

Tellija: TORGU VALLAVALTSUS

Detailplaneeringu algataja: Mia Annikki Ahlström

Täitja: Klotoid OÜ  
Reg kood 10207096

Rohu tn 5  
93819 Kuressaare

Tel 453 3723

Mob 508 4489

Faks 453 3695

E-mail: [klotoid@sarma.ee](mailto:klotoid@sarma.ee)

[www.klotoid.ee](http://www.klotoid.ee)

Maanteeameti tegevusluba nr 2002124/05160/11178

Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Majandustegevuse Registri registreeringud:

EP10207096-0001

EL10207096-0001

Projektijuht: Indrek Himmist

Vastutav arhitekt: Terje Truumaa

Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus :	seletuskirjas lehti	16
	joonised	4

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

#### 1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
- 1.2 Planeeringu eesmärk
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
- 1.5 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

#### 2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

- 2.1 Kruntimine
- 2.2 Projekteerimispõhimõtted
- 2.3 Kruntide ehitusõigus
- 2.4 Juurdepääsutee lahendus
- 2.5 Parkimine
- 2.6 Piirded
- 2.7 Haljastus ja korrashoid
- 2.8 Tehnovõrgud

#### 3 LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

#### 4 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

#### 5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

#### 6 PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

#### 7 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 7.1 Keskkonnakaitselised tingimused
- 7.2 Tuleohutus
- 7.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

#### 8 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

### JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:10000	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:1000	leht 3
Elektriskeem M 1:5000	leht 4

