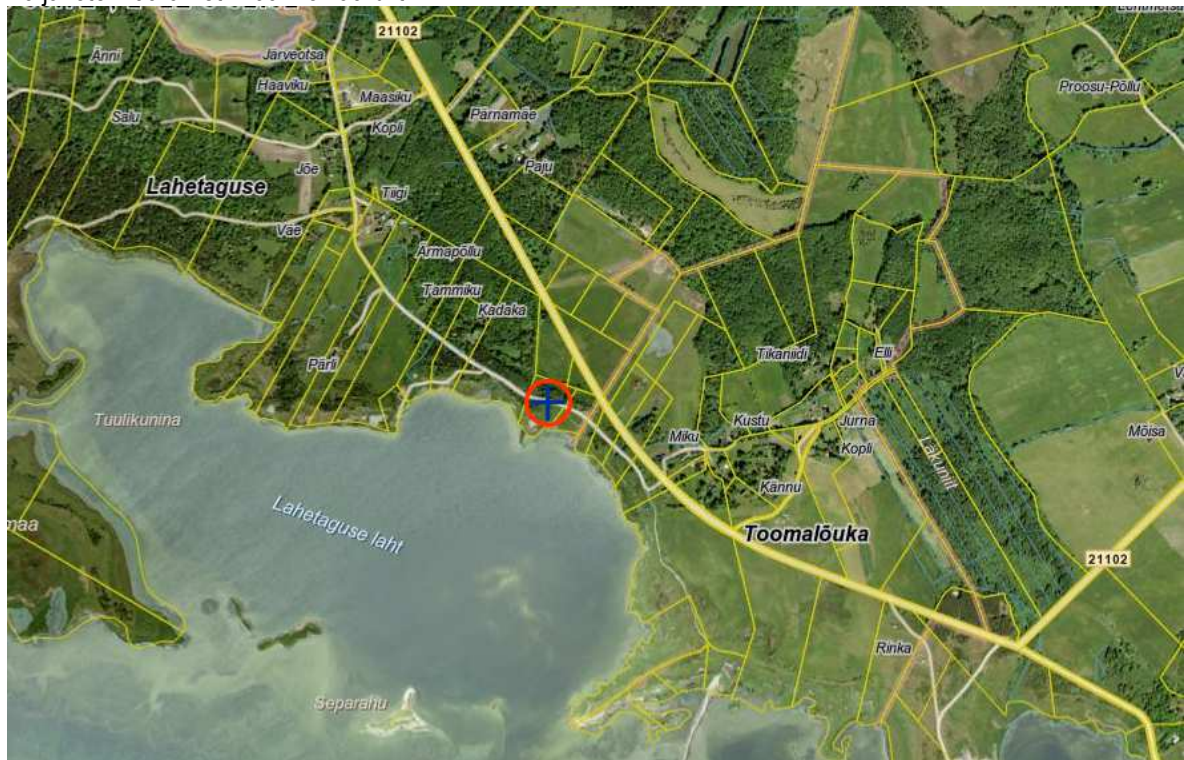
- Tamme (katastritunnus 72101:001:0309) 100% maatulundusmaa;

kagust:

- Pajapõllu (katastritunnus 72101:001:0531) 100% maatulundusmaa.

Lähim hoonestatud maaüksus (Pille maaüksus, katastritunnus 72101:001:0074, 100% elumaa) asub linnulennult ca 50 m kaugusel.

Väljavõte Maa-ameti maainfo kaardilt:



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

Planeeritav maatulundusmaa sihtotstarbega **Värava** maaüksus on riikliku ehitisregistri andmetel hoonestamata. Maaüksusel paiknevad ajutine abihoone, mis lammutatakse, ja kunagisest hoonestusest säilinud kivivare ning kiviaiad. Abihoone ümbrus on korrastatud ning tee äärde on rajatud puitaed.

Kinnistul on järgmine kõlvikuline koosseis:

Looduslik rohumaa 8600 m² ja muu maa 4900 m², sh veealune maa 100 m².

