

Töö nr: DP-21/09-2018

Lambakivi detailplaneering

Asukoht:

Lambakivi maaüksus, Ninase küla, Saaremaa vald, Saare maakond

Huvitatud isik:

Jaanus Grauberg

Püü tn 3a, Tallinn, Harju maakond

+372 514 4141

jaanus.grauberg@gmail.com

Planeeringu koostamise korraldaja:

Saaremaa Vallavalitsus

Tallinna tn 10 Kuressaare

Planeerija:

Triin Kask

+372 55968821

triin.kask@ruumi.ee

Tartu 2021

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Lähtedokumendid	3
3.	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	4
3.1	Vastavus Mustjala Ninase poolsaare üldplaneeringule	5
4.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	7
5.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
6.	Krundi ehitusõigus	8
7.	Krundi hoonestusala piiritlemine	8
8.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	9
9.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
10.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
10.1.	Tuletõrjeeveearustus	11
10.2.	Kanalisatsioon, veevarustus ja sademevesi	12
10.3.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	13
10.4.	Soojavarustus	14
10.5.	Sidevarustus	15
11.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	15
12.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	16
13.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	17
14.	Servituutide vajaduse määramine	17
15.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	18
16.	Planeeringu elluviimise võimalused	18
17.	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.	19
B	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	21
C	JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID	22
Joonis 1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000	22
Joonis 2.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:3000	22
Joonis 3.	Olemasolev olukord M 1:500	22
Joonis 4.	Põhijoonis M 1:500	22
Joonis 5.	Illustratiivne joonis skeem	22
D	IGA KINNISTU KOHTA ERALDI LEHEL EHTUSÕIGUS	23

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saaremaa Vallavalituse 20.11.2018 korraldus nr 2-3/1427 „Ninase külas Lambakivi detailplaneeringu algatamine“ ja 01.07.2015 jõustunud Planeerimisseadus.

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringuala jagamine elamumaa kruntideks ning moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine ühepereelamute ja abihoonete rajamiseks. Lisaks antakse põhimõtteline lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, liikluskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritav ala asub Saaremaa vallas Ninase külas Küdema lahe vahetus läheduses. Planeeritav ala koosneb Lambakivi katastriüksusest (48301:001:0152). Planeeringuala suurus on ca 2.56 ha.

Lambakivi katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Käesoleval ajal puudub kehtiv Lambakivi katastriüksust hõlmav detailplaneering. Vastavalt Mustjala valla Ninase poolsaare osa-üldplaneeringule (kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 23. jaanuari 2004 otsusega nr 7) asub planeeritav ala detailplaneeringu kohustusega alal, kus maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt väikeelamute maa/puhkehaljasmaa (tähis EV/HM) ning kaitsehaljastuse ala (tähis HK). Detailplaneeringuga ei toimu üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist, mistõttu on tegemist üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja Jüri Koppeli maamõõdutööd (reg nr: 10468431; MTR: EEG000130; litsentsid: 499 Ma-K, 637 MA), töö nr: G 10.1/2018 (05.10.2018). Korduvmõõdistus ja geoaluse täpsustamine on teostatud 01.05.2021 (töö nr G 05.1/2021).

2. Lähtedokumendid

- ♦ Saaremaa Vallavalitsuse 20.11.2018 korraldus nr 2-3/1427 ja lisa 2 „Detailplaneeringu lähteseisukohad“;
- ♦ Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004 otsusega nr 7 kehtestatud „Mustjala valla Ninase poolsaare osa-üldplaneering“;
- ♦ Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 vastu võetud määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
- ♦ Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);

- ◆ Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- ◆ Muud standardid, määrused ja seadused.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – DP leppemärgid, 17.05.2015“ ning Keskkonnaministeeriumi juhendiga „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“.

Infot Maa-ala kitsenduste kohta on saadud Maa-ameti kitsenduste kaardilt.

3. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeritav ala asub Ninase poolsaare idapoolsel küljel, kus peamiseks maakasutuse funktsiooniks on maatulundusmaa. Planeeritav ala piirneb põhjast, lõunast ja läänest maatulundusmaadega ning idast transpordimaaga (21101 Tõlli-Mustjala-Tagaranna tee). Kontaktvööndis asub üksikuid hajali paiknevaid elamutega hoonestatud õuealasad. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs on esitatud joonisel 2.