### LISAD

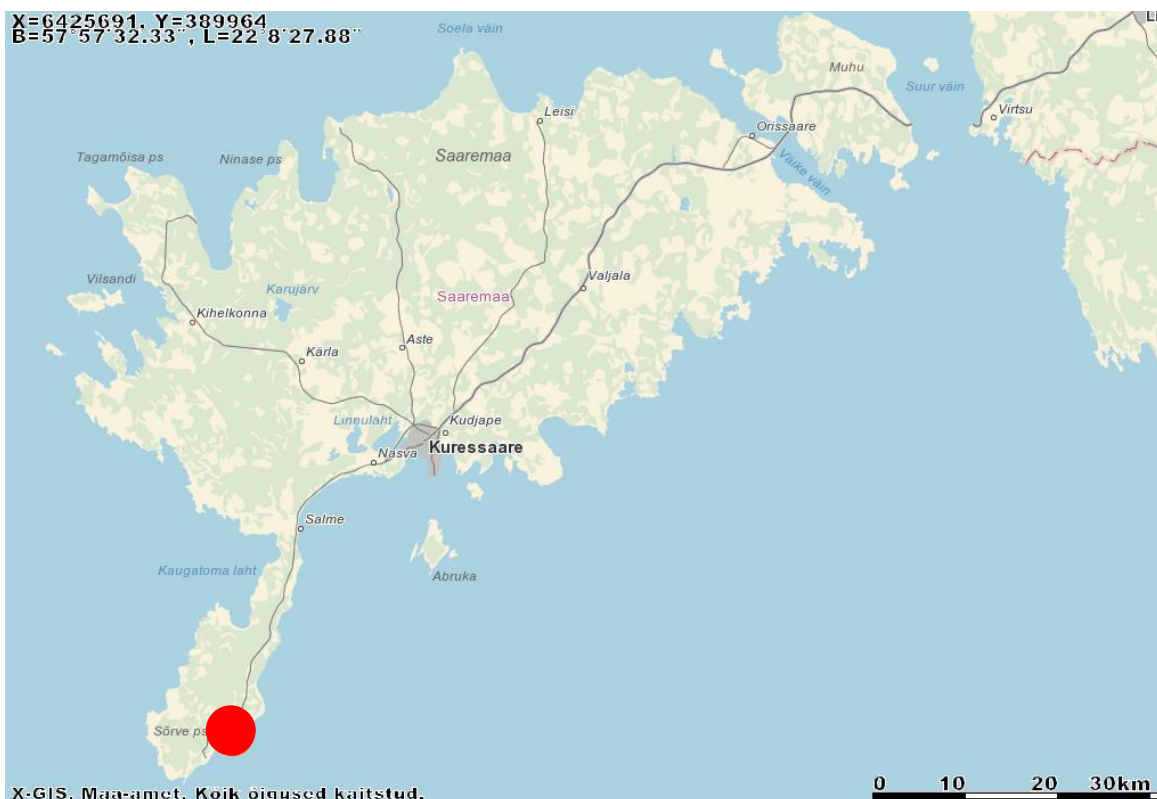
# TORGU VALLAS MÄEBE KÜLAS RANNIKU DETAILPLANEERINGU

## S E L E T U S K I R I

### 1. LÄHTESITUATSIION

#### 1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Torgu vallas Mäebe külas Läänemere Kaavi madaliku ääres. Planeeritava kinnistu suurus ca 4,46 ha.



 planeeritava ala asukoht

## 1.2 Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu ülesanne on:

- ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.
- Kasutusotstarbe määramine planeeritavale krundile
- Juurdepääsu määramine planeeritavale krundile
- Vajalike kommunikatsioonide lahendamine
- Kitsenduste ja servituutide vajaduse määramine
- Keskkonnatingimuste seadmine
- Ettepaneku tegemine Läänemere ehituskeeluvööndi vähendamiseks

Planeeringu koostamise projektijuht on Indrek Himmist

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Terje Truuma Klotoid OÜ projektbüroo vastutav arhitekt

Pille Hein Klotoid OÜ projektbüroo planeerija

Ivi Arop Klotoid OÜ projektbüroo veevarustuse ja kanalisatsiooni konsultant

Jaan Sömmer Klotoid OÜ projektbüroo side-, elektrivarustuse ja kütte konsultant

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

## 1.3 Lähtematerjalid

- Torgu Vallavolikogu otsus nr 1-1/6 07.03.2014 detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade andmise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- Lisa 1 Torgu Vallavolikogu 07.03.2014 otsusele nr 1-1/6 Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks Saare maakonnas Torgu vallas Mäebe külas Ranniku kinnistul
- Lisa 2 Torgu Vallavolikogu 07.03.2014 otsusele nr 1-1/6 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang
- Torgu valla ranna-alade osaüldplaneering
- Saare maakonna teemaplaneering Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (september 2015 Klotoid OÜ töö nr 81-14-G)
- Elektrilevi OÜ saarte regioon poolt 13.10.2015 väljastatud tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr 235066

## 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav kinnistu asub lõuna Saaremaal Torgu vallas Sõrve poolsaarel Läänemere ääres. Kinnistu asub täielikult Läänemere ehituskeeluvööndis. Planeeringualast põhja pool alates Mereranna kinnistust on Läänemere ehituskeeluvööndit vähendatud 70 m tavalisest veepiirist. Mereranna ja Viimsi maaüksustele on rajatud puhkeküla. Planeeringualast läänepoolle on planeeritud kompaktse asustusega elamuala.

Planeeritav kinnistu on hoonestamata. Planeeringualale jääb endise Ranna talu hoone vundament. Endisele talukohale viitavad ka planeeringualal kasvavad pooppuud ja vanad õunapuud.

Planeeringualal kasvava metsa näol on tegemist istutatud männi-kuuse metsaga.

Ainuke juurdepääs planeeritavale alale on olemasolevalt erateelt (vt Situatsiooniskeemi joonis 1). Selleks on vaja sõlmida erateed läbivate kinnistute omanikega teeservituudilepingud.

Olemasolevad tehnovõrgud planeeringualal puuduvad.

## 1.5 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Planeeritavate kinnistute andmed

Aadress	Kinnistu omanik seisuga 10.07.2014	Kü pindala ha	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Torgu vald Mäebe küla Ranniku mü	Mia Annikki Ahlström (Kurikka)	4,46	Maatulundusmaa 100%	80701:002:0266	1009134

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Keskonnaseadustiku üldosa seadus <sup>1</sup>	10 m keskmisest veepiirist	Keskonnaamet, Torgu vald	Kallasrada 10 m kaldast
Veeseadus	20 m tavalisest veepiirist	Keskonnaamet	veekaitsevöönd 20 m tavalisest veepiirist
Looduskaitseadus Torgu valla rannaalade osaüldplaneering	200 m kaldast	Keskonnaamet	ehituskeeluvöönd 200 m kaldast
Looduskaitseadus Torgu valla rannaalade osaüldplaneering	200 m kaldast	Keskonnaamet	Ranna- ja kalda piiranguvöönd 200 m kaldast