Värava kinnistul on olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Kinnistu paikneb täies ulatuses Läänemere **ranna piiranguvööndis**, 200 m veepiirist.
- Kinnistu paikneb kogu ulatuses Läänemere **ranna ehituskeeluvööndis** (ulatus 200 veepiirist). Looduskaitseaduse (edaspidi nimetatud LKS) § 38 lg 3 alusel on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.
- Kinnistul on **ranna veekaitsevöönd** – 20 m tavalisest veepiirist ja **kallasrada**– 10 m tavalisest veepiirist (Veeseadus § 29, LKS § 39 ja Keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38)
- Kinnistu paikneb osaliselt **Riksu ranniku hoiualal KLO20003279** (kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määrusega nr 156). Hoiualale jääv piirkond kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Riksu ranniku linnu- ja loodusala ning seal on inventeeritud kaitstavatest elupaigatüüpidest Riksu ranniku hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüübid rannaniidud (1630*, sulgudes siin ja edaspidi elupaigatüübi kood; * tähistab esmatähtsat elupaigatüüpi). 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.

Vaade Värava maaüksusele:



Planeeritav maatulundusmaa sihtotstarbega **Matise** maaüksus on riikliku ehtisregistri andmetel hoonestamata. Maaüksusel paiknevad kiviaiad.

Kinnistul on järgmine kõlvikuline koosseis:

Looduslik rohumaa 7189 m² ja muu maa 1002 m².

Matise kinnistul on olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Kinnistu paikneb täies ulatuses Läänemere **ranna piiranguvööndis**, 200 m veepiirist.
- Kinnistu paikneb kogu ulatuses Läänemere **ranna ehituskeeluvööndis** (ulatus 200 m veepiirist). LKS § 38 lg 3 alusel on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.
- Kinnistul on **ranna veekaitsevöönd** – 20 m tavalisest veepiirist ja **kallasrada**– 10 m tavalisest veepiirist (Veeseadus § 29, LKS § 39 ja Keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38)
- Kinnistu paikneb osaliselt **Riksu ranniku hoiualal** (KLO20003279, kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määrusega nr 156). Hoiualale jääv piirkond kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Riksu ranniku linnu- ja loodusala ning seal on inventeeritud kaitstavatest elupaigatüüpidest Riksu ranniku hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüübid rannaniidud (1630*).
- Kinnistu paikneb osaliselt **avalikult kasutatava tee (riigi kõrvalmaantee) kaitsevööndis**, mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit (Ehitusseadustik § 71 lg 2).

Vaade Matise maaüksusele:



Värava ja Matise maaüksused on valdavalt tasased, mere poole langeva reljeefiga. Maaüksused on osaliselt kaetud puude ja võsaga, rannikuala on lage ja merevee poolt mõjutatav. Maaüksuseid poolitab tolmuva kattega Vana-Lahetaguse tee, millest mere pool asuval alal käesoleva planeeringuga tegevusi ei kavandata.

Vana-Lahetaguse teest mere pool asuv ala:



Maa-alale pääseb kohalikult teelt nr 7210102 Vana-Lahetaguse tee. Matise maaüksus piirneb kirdest riigi kõrvalmaantee nr 21102 Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi teega.

Planeeritavad kinnistud on ajalooliselt olnud hoonestatud. Kunagisest hoonestusest on Värava maaüksusel säilinud korstnajala ja vundamendi varemed. Matise maaüksusel on vareme asukoht aimatav lähtudes maapinna kõrgustest. Maaüksustel asunud talukohad on tuvastatavad ka Maa-ameti ajaloolistelt kaartidelt.