Planeeringuala lähiümbruses on üldplaneeringuga määratud olulisemad maakasutuse juhtfunktsioonid väikeelamute maa, puhke-haljasmaa, kaitsehaljastuse ala ja põllumaa. Planeeringualast kirdesuunas, linnulennult ca 600 m kaugusel asub Saaremaa sadam. Idasuunas paikneb Küdema lahe rannajoon. Muud olulisemad sotsiaalobjektid planeeringuala lähiümbruses puuduvad.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik püsikattega 21101 Tõlli-Mustjala-Tagaranna teelt Poltsina kinnistuga ristuva mahasõidu kaudu. Lisaks on käesoleval hetkel võimalik planeeringuala lääneosale juurde pääseda mööda Ninase külateed, mis kulgeb 21101 Tõlli-Mustjala-Tagaranna teega paralleelselt samas suunas läbi planeeritava maaüksuse. Kuna Ninase külatee on kasutusviisilt mitteavalik tee, mis läbib mitmeid eraomandis kinnistuid, ei ole välistatud, et tulevikus antud tee kaudu ligipääs katkeb.

Lähim ühistranspordipeatus (Sadama) asub 21101 Tõlli-Mustjala-Tagaranna teel ca 650 m kaugusel põhjasuunas. Muust liiklusest eraldatud kergliiklusteede lahendus lähipiirkonnas puudub.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses puuduvad kehtestatud ning koostamisel olevad planeeringud. Natuke kaugemal on kehtestatud Saaremaa sadama detailplaneering (keht. Mustjala Vallavolikogu 24.05.2010 otsusega nr 8) ja Janne detailplaneering (keht. Mustjala

Vallavolikogu 20.juuni 2016 otsusega nr 16).

Kontaktvööndi maanteeäärsete kinnistute struktuur on üsna korrapärane. Kinnistud on keskmiselt ca 3 ha suurused sirgelt välja jagatud ribad, mis koosnevad kahest osast: väiksem osa jääb mere äärde maantee idaküljele, suurem osa jääb maantee suhtes läänepoolsele küljele (vt joonised 1 ja 2). Kinnistud on valdavalt hoonestamata ning kõlvikuliselt metsamaad.

Ninase poolsaarel on elamute arhitektuur üldiselt lihtne/traditsiooniline: ca 45° kaldega viilkatusega väiksed kuni kahekorruselised hooned, mille välisfassadis on kivi või puit (nii laudis kui palk). Katuseharjasuund on tee suhtes pigem vaba ning ei esine märgatavat ehitusjoont. Poolsaarel (eriti põhjapoolses osas) on tähelepanuväärne roll kiviaedadel.

Planeeringualal ega lähialal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada. Planeeringualast idasuunas ca 250 kaugusel asub Küdema lahe hoiuala, aga eeldatavasti käesoleva detailplaneeringuga kavandatud sellele mõju ei avalda.

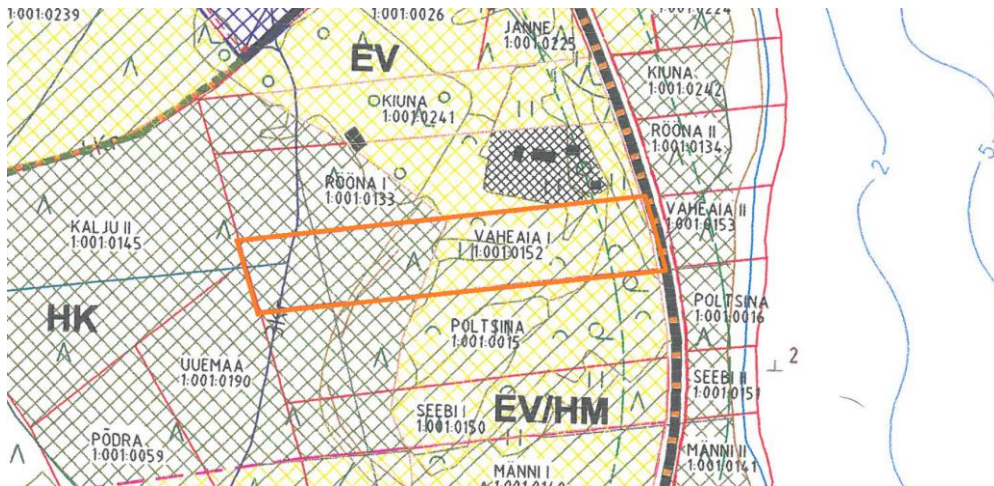
Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastriüksuse suurus
Rööna (48301:001:0133)	maatulundusmaa 100%	3,01 ha
21101 Tõlli-Mustjala-Tagaranna tee (48301:001:0312)	transpordimaa 100%	11.26 ha
Poltsina (48301:001:0015)	maatulundusmaa 100%	3,17 ha
Uuemaa (48301:001:0190)	maatulundusmaa 100%	3,75 ha
Laagri (48301:001:0336)	maatulundusmaa 100%	2,4 ha