## 2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

### 2.1 Kruntimine

Maakatastriseaduse § 18 lg 7 alusel tuleb moodustada ehitusõiguse saamiseks ehitise püstitamiseks iseseisev ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus (hoonestusala), sihtotstarbega elamumaa, mis peab asuma detailplaneeringuga kehtestatud hoonestusalal ja ehitusloa taotluse esitamisel registreeritud maakatastris. Seega on moodustatud Ranniku maaüksusest kaks krunti nimetustega Ranniku 1 ja Ranniku 2. Mõlemad krundid jäävad ühe kinnistu koosseisu. Vastavalt Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringule peab ehitusõigust taotleva krundi suurus olema vähemalt 1 ha.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Maaüksuse nimetus	Pindala ha	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Ranniku 80701:002:0266	4,46	Maatulundus- maa 100%	Ranniku 1	1,32 ha	Elamumaa 100%
			Ranniku 2	3,14 ha	Maatulundusmaa 100%

## 2.2 Projekteerimis põhimõtted

Planeeringualale on kavandatud elamu koos abihoonetega. Selleks, et kinnistule saaks hoonestust rajada tehakse planeeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks hoonestatava ala ja juurdepääsutee piires.

Hoonestatav ala on kavandatud 30 m ehituskeeluvööndi joone taha endise talukoha hoonete alale. Hoonestatava ala pindala ca 1784 m<sup>2</sup>. Krundi hoonestusala on ala, kuhu tohib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid.

## 2.3 Kruntide ehitusõigus

### Ranniku 1

Krundi pindala:	1,32 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa 100% Katastri sihtotstarve Elamumaa 100%
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	elamu + 3 abihoonet
Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. korruselisus:	1+katusekorrus
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu 9 m ja abihoone 6 m
Harjajoon:	vaba
Katusekalle:	37-45 °
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsisivusklass:	TP3

### Ranniku 2

Krundi pindala:	3,14 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Looduslik maa 100% Katastri sihtotstarve Maatulundusmaa 100%
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

## 2.4 Juurdepääsutee lahendus

Ainuke tee, mille kaudu on võimalik pääseda planeeringualale on olemasolev eramaid läbiv tee (vt Situatsiooniskeem leht 1). Planeeringualast põhja pool asuv Mäeberanna tee planeeritava krundini ei ulatu. Planeeringualast loode suunas on kavandatud Aado –

Põllu ja Nõmme kinnistute planeeringuga Puisniidu tee, mis käesoleva töö koostamise ajal on rajamata ning samuti ei ulatu nimetatud tee planeeritava krundini. Juurdepääs Ranniku kinnistule on võimalik lahendada mööda olemasolevat erateed. Eratee kasutamiseks sõlmida teed läbivate kinnistuomanikega teeservituudi lepingud või muuta tee avalikult kasutatavaks teeks vastavalt Ehitusseadustiku § 94.

Juurdepääsutee läbib järgmisi maaüksusi:

- Orava mü Mõntu küla 80701:002:0006
- Torsna mü Mõntu küla 80701:002:0250
- Nõlvaku mü Mäebe küla 80701:002:0109
- Riigi reformimata maa EHAK 5190
- Märjametsa mü Mäebe küla 80701:002:0354
- Maripuu mü Mäebe küla 80701:002:0242
- Viimsi mü Mäebe küla 80701:002:0222
- Mereranna mü Mäebe küla 80701:002:0265
- Koskla mü Mäebe küla 80701:002:0412

Olemasoleva eramaid läbiva tee kasutamiseks juurdepääsuna Ranniku maaüksusele läbi teeservituutide sõlmimise, on käesoleva töö koostamise ajal võetud ühendust maaomanikega, kellede kinnistuid nimetatud tee läbib. Väljavõtted vastustest planeerija poolt esitatud Ranniku kinnistu juurdepääsutee kooskõlastamiste taotlustele lisatud käesoleva töö lõppu.