Värava maaüksusel paiknevad varemed ning lammutatav abihoone:



Väljavõte Maa-ameti ajalooliselt kaardilt (1903):



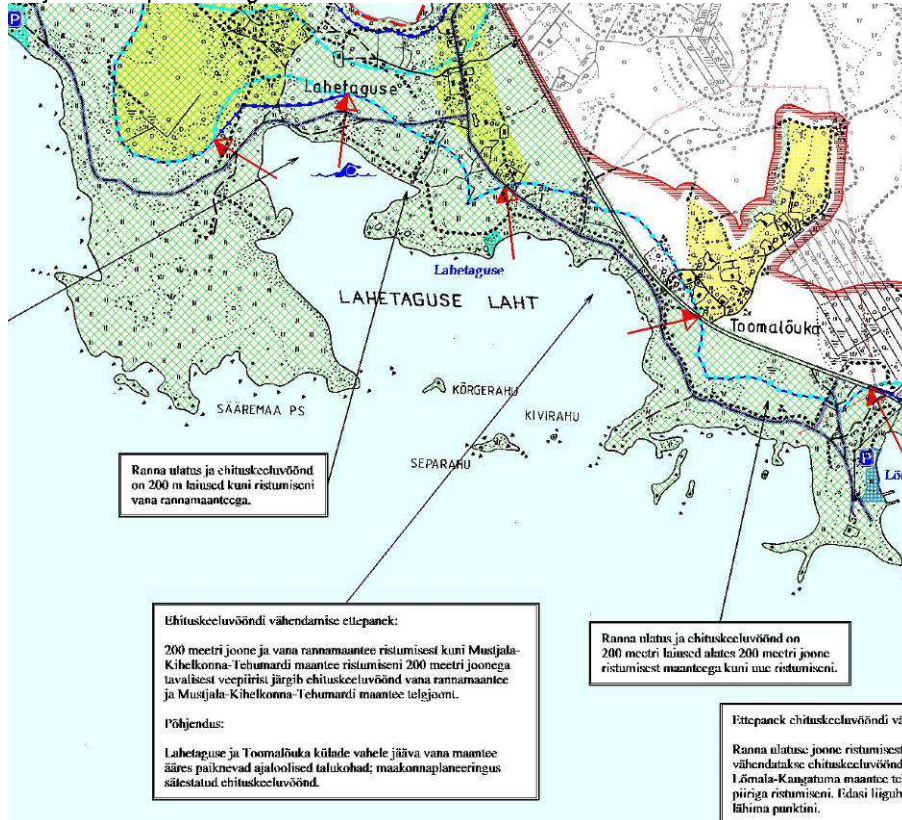
Väljavõte Maa-ameti ajalooliselt kaardilt (1946):



3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Alal on kehtestatud Salme valla ranna-alade osaüldplaneering aastani 2012, kehtestatud Salme vallavolikogu 22.09.2003 a otsusega nr 16. Kuna uut üldplaneeringut ei ole koostatud ega kehtestatud, lähtutakse käesolevas planeeringus nimetatud osaüldplaneeringus esitatud tingimustest, mis on kooskõlas kehtiva seadusandlusega.

Väljavõtte üldplaneeringust:



Üldplaneeringust tulenevad järgmised tingimused ja soovitused elamumaade arendamiseks:

- Elamumaade planeerimise põhimõte on olemasolevate külade tihendamine ja laiendamine esmajärjekorras ajaloolistele talukohtadele algses kohas hajaasustuse põhimõttel.
- Ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune ning krundi merega või ranna-alale jääva maanteega külgnev piir ei tohi olla lühem kui 50 meetrit.
- Elamumaade arendamisel ei ole lubatud eluhooneid projekteerida ega ehitada ranna alale jääva või sellega piirneva riigimaantee teekaitsevööndisse (30 m) aladel kus on vähendatud ehituskeeluvööndit. Mujal on tingimus soovituslik. Teekaitsevööndi ulatuses antakse elamumaale kaitsehaljastuse maa kõrvalfunktsioon, mille eesmärk on kaitsta ja säilitada olemasolev haljastus.
- Soovitav on säilitada traditsioonilised piirdeaiad (kiviaiad), väravad ning väikevõrvid.
- Elamumaade ehitamisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet, soovitatav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale.
- Elamualade tihendamisel (ehitamine, rekonstrueerimine ja renoveerimine) juba hoonestatud külakeskustes ja traditsioonilistes külamiljöödes tuleb järgida traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne.) ning ajalooliselt väljakujunenud asustustihedust, hoonegruppide paiknemise ning õuealade paigutusmustrit ja asustusstruktuuri, et säiliks ajalooliselt välja kujunenud tüpoloogilised iseärasused.
- Detailplaneering tuleb koostada üldplaneeringuga sätestatud ehituskeeluvööndisse jääva taluhoonestuse taastamiseks algses kohas.

- Eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m. Tingimus ei kehti taluhoonestuse taastamisel algses kohas.

Salme valla ranna-alade arendamise üks strateegilisi põhimõtteid on säilitada olemasolev väärtuslik keskkond, tagada looduse bioloogiline mitmekesisus, kaitsta pool-looduslikke kooslusi, märgalasid ja vääriselupaiku.

Vastavalt eeltoodule on käesolev detailplaneering Salme valla ranna-alade üldplaneeringut muutev kavandatavate elamumaa kruntide suuruse ning ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Teadadolevalt ei ole planeeritaval maa-alal kehtivaid detailplaneeringuid.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Krundijaotus:

Käesoleva detailplaneeringuga Värava ja Matise **kinnistuid ei jagata**. Ehitusõiguse planeerimiseks jagatakse olemasolevad kinnistud kaheks eraldiseisvaks katastriüksuseks: 1 elamumaa sihtotstarbega ja 1 maatulundusmaa sihtotstarbega. Katastriüksused moodustatakse nii, et rajatavad ehitised jääksid moodustuvale elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele (riigi kõrvalmaantee nr 21102 ja Vana-Lahetaguse tee vaheline ala) ning ehituskeeluvööndi ja kaitsealaga hõlmatud osad (Vana-Lahetaguse teest mere pool asuv ala) paikneksid moodustuvatel maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustel. Elamukrundi minimaalseks suuruseks on üldplaneeringu kohaselt 1 ha. Moodustatavad elamumaa krundid on alla 1 ha, seega on selles osas käesolev planeering üldplaneeringut muudev. Vt lahendust detailplaneeringu joonisel DP-3 „Planeeringu lahendus“.

Planeeringu järgsed moodustatavad katastriüksused:

Pos	Planeeringu järgne pindala, m ²	Maa planeeritav kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
1	5685	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
2	7762	Looduslik haljasmaa-HL-100%	Maatulundusmaa-M-011-100%
3	3722	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
4	4469	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 katastriüksustele positsioonidega 1 ja 3. Detailplaneeringuga on näidatud lubatud hoonestusalad planeeritavatele kruntidele koos ehitusõigusega, vt. joonist DP-3 „Planeeringu lahendus“.

Hoonestusalade kujundamisel on lähtutud üldplaneeringus esitatud tingimustest. Lubatud hoonestusalad on kavandatud ajaloolistele talukohtadele, väljapoole avalikult kasutatava teekaitsevööndit.

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

Planeeritud ehitusõigus kruntidel positsiooniga 1 ja 3

Krundi kasutamise otstarve	Pereelamumaa-EP-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3-4 (üks elamu + kuni kolm abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	300-350 m²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	maksimaalselt 8 m (1,5 korrust) maapinnast elamul, 6,5 m abihoonel

Katastriüksustele positsioonidega 2 ja 4 käesoleva detailplaneeringuga ehitusõigust ei anta.

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga konkreetseid arhitektuurseid nõudmisi ei esitata, **uute hoonete kavandamisel tuleb arvestada ümbritseva keskkonnaga ja sobivusest sellega**. Hoonete lubatud suurim kõrgus on 8 m maapinnast. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. Enne ehitusprojekti koostamist kooskõlastada hoonestuse eskiis omavalitsusega. Vajadusel on omavalitsusel õigus esitada täiendavalt projekteerimistingimused.

Ehitamisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet, soovitatav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid:

Ühel krundil kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitektuurse terviklikkuse printsiibist. Arvestada naabruses paikneva hoonestusega. Eelistada naturaalseid materjale, kivi, puit jms.

Piirded:

Piiretena eelistada kivi-, latt- ja lippaedu. Piirdeaedade joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada vallaga. Soovitatav on säilitada ja hooldada vanu traditsioonilisi piirdeid, uute aedade rajamisel lähtuda kohalikest ehitustavadeist ja –materjalidest.

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.
- Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.
- Ehitis peab sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda.

4.4. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb kohalikult teelt nr 7210102 Vana-Lahetaguse tee, mis on valdavas ulatuses avaliku kasutusega tee, kuid osaliselt ka eratee. Juurdepääsuteed hoonestusaladele rajatakse kummagile katastriüksusele eraldi. Parkimine lahendatakse iga krundi piires.

Väljavõte Maa-ameti maanteeameti kaardist:



4.5. Avalik ruum

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi tee (tee nr 21102) ääres (Toomalõuka bussipeatus, kaugus ca 400 m planeeritavast maa-alast).

Lähim suurem toidupood, lasteaed ja kool paiknevad Salme alevikus.

4.6. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”, kehtestatud maavanema 28.04.2008. a korraldusega nr 474, kohaselt paikneb planeeritav ala maakondliku tähtsusega Riksu-Lõpe esteetilise ja puhkeväärtusega väärtuslikul maastikul ning osaliselt rohevõrgustiku tugialal. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine.

Esteetilise ja puhkeväärtusega väärtuslik maastike maakasutustingimused on järgmised:

- Säilitada põllumajanduslike alade avatust ja vaateid maastikuelementidele, eriti avalikult kasutatavate teede ääres.
- Säilitada looduslikke ja pool-looduslikke alasid ning vaateid neile.
- Turismi ja puhkemajanduse arendamisel tuleb arvestada kohaliku keskkonna (nii loodusliku, kultuurilise kui sotsiaalse) koormustaluvusega.
- Puhke- ja virgestusmaade määratlemine ja kasutuselevõtt toimub reeglina üldvõi detailplaneeringu alusel, millega seatakse ka kasutustingimused nende puhkeotstarbelise toimimise ja hea seisundi tagamiseks.
- Puhkeala kokkulangemisel kaitsealaga tuleb arvestada mõlemast kasutusviisist lähtuvate piirangutega ning leida nii sotsiaalseid vajadusi kui kaitseala kaitseesmärgidele rahuldav lahendus. Kui ala on intensiivselt kasutatav ning seetõttu on ohustatud ala väärtuste säilimine, tuleb planeeringuga seada vajaliku külastust suunava infrastruktuuri väljaehitamise nõue ning vajadusel kohandada ala kaitseeskirja.
- Maastiku esteetilist ja puhkeväärtust potentsiaalselt kahjustavaid olulise ruumilise mõjuga objekte ja kõrgehitisi nagu mastid, tuulegeneraatorid jms üldjuhul ei kavandata.
- 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.

4.7. Keskkonnakaitse

Planeeritav ala asub osaliselt **Riksu ranniku hoiualal** (KLO20003279), mis ühtlasi kuulub Natura 2000 võrgustikku Riksu ranniku linnu- ja loodusala. Maaüksustel on registreeritud Riksu ranniku hoiuala kaitseesmärgiks seatud loodusdirektiivi I lisa elupaigatüüp rannaniidud (1630*, esmatähtis). 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.

Lähtuvalt eeltoodust on Värava ja Matise maaüksustel võimalik ehitada väljapoole kaitstavaid elupaigatüüpe jääval alal. Muus osas on planeeritavatel kinnistutel 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).