3.1 Vastavus Mustjala Ninase poolsaare üldplaneeringule

Vastavalt üldplaneeringule on Ninase poolsaare üks arengusuundi puhke- ja suvituspiirkonna rajamine, mille juures aastaringse kasutusega väikeelamute ehitusalad on ette nähtud ka Ninase külas olemasolevate hoonestusalade naabrusesse ja Rannamaanteega külgnevatele aladele.

Mustjala valla Ninase poolsaare osa-üldplaneeringu kohaselt on planeeringualale osaliselt määratud väikeelamute maa/puhkehaljasmaa (tähis EV/HM) ning kaitsehaljastuse ala (tähis HK) juhtotstarve (skeem 1).



Skeem 1. Väljavõtte üldplaneeringust (planeeringuala on märgitud punase joonega; HK-kaitsehaljastuse alad; EV/HM-väikeelamute maa/puhkehaljastus). Märkus: üldplaneeringu kehtestamise hetkel on planeeritava katastriüksuse nimi olnud „Vaheaja I“, käesoleval hetkel on nimi „Lambakivi“.

Detailplaneeringuga ei ole täies ulatuses arvestatud üldplaneeringukohase maakasutuse jaotusega st elamumaa krundid on kavandatud ka kaitsehaljastuse (HK) alale. Kuivõrd üldplaneeringus on sisustamata kaitsehaljastuse ala (kui maakasutuse juhtotstarve) mõiste ning antud asukohas hõlmab kaitsehaljastuse ala osaliselt Rööna, Seebi, Lambakivi, Uuemaa, Poltsina, Põdra ja Kiuna kinnistuid ning täielikult hõlmab Laagri ja Metsa kinnistuid, leiab Saaremaa Vallavalitsus, et kaitsehaljastuse ala osas ei ole muutus tervikuna ulatuslik. Samasugust käsitlust toetab ka Mustjala valla varasem praktika. Seega ei toimu üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist ja planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 mõistes ei muudeta käesoleva detailplaneeringuga kehtivat üldplaneeringut.

Üldplaneeringuga seatud ja käesoleva detailplaneeringuga arvesse võetud olulisemad ehitustingimused ning suvilate ja väikeelamute hoonestustingimused on järgnevad:

- ◆ ehitusõigust taotleva krundi suurus peab olema vähemalt 5000 m²;
- ◆ hooned võivad olla kuni kahepereelamud;
- ◆ lageraiet võib teostada maksimaalselt 30x30 m suurusel alal;
- ◆ raieliikideks ülejäänud alal võib olla: valikraie - maks. 10% tagavarast, harvendusraie - maks. 15% tagavarast, sanitaarraie;
- ◆ tuleohu vältimiseks puhastada metsaalune risust, puud laasida;
- ◆ okaspuude vahele kultiveerida lehtpuid;
- ◆ ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale nagu: pilliroog, sindel ja katusekivid katustel; puit ja palk ning looduslik kivi välisseintes; sokliosa looduslikust kivist või betoonist; aknaraamid ja ukseid puidust.

Eeltoodust tulenevalt vastab detailplaneering 23.01.2004 otsusega nr 7 kehtestatud Mustjala valla Ninase poolsaare osa-üldplaneeringule.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Saaremaa vallas Ninase Külas Küdema lahe läänekaldal 21101 Tõlli-Mustjala-Tagaranna tee läänepoolsel küljel km 30,49-30,56. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus 2020. a andmetel on 208 autot.

Planeeringuala piirneb põhjast Rööna katastriüksusega, lõunast Poltsina katastriüksusega, läänest Laagri ja Uuemaa katastriüksusega ning idast 21101 Tõlli-Mustjala-Tagaranna teega. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

Lambakivi katastriüksus on hoonestamata. Samuti puuduvad planeeringualal muud olulisemad väikevormid (piirded, platsid, rajatised). Planeeringuala läbib Ninase külatee ja kaks väiksemat pinnasteed, mille võib likvideerida. Juurdepääs planeeringualale on planeeritud Tõlli-Mustjala-Tagaranna maanteelt naaberkinnistul (Poltsina) paikneva olemasoleva mahasõidu kaudu (joonis 4).