Torsna mü omanik Margit Valma, Märjametsa mü omanik Valeri Litvinov ja Maripuu mü omanik Mati Mägi on nõus nende maid läbiva eratee kasutamiseks kooskõlastustes märgitud tingimustel

Orava mü omanik Ene Teras kirjutab oma vastuses, et tal on võimatu anda vastust juurdepääsutee kooskõlastamise kohta.

Nõlvaku mü, Mereranna mü omanik Toomas Sepp ja Viimsi mü omanik Jaanis Sepp teevad ettepaneku rajada uus tee skeemil näidatud kohta. Näidatud kohas tee puudub ning sel juhul tuleks rajada uus tee. Uue tee asukoht on osaliselt näidatud Läänemere ehituskeeluvööndisse metsaalale ning eeldaks olemasoleva metsa raadamist ning ehituskeeluvööndi vähendamist, kuna tegemist ei oleks avaliku teega. Olemasoleva tee puhul on vaja olemasoleva tee tugevdamist ja parendamist, mis ei eelda kõrghaljastuse likvideerimist ning on seega keskkonnasõbralikum ning majanduslikult soodsam.

07.2003 on Toomas Sepp Mereranna ja Viimsi maaüksuse omanikuna, Milvi Koskel Koskla mü omanikuna ning Mia Anniki Ahlström (Kurikka) Ranniku mü omanikuna sõlminud kokkuleppe Mäebe uue tee asukoha ehitus- ja kasutusõiguse kohta. Kokkuleppe puudutab Mereranna, Viimsi, Koskla ja Ranniku kinnistul asuvat tee osa. Kokkuleppe koopias lisatud planeeringulahenduse lisadesse.

Vallast saadud info põhjal on Ranniku kinnistu olnud varasemalt Mereranna ja Viimsi kinnistute osa ning võõrandamise käigus on kaotanud juurdepääsu läbi Mereranna ja Viimsi kinnistute.

Asjaõigusseaduse § 156 lg 1 sätestab, et omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle



kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

Asjaõigusseaduse § 156 lg 2 sätestab, et kui kinnisasja osalise võõrandamise tagajärjel võõrandatud või allesjäänud osa kaotab ühenduse avalikult kasutatava teega, peab selle osa omanik, mille kaudu ühendus seni toimus, võimaldama teise osa omanikul ühendust pidada oma kinnisasja kaudu § 156 lg 1 nimetatud tingimustel.

## 2.5 Parkimine

Parkimine lahendada Ranniku 1 krundi õuealal vastavalt vajadusele.

## 2.6 Piirded

Piirdeid on lubatud rajada ainult ümber õueala hoonestatava ala piires. Ülejäänud osas on lubatud piirete rajamine ainult karjatamise eesmärgil. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaid piirdeid. Piirete lubatud kõrgus maapinnast on maksimaalselt 1,5 m.

## 2.7 Haljastus ja korrashoid

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga. Hoonestatav ala on kavandatud lagedale kohati võsastunud alale. Planeeringu lahenduse järgi säilib Ranniku kinnistul olev metsaala. Üksikuid puid on lubatud maha võtta rajatava tee alalt. Väljaspool õueala (hoonestatav ala) olev maa-ala säilitada senisel kujul, et oleks võimalik seda kasutada ka edaspidi loodusliku metsa- ja haljasmaana.

Uut haljastust on lubatud rajada õuealale vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Soovituslikult kasutada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

## 2.8 Tehnovõrgud

### Veevarustus:

Ranniku 1 krundile on kavandatud individuaalne puurkaev. Orienteeruv veetarbimine 0,4 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Vastavalt Veeseaduse § 28 lg 3 ei ole planeeritavale puurkaevule sanitaarkaitseala moodustatud. Lähtudes Keskkonnaministri 16.12.1996 määrusest nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks“ on moodustatud kavandatud puurkaevule hooldusala, mis tähendab, et ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab 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).

Puurkaevu ja veetorustiku asukohad on soovituslikud ja võib sobivama lahenduse leidmisel muuta.