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

Keskkonnakaitseabinõud planeeritaval alal on :

- kanaliseerimine on ette nähtud septiku ja imbväljaku baasil, mis paiknevad väljapool kaitstavate elupaigatüüpide leviala

- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel igal krundil eraldi
- hoonete küttesüsteemide projekteerimisel arvestada kaasaegsete ja atmosfääri vähem saastavate küttekiikide võimaliku kasutamisega
- 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. Energiatõhusus

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

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

4.9. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesolev detailplaneering on Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringut muutev. Üldplaneeringu kohaselt on ehituskeeluvöönd planeeringualal 200 m rannajoonest ning elamukrundi miinimumsuuruseks on määratud 1 ha. Detailplaneeringuga soovitakse ehituskeeluvööndit vähendada planeeritavate hoonestusaladeni, mis võimaldaks taastada hoonestuse ajaloolistel talukohtadel. Planeeritav ala asub ehituskeeluvööndis ja osaliselt kaitsealal, seetõttu ei ole elamumaa kruntide planeerimisel võimalik järgida 1 ha 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 ehituskeeluvööndit ning üldplaneeringus nõutud elamumaa kruntide miinimumsuurust.

4.10. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ehituskeeluvööndi ulatust Matise ja Värava maaüksustel. Planeeritavad maaüksused asuvad kogu ulatuses ehituskeeluvööndis. LKS § 38 kohaselt on ehituskeeluvööndi laius 200 m. Üldplaneeringuga on tehtud ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit Vana-Lahetaguse tee ja Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi tee vahelisel alal Vana-Lahetaguse tee teljeni, kuid vastavalt Keskkonnaministeeriumi 30.12.2002 kirjale nr 16-6/7390 ei ole alal siiski ehituskeeluvööndit vähendatud. Nimetatud kirja kohaselt on sel alal ehitamine põhjendatud vaid kunagistel taluasemetel.

Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit kavandatavate hoonestusaladeni (maksimaalselt 60 meetrini põhikaardijärgsest rannajoonest). Vastavalt LKS § 40 lg 1 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. LKS § 34 kohaselt 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. Ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse üle otsustab Keskkonnamet.

Värava ja Matise maaüksustel ei ole võimalik ehitada väljapoole ehituskeeluvööndit. Ehituskeeluvööndi vähendamine ja seeläbi Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringu muutmise on vajalik, et võimaldada hoonestuse taastamine ajaloolistel talukohtadel.

Taimestik ja looduskooslused

Värava ja Matise maaüksused paiknevad osaliselt Riksu ranniku hoiualal. Hoiualale jääval osal on inventeeritud kaitstav elupaigatüüp rannaniidud (1630*). Planeeringuga jagatakse kumbki maaüksus kaheks katastriüksuseks nii, et hoiualale jäävast osast moodustatakse maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus,

kus ehitustegevust ei kavandata. Hoonestus on kavandatud ajaloolistele talukohtadele, mis paiknevad jagamisejärgselt elumumaa sihtotstarbega katastriüksustel. Uue hoonestuse kavandamisel säilitatakse kõrghaljastus maksimaalselt ning hooned paigutatakse lagedamale alale põõsastiku servas. Lähtuvalt asjaolust, et ehitustegevust kavandatakse ajaloolisel talukohal ning hoiualal tegevusi ei planeerita, ei mõjuta ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusaladeni oluliselt ranna taimestikku ning võib aidata kaasa poolloodusliku koosluse säilitamisele ja hooldamisele.

Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Jäätmete käitlemiseks on ettenähtud kruntidele paigaldada konteinerid olmejäätmete kogumiseks ning sõlmida vastav leping jäätmeluba omava ettevõttega. Rajatavate hoonete küte on planeeritud lokaalsena. Alal on olemasolev avaliku kasutusega tee, mis poolitab maaüksused. Lähtuvalt eeltoodust ning asjaolust, et planeeringuga kavandatu on väikesemahuline ning toimub vanadel talukohtadel, ei kaasne planeeringuga olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist rannale.