Planeeringuala on üsna vahelduva reljeefiga, kerge languga planeeritava ala idaosa suunas. Idakülge läbib kallak maksimaalse kõrguste vahega ca 4.5 m. Kallaku all on planeeringuala madalaim punkt ja kallaku tipuosas ala kõrgeim koht. Planeeringuala absoluutkõrgused on vahemikus 4.83 - 9.92 m. Planeeringualal on domineerivaks noor männimets, kogu katastriüksuse kõlvikulisest jaotusest 1.71 ha moodustab metsamaa. Ala kesk- ja idaosas paiknevad väiksemad loodusliku rohumaa kõlvikud, kokku 0.13 ha. Planeeringuala lõunapoolsel küljel on ida-lääne suunaline metsasiht.

Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega planeeringualal puuduvad. Lähim alajaam Tamme sadama: (Orissaare) paikneb Saaremaa sadama katastriüksusel (k/ü 48301:001:0815), linnulennult ca 550 m kaugusel. Piki Tõlli-Mustjala-Tagaranna teed kulgevad side- ja madalpingekaablid.

Planeeringualale ulatuvad kitsendused:

- ◆ Planeeringuala keskosa läbib madalpingeõhuliin alla 1 kW, tunnus M113236439, nimetus Tundmatu MP liin. Liiniga kaasneb kaitsevöönd 2 m kummalgi pool liini telge.
- ◆ 21101 Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaantee kaitsevöönd, mille ulatus on vastavalt kehtivale üldplaneeringule 50 m mõlemal pool äärmise sõiduraja telge. Lähtudes Ehs

§ 71 lg 2 on maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 meetrit.

- ♦ Vastavalt Looduskaitseadusele ulatub planeeringualale Läänemere ranna 200 m piiranguvöönd. Läänemere ranna ehituskeeluvöönd ulatub vastavalt kehtivale üldplaneeringule kuni Tõlli-Mustjala-Tagaranna maanteeeni, mistõttu asub Lambakivi katastriüksus väljaspool ehituskeeluvööndit. Vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele on kõikide laevatatavate veekogude kallasrada 10 m alates veepiirist.

5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga jagatakse maatulundusmaa sihtotstarbega Lambakivi katastriüksus viieks elamumaakrundiks. Planeeritavate kruntide piirid, pindalad ja sihtotstarve on toodud põhijoonisel (joonis 4).

6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõiguse tabel on esitatud tabelis 2. ja põhijoonisel (joonis 4). Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Krundi nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud pindala	Olemasolev katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritud katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritud krundi kasutamise otstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Suurim ehitisealune pindala	Hoonete suurim lubatud kõrgus
POS 1	Lambakivi 1	5113 m ²	Maatulundusmaa (011;M)	Elamumaa (001;E)	Üksikelamumaa (EP)	3 (1 põhihoone/ 2 abihoonet)	350 m ²	Põhihoone 8/ abihoone 5,5
POS 2	Lambakivi 2	5077 m ²						
POS 3	Lambakivi 3	5095 m ²						
POS 4	Lambakivi 4	5008 m ²						
POS 5	Lambakivi 5	5321 m ²						

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- ♦ 11101 Üksikelamu või 11103 Suvila või aiamaja (põhihoone puhul)
- ♦ 12744 Elamu, kooli vms abihoone (abihoonete puhul)

7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine

keelatud. Väljapoole hoonestusala võib püstitada rajatisi (ka hooned, mis on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m²), tulevikut võimaldavate rajatiste puhul arvestada tuleohutuskujadega.

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud planeeritavate kruntide piiridest ja kaasnevatest kujadest. Hoonestusalad on paigutatud kruntidele arvestades hajaasustuse tuleohutuskujasid- naaberkruntide hoonetevaheline kaugus on vähemalt 40 m. Selline hoonestusalade paiknemine sobitub piirkonda, sest järgib väljakujunenud asustumustrit Ninase külas.

Hoonestusala suurus on antud küll väikese varuga, aga hoonestusalast metsa raadamisel õueala ja hoonestuse rajamiseks tuleb arvestada üldplaneeringu nõudega, et suvila või elamu ehituseks võib lageraiet teostada maksimaalselt 30x30 meetri suurusel alal. Kokku ei tohi raied ületada 30% krundi pindalast.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

8. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud lähipiirkonnas olemasolevast hoonestusest, detailplaneeringutest ja üldplaneeringust.

Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale iseloomulikke arhitektuurseid lahendusi tagav, heatasemeline ja keskkonda rikastav. Tagada tuleb hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus (peab sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga). Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Planeeringuga on lubatud püstitada kuni kolm hoonet (1 põhihoone, 2 abihoonet). Maksimaalne lubatud korruselisus on kuni 2 ning suurim lubatud kõrgus maapinnast 8 m (abihoonel 5,5 m). Lubatud katusekalle on 25-45°. Krundi maksimaalne ehitisealune pindala on 350 m². Põhilised arhitektuurinõuded on esitatud ka põhijoonisel tabelina (joonis 4).

Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada looduslähedasi ja piirkonda sobituvaid materjale:

- ◆ pilliroog, sindel ja katusekivid katustel (lubatud ka plekk või rullmaterjalid);
- ◆ puit ja palk ning kivi välisseintes (lubatud ka klaas, krohv ja betoon);
- ◆ sokliosa kivist või betoonist;

Vältida imiteerivaid materjale. Rajatavad hooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja sobituma põhihoone arhitektuuriga.

Nõuded piirdeaedadele:

- ◆ piiretena eelistada kiviaedu või puidust latt- ja lippaedu;
- ◆ piirete maksimaalne kõrgus kuni 1,6 m, traditsioonilise kiviaia puhul 1,4 m maapinnast;
- ◆ piirdeaedade lahendus esitada hoonete ehitusprojektide mahus.

Täpne hoonete ja väikevormide arhitektuur ja viimistlus määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi.

9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavatele elamukruntidele on planeeritud maanteelt olemasoleva mahasõidu kaudu, mis asub Poltsina kinnistul riigitee km 30,473. Maakasutusõigus tagatakse realservituudi seadmisega planeeritud kruntide POS1-POS5 kasuks tee rajamiseks vajaliku maa ulatuses (ca 8 m). Planeeringualas juurdepääsutee jaoks eraldi krunti ei moodustata, ka seal lahendatakse juurdepääsu õigus igale elamukrundile servituudilepingu alusel. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud servituudi asukoht ja tee põhimõtteline lahendus. Tee täpne laius ja lahendus määratakse edaspidise projektiga. Projekti käigus tuleb hinnata ka olemasoleva ristumiskoha sobivust elamumaa sihtotstarbe teenindamiseks ning vajadusel näha ette selle rekonstrueerimine. Projekt tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Ristumiskohaga piirneval teelõigul on kiirusepiirang 70 km/h. Nähtavuskolmnurga suurus ristumisel on 7x100 m. Nähtavuskolmnurga alasse ei või jääda nähtavaust piiravaid esemeid ega haljastust, nähtavuskolmnurga alasse ulatuvad puude oksad tuleb eemaldada.

Vastavalt siseministri 03.12.2018 määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ peab tee tagama ligipääsu päästeameti tehnikale (laius 3,5 m, kandevõime 26 000 kg). Kuna tegemist on tupiktänavaga, on tänava lõppu ette nähtud ümberkeeramise koht (joonis 4), tagamaks ümberpööramise võimaluse prügiautole, päästetehnikale jne. Ümberpööramiseks vajalikule maa-alale seatakse servituut, maa-alale ei või rajada piirdeaeda, haljastust ega muud takistust ning peab olema tagatud vajalik kandevõime. Täpne ümberpööramise lahendus määratakse edaspidise projekteerimisega. Tee täpne katend ja paiknemine määratakse edaspidise projekteerimisega.

Kruntide sisesed hoonetevahelised teed koos parkimisega täpsustatakse edaspidise projekteerimisega. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt Eesti Standardile

“Linnatänavad” EVS 843:2016. Riigiteel parkimine, sh manööverdamine on keelatud. Planeeritud parkimiskohtade arv vastavalt standardile: igal elamukrundil 3 parkimiskohta.