### Kanaliseerimine:

Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Vabariigi Valitsuse määruse nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 järgi on lubatud heitvett juhtida pinnasesse:

- kuni 5 m<sup>3</sup> ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist



Orienteeruv reovee kogus planeeringualal on 0,4 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Planeeritaval ala reovee ärajuhtimiseks on järgmised võimalused:

1. Reovesi immutada läbi omapuhasti pinnasesse. Reovee immutamisel pinnasesse lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed<sup>1</sup>“.
2. Krundile paigaldada reoveekogumismahuti, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Soovituslikult eraldada mustvesi (WC-vesi/vesikloseti vesi/käimlareovesi) ja hallvesi (pesu-, kümbalus- ja köögivesi). Mustvee jaoks paigaldada kogumismahuti või kasutada kuivkäimlaid ning hall vesi immutada läbi omapuhasti pinnasesse.

Imbsüsteemi, kogumismahutite ja reoveetorustiku asukohad on soovituslikud ja võib sobivama lahenduse leidmisel muuta.

Täpsed tehnilised lahendused anda ehitusprojektiga.

#### Elekter:

Planeeritavate hoonete elektritoitega liitumiseks on Elektrilevi OÜ 13.10.2015 väljastanud tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr 235066.

Elektritoide on kavandatud madalpinge maakaabliga Nõlvaku alajaamast. Liitumiskilp on planeeritud krundi piirile juurdepääsutee äärde. Orienteeruv peakaitsme suurus on 25A.

Liitumiskapi ja madalpinge asukohad on soovituslikud ja võib sobivama lahenduse leidmisel projekteerimise käigus muuta.

#### Soojavarustus

Küte lahendada lokaalse puuküttega või elektriküttega (näiteks soojuspumbad). Samuti on alternatiivse küttena võimalik paigaldada päikesepaneele.

#### Side

Sideühenduse jaoks küsida tehnilised tingimused erinevatelt sideettevõtetelt.

### **3. LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK.**

Vastavalt LKS §-le 34 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. Lähtudes LKS §- 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Seadusjärgne ehituskeeluvöönd planeeringualal on 200 m tavalisest veepiirist.

Planeeringualal on kavandatud üksikelamu rajamine koos kõrvalhoonete ja juurdepääsuteega.

Ranniku kinnistust põhjapoole, alates naaberkinnistust Mereranna, ehituskeeluvööndit vähendatud kuni 70 m tavalisest veepiirist. Põhjenduseks on toodud ajaloolise Mäebe küla traditsiooniline ehitusjoon.

Ranniku kinnistul on asunud vana talukoht, seega on Ranniku kinnistu olnud ajaloolise Mäebe küla osa ning elamu ja abihoonete rajamine kinnistule toetab Torgu valla ranna-

alade osaüldplaneeringu põhimõtet, et elamumaade planeerimine toimub olemasolevate külade tihendamise ja laiendamise läbi esmajärjekorras ajalooliste talukohtade algses kohas.

Planeeringualale on kavandatud elektrimaakaabel ja liitumiskilp ning puurkaev ja omapuhasti. Vastavalt Looduskaitse seaduse § 38 lg 5 p 8 ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule- ja -rajatisele.

Selleks, et kinnistule saaks rajada hoonestuse, juurdepääsutee ja tuletõrje tiigi tehakse planeeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks joonisel markeeritud hoonestatava ala, tuletõrjevee tiigi ja juurdepääsutee piirides. Ehituskeeluvööndi piiri koordinaadid on märgitud põhijoonisel.