Väljakujunenud asustus

Ajalooliselt on Vana-Lahetaguse tee ääres paiknenud mitmed talukohad. Ka olemasolevalt paiknevad mõlemal pool teed mitmed ühepereelamud (lähimad neist Kadaka ja Tammiku maaüksustel). Seega võib öelda, et planeering järgib väljakujunenud ehitusjoont. Kavandatavate hoonete kõrgused ei ületa olemasolevate naabruses paiknevate hoonete kõrguseid, lubatud on kuni 1,5-korruselised hooned. Kavandatav hoonestus sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja säilitades samas avatust ning vaatesektoreid merele. Lähtuvalt eeltoodust ei ole vastuolu ranna eripära arvestava asutuse suunamisega. Planeeringu elluviimisel arvestatakse väljakujunenud asustusega.

Juurdepääs ja vaba liikumine kallasrajal

Ehituskeeluvööndi vähendamine Värava ja Matise maaüksustel ei piira ligipääsu ega liikumist kallasrajal. Ligipääs randa on mööda olemasolevat avaliku kasutusega teed, mis poolitab planeeritavad maaüksused.

Reljeef

Planeeringuala on tasane ja mere suunas langev. Hoonestusaladel jäävad maapinna kõrgused vahemikku 1,5- 2,2 meetrit. Üleujutusohu planeeringualal ei esine.

Olemasolev teede- ja tehnovõrk

Värava ja Matise maaüksustele pääseb olemasolevalt avaliku kasutusega teelt. Elamumaadel on lubatud vaid maa-alused tehnovõrgud. Tehnovõrkude rajamisel on eeldatavalt lühiajaline mõju, kuna taimestik taastub. Tehnovõrkude rajamine ei oma olulist mõju ranna kaitse eesmärkidele.

Arvestades väljakujunenud ehitusjoont, taimestikku, kõlviku ja kinnisasjade piire ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine vastuolus ranna kaitse eesmärkidega. Samuti ei kahjustata Riksu ranniku hoiuala ega Natura 2000 alade soodsat seisundit. Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritavate hoonestusaladeni ei kahjusta rohevõrgustiku terviklikkust.

4.11. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid:

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

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

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid 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.

4.12. 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). Standardi EVS 812-6:2012 kohaselt ei nähta hajaasustusega piirkonna (naaberhoonete kaugus peab olema suurem kui 40 m) üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektis antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta. *Salme valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015—2026* kohaselt asub lähim tuletõrje veevõtukoht Tehumardi Puhkekülas (ca 10 km kaugusel). Käesoleva planeeringuga on hoonestusalad kruntide piiridest vähemalt 5 m kaugusel, mis tagab nõutava tuleohutusküla 8 m naaberkiinnistuste hoonestuse vahel. Planeeritavad hoonestusalad paiknevad teineteisest 40 m kaugusel, seetõttu ei kavandata planeeringuga uut tuletõrje veevõtukohta. Lähimate hoonestatud maaüksustega (Kadaka ja Pille maaüksused) on tuleohutuskülad tagatud.

4.13. Servituutide vajadus

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Krunt pos 3 21102 Mustjala- Kihelkonna- Tehumardi tee (72101:001:0962)	Elektrilevi OÜ	tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	1 m mõlemale poole maakaablit ja 2 m ümber alajaama;
	Krunt pos 3	Krunt pos 1	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse- eeskirjadest ja võimaldada tehno- võrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.	2 m mõlemale poole veetorustiku telgjoont; 2 m mõlemale poole kanalisatsioonitorustik u telgjoont ja 2 m imbväljakust ning septikust.
	Krunt pos 1	Krunt pos 3		

4.14. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused

- Planeeritud krunt positsiooni numbriga 3 jääb riigi kõrvalmaantee kaitsevööndisse- 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.
- Planeeritav ala jääb kogu ulatuses ranna piiranguvööndisse.
- Planeeritud krundid positsiooniga 2 ja 4 jäävad ranna ehituskeeluvööndisse, veekaitsevööndisse ning neil paikneb avalikult kasutatav kallasrada.
- Planeeritud krundid positsiooniga 2 ja 4 jäävad Riksu ranniku hoiualale.