Lähtudes LKS §- 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

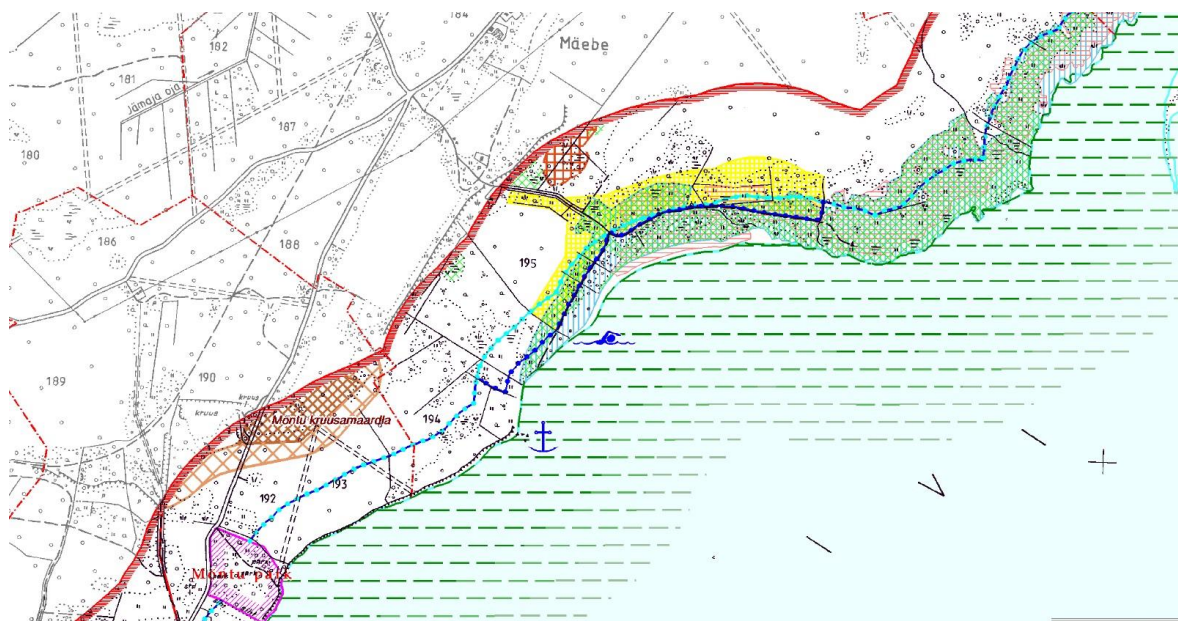
#### 4. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Planeeringualal kehtib Torgu valla ranna-alade osaüldplaneering.

Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringu kohaselt asub planeeritav kinnistu hajaasustusega alal ning kogu ulatuses ranna ja kalda 200 m laiuses ehituskeeluvööndis.

Antud detailplaneeringuga soovitakse muuta Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringut ehituskeeluvööndi osas. Seega sisaldab detailplaneering Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringu muutmise ettepanekut.

*Väljavõte Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringu kitsenduste kaardist.*



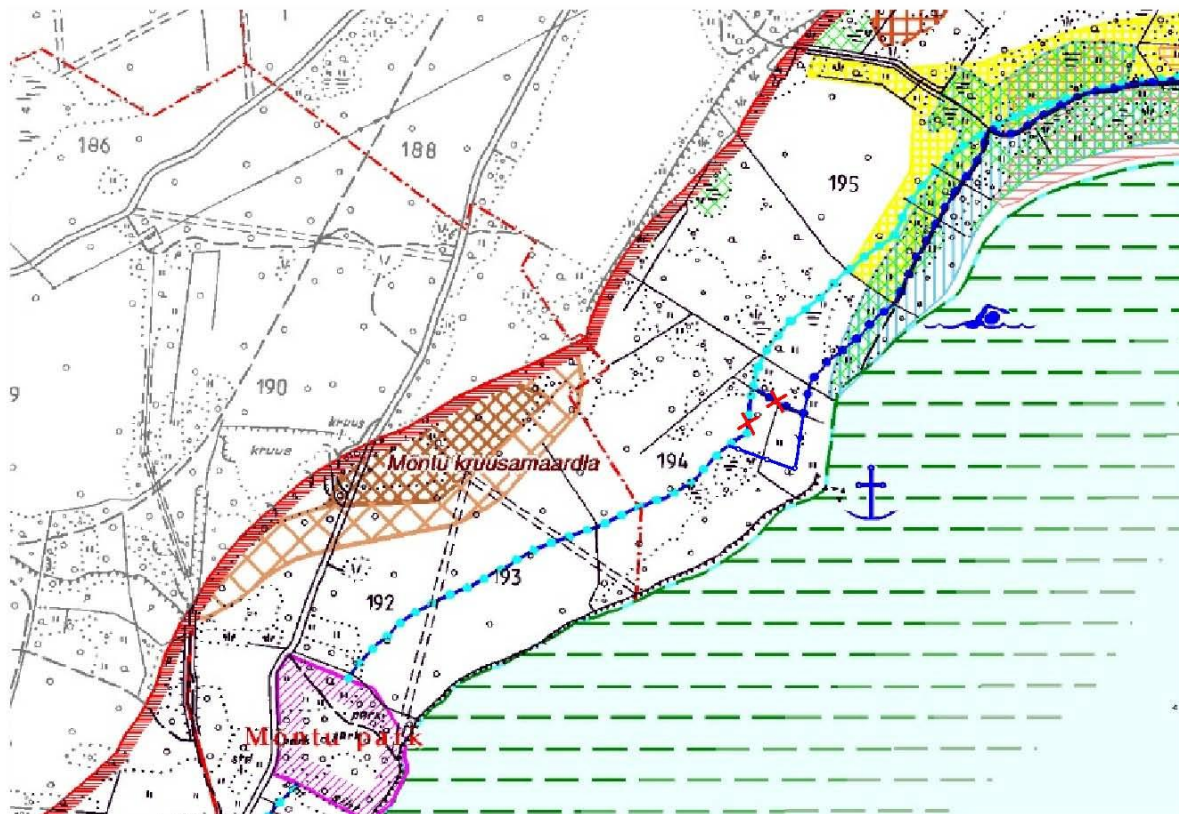
##### 4.1 Muudatused ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

Seadusjärgne ehituskeeluvöönd planeeringualal on 200 m tavalisest veepiirist.

Selleks, et kinnistule saaks rajada hoonestuse, juurdepääsutee ja tuletõrje tiigi tehakse planeeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks joonisel markeeritud

hoonestatava ala, tuletõrjeevee tiigi ja juurdepääsutee piirides. Lähtuvalt ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekust muudab käesolev detailplaneering Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringut.

*Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringu kitsenduste kaardi muutmise ettepanek.*



Muudatused kantakse Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringu joonisele ning seletuskirja p 9.5. Ettepanek ranna ehituskeeluvööndi muutmiseks. Aluseks on käesolev detailplaneering

## 5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Orava	Torsna mü Nõlvaku mü Märjametsa mü Maripuu mü Mäenõlva mü Koskla mü Viimsi mü Mereranna mü Ranniku mü	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	Teeservituudi ala laius ca 6 m

Torsna mü	Nõlvaku mü Märjametsa mü Maripuu mü Mäenõlva mü Koskla mü Viimsi mü Mereranna mü Ranniku mü	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	Teeservituudi ala laius ca 6 m
Nõlvaku mü	Märjametsa mü Maripuu mü Mäenõlva mü Koskla mü Viimsi mü Mereranna mü Ranniku mü	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	Teeservituudi ala laius ca 6 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpinge- maakaabel	1 m mõlemal pool kaablit
Riigi reformimata maa EHAK 5190	Märjametsa mü Maripuu mü Mäenõlva mü Koskla mü Viimsi mü Mereranna mü Ranniku mü	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	Teeservituudi ala laius ca 6 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpinge- maakaabel	1 m mõlemal pool kaablit
Märjametsa mü	Maripuu mü Mäenõlva mü Koskla mü Viimsi mü Mereranna mü Ranniku mü	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	Teeservituudi ala laius ca 6 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpinge- maakaabel	1 m mõlemal pool kaablit
Maripuu mü	Mäenõlva mü Koskla mü Viimsi mü Mereranna mü Ranniku mü	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	Teeservituudi ala laius ca 6 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpinge- maakaabel	1 m mõlemal pool kaablit
Viimsi mü	Koskla mü Mereranna mü Ranniku mü	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	Teeservituudi ala laius ca 6 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpinge- maakaabel	1 m mõlemal pool kaablit
Koskla mü	Mereranna mü Ranniku mü	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	Teeservituudi ala laius ca 6 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpinge- maakaabel	1 m mõlemal pool kaablit
Mereranna mü	Ranniku mü	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	Teeservituudi ala laius ca 6 m



	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpinge-maakaabel	1 m mõlemal pool kaablit
--	----------------	----------------------	----------------------------------	--------------------------