4.15. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Kiinnistute kruntimine;
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 249778, väljastatud 20.03.2017, tuleb Värava ja Matise kinnistute varustamiseks elektrienergiaga planeerida uus alajaam. Planeeritava alajaama toide rajatakse keskpinge maakaabelliiniga olemasolevast Rehemäe alajaamast. Elektriliini(de) koridor(id) ühildada teedega toitepunktist kuni liitumiskilpideni. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (vt. Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Uus alajaam on kavandatud krundile pos nr 3 Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi tee äärde. Liitumiskilp paigutatakse kruntide pos nr 1 ja 3 piirile, Vana-Lahetaguse tee äärde.

Detailplaneeringuga moodustataval ehituskrundil tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Detailplaneerimise projektiga on määratud ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad (vt. detailplaneeringu joonist DP-4 „Planeeritav elektriühendus“). Planeeritavatele Elektrilevi OÜ 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 sideettevõtetelt.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kavandavate elamute joogivesi on lahendatakse krundile positsiooniga 3 rajatava puurkaevu baasil, millest võetakse vett kahe katastriüksuse tarbeks alla 5 m³/ööpäevas (keskmine ühepere veetarbimine on maksimaalselt 10 m³ kuus, see on 0,3 m³/ööpäevas). Veeetrassidele seatakse vastavad tasuta servituudid kinnistute igakordsete omanike kasuks. Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2005 määruse nr 76 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus § 2 lõikele 1 on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m.

Vastavalt Veeseaduse § 28 lg 2 on veehaarde sanitaarkaitseala ulatus 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga. Veeseaduse § 28 lg 4 p 1 kohaselt võib Keskkonnaamet määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku vähendada sanitaarkaitseala ulatus 10 m-ni.

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

Käesoleva maa-ala põhjaveekaitse määramiseks on kasutatud lähimate olemasolevate puurkaevude läbilõikeid. Lähimate puurkaevude (PRK0022764 Sassi maaüksusel ja PRK0015554 Pärli maaüksusel) geoloogiliste läbilõikete alusel on kavandatava tegevuse piirkonnas pinnakatte paksus (liiv, kruus, saviliivmoreen) ca 20-29,5 m ja veekihi lasuvussügavus 37-38 m. Vastavalt veeseaduse § 26¹³ Põhjavee

kaitstus lõige 3 järgi loetakse suhteliselt kaitstud põhjaveega alaks ala, kus põhjaveekihil lasub üle 20 meetri paksune moreenikiht või üle viie meetri paksune savi- või liivsavikiht. Seega asub planeeritav krunt põhjaveekaitstuse seisukohalt suhteliselt 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 1 ja 2 võib kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel pinnasesse juhtida kuni 50 m³ heitvett ööpäevas pärast bioloogilist puhastamist ja kuni 5 m³ ööpäevas kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist.

Planeeritud kruntidel tekkiv reovesi juhitakse pärast septiku läbimist pinnasesse immutamise teel (vt. detailplaneeringu joonist DP-3 „Planeeringu lahendus“). Kõrge pinnasevee taseme puhul paigaldatakse septiku ja filtriväljaku vahele vahekaev koos pumbaga. Heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Kui põhjavee tase on lubatust kõrgem, tuleb rajada tõstetud filtersüsteem, kus torustikud asuvad maapealses filterkuhilas. Filtriväljak tuleb isoleerida ümbritsevast pinnasest veetiheda geotekstiiliga.

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. Vastav 50 m ala on kantud joonisele DP-3 „Planeeringu lahendus“.

Omapuhasti rajamisel tuleb jälgida, et

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

Konkreetne kaevu asukoht ja reoveelahendus esitatakse hoone projekti mahus, mille käigus võetakse vajalikud kooskõlastused naabritelt. Välistatud ei ole ka kogumiskaevu paigaldamine, mida tuleb sel juhul nõuetekohaselt tühjendada Läätsa külas paiknevasse purglasse.

5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž

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

Sademevee 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.