## 6. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Keskonnaseadustiku üldosa seadus <sup>1</sup>	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Torgu vald ja Keskkonnaamet	Planeeringuala piirneb Läänemerega
Veeseadus	20 m tavalisest veepiirist	Keskkonnaamet	Planeeringuala piirneb Läänemerega
Looduskaitseadus	Vastavalt detailplaneeringus tehtud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekule	Keskkonnaamet	Läänemere ehituskeeluala
Looduskaitseadus	200 m tavalisest veepiirist	Keskkonnaamet	Läänemere ranna piiranguvöönd
Asjaõigusseadus Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.	1 m mõlemal pool liini 0,4 kV elektrikaablit	Elektrilevi OÜ	0,4 kV maakaabel,
Veeseadus Keskkonnaministri 16.12.1996 määrusest nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks“	Puurkaevu hooldusala 10 m	Torgu vald Keskkonnaamet	Krundile planeeritud puurkaev
Vabariigi Valitsuse määrus nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsealad“	Imbpeenra sanitaarkaitseala 50 m	Torgu vald Keskkonnaamet	Krundile planeeritud imbpeenar

## 7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 7.1 Keskkonnakaitse tingimused

Torgu vald on koostanud Ranniku detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu (Lisa 2 Torgu Vallvolikogu 07.03.2014 a otsusele nr 1-1/6). Torgu Vallvolikogu on 07.03.2014 otsuses nr 1-1/6 otsustanud mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

#### Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi jääb planeeritavale alale rohevõrgustiku koridor ja astmelauad.

Rohelise võrgustiku terviklikkuse ja sidususe tagamiseks on lubatud piirdeid rajada ainult ümber hoonetusala ning teede ja liinirajatiste asukoha valikul on eelistatud olemasolevaid teid.

#### Muud keskkonnakaitse tingimused

- hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslike ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlike materjale ega aineid.
- Vältimaks pinnase ja taimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus pinnasele oleks minimaalne.
- Küte lahendatakse puuküttega olevate ahjude või kaminatega või elektriga (näiteks õhksoojuspumbad).
- Krundile on kavandatud puurkaev.
- Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Reovesi on kavandatud immutada läbi omapuhasti pinnasesse või/ja paigaldada reoveekogumismahuti. Reovee immutamisel pinnasesse lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublaste juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed<sup>1</sup>“.
- Katuse, kõvakattega teede sademeveed suunatakse maapinna kalletega pinnasesse. Sademevee immutamisel pinnasesse võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublaste juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“.
- Planeeringualale paigaldada prügikonteiner. Konteineri tühjendamiseks sõlmida leping jäätmeluba omava ettevõttega.
- Piirdeid on lubatud rajada ümber hoonestatava ala.

### 7.2 Tuleohutus

Planeeritud elamu koos kõrvalhoonetega kuulub I kasutusviisiga hoonete klassi.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Planeeritava krundi tuletõrjega varustamiseks on juurdepääsutee serva planeeritud tuletõrje veevõtu kohana lahtine tiik. Kui tiigis ei ole võimalik tagada aastaringset

pinnasevee toidet, tuleb tiigi toide lahendada puurkaevust. Tiik rajada veekindlate põhjamaterjalidega. Tiigi maht ja sügavus peab olema nii, et pidevalt oleks tagatud tiigis (ka talvel) vajalik kättesaadav vee hulk. Minimaalne veehulk 50 m<sup>3</sup>. Juhul kui tiigis ei suudeta tagada aastaringset vajalikku veehulka, tuleb rajada samas mahus veevõtumahuti.

Päästeautode tagasikeeramise koht lahendada õuealal, täpne lahendus anda hoone(te) ehitusprojektiga.

Hoonete projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ning tuletõrjeveevõtu koha projekteerimisel arvestada EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Teekatte minimaalne laius 3,5 m.

Kinnistute omanikud peavad krundisisese juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringset läbipääsu.

### 7.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Hea nähtavus ja valgustatus vähendavad sissemurdumiste, vandalismi, vägivallaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdumiste riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdumiste riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdumiste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Vajalik on ka piisav valgustus, elamute hoovid ja majaesised tuleks valgustada.

Oluline tegur on maa-ala korrashoid. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu.

Süttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu. Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdumiste riski.

## 8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

Koostada hoonetele, teedele, tehnorajatistele ehitusprojektid.



Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega

Taotleda ehitusload.

Hoonete ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni.

Peale hoonete ja rajatiste projektikohast ehitamist taotleda ehitistele kasutusload.