Olemasolev Ninase külatee, mis läbib planeeringuala läänepoolset osa (läheb läbi planeeritud POS 5 keskosa), on lubatud planeeringuala ulatuses kinni panna. Kuna tegemist on mitteavaliku teega, mis planeeritud lahenduse elluviimise puhul jookseks läbi eraomandis oleva õueala, siis vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele §33 (3) on teed lubatud tõkestada, sest selle kasutamine võõraste inimeste poolt oleks krundile liigselt koormav. Seoses antud lõigu kinni panemisega ei tõkestata ühegi kinnistu juurdepääsu võimalust, kaob vaid läbisõidu võimalus. Tee kinni panemise korral tuleb aga arvestada, et tupikutes peab olema tagasipööramise võimalus. Ümberpööramise koha võimaldamise eest vastutab igakordne pos 5 krundi omanik. Kokkuvõttes jääb pos 5 krundi omaniku otsustada kolm võimalikku varianti:

- ◆ tee kinni panna ja rajada tagasipöördekohad;
- ◆ ehitada tee antud lõigul ümber selliselt, et see kulgeks krundi piiri lähedal mitte krundi keskel;
- ◆ säilitatakse läbisõit olemasoleval kujul.

10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringualal puuduvad liitumised tehnovõrkudega. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

10.1. Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrje tehnilik veevõtukoht peab vastama Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele ning standarditele.

Tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib vastavalt siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kehtestatud nõuetele olla mööda teed kuni 200 m (väljaspool linnu ja alevikke kuni 400m). Lähim olemasolev tuletõrjeveevõtukoht paikneb Saaremaa sadama lähedal planeeringualast ca 0,5 km kaugusel (looduslik veevõtukoht, ID 3156) (asukoht näidatud joonisel 1).

Käesoleval hetkel ei ole piisavas kauguses tuletõrjeveevõtukohta ega hüdranti, seega tuleb

rajada uus tuletõrjeveevõtukoht või tagada tuletõrjevee kättesaadavus planeeringuala piires. Antud detailplaneeringuga planeeritud hoonestusele võib tuletõrjevee lahenduse tagada kahel viisil:

- ♦ Uue tuletõrjemahuti või tehisveekogu rajamine planeeritava kinnistu piires või mis tahes muu nõuetele vasatava tuletõrjeveevõtukohta rajamine planeeritud hoonestusaladest kuni 400 m kaugusele. Kasutatava kustutusvee kogus peab olema vähemalt 30 m³. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritavad elamud I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s. Põhijoonisel on näidatud võimalik lahendus juhul kui rajatakse mahuti ja hüdrant (joonis 4).
- ♦ Juhul kui kogu hoone on kaitstud automaatse tulekustutussüsteemiga, mis rakendub ja teavitab sellest hoones olijaid, ei pea üksikelamule välist veevõtukohta rajama. Tulekustutussüsteem tuleb sellisel juhul paigaldada kõikidele planeeritud elamutele.

10.2. Kanaliseatsioon, veevarustus ja sademevesi

Ala ei ole hõlmatud reoveekogumisalaga. Reovee puhastamise protsessi tehnoloogiliseks viisiks on planeeritud biopuhasti+imbväljak, mis tähendab, et bioloogiliselt puhastatud heitvesi immutatakse pinnasesse. 5 elamukrundi peale on planeeritud 2 biopuhastit, seega eeldatav ärajuhitava reovee hulk iga süsteemi puhul jääb alla 5 m³/ööp. Põhijoonisel on näidatud puhastite ja immutusalade võimalikud asukohad arvestusega, et puhasti kuja on 5 m, immutusalala kuja 10 m ja et heitvesi immutatakse planeeritud puurkaevudest 60 m kaugusele. Nii puurkaevude kui imväljakute lõplikud asukohad määratakse edaspidise projekteerimise käigus (põhijoonisel näidatud asukohad illustreerivad rajatiste põhimõttelist ruumivajadust). Biopuhastitele ja kanalisatsioonitrassidele seatakse vastavad tasuta servituudid või isiklik kasutusõigus igakordsete krundiomanike kasuks.

Konkreetsed lahendused lähtuvalt reoveekäitlussüsteemi reovee koormusest, asukohast, ehituslikest tingimustest ja suublast tuleb süsteemide vastava erialaspetsialistid projekteerijaga enne puhastussüsteemi rajamist läbi arutada ja analüüsida, kas on võimalik antud piirkonnas steem rajada. Juhul kui selgub, et antud lahendus pole siiski võimalik, tuleb reovee kogumine lahendada kogumismahutitega.

Vältimaks puurkaevude ohustamist pindmise reostuse poolt, peab võimalike reostusallikate (biopuhastid, käimlad, prügikastid jne) asukoht puurkaevu suhtes olema põhjaveevoolu suunas allavoolu ja neist võimalikult kaugel (heitvee immutamine mitte vähem kui 60 m, prügikastid, hoonesisesed WC-d jne mitte vähem kui 10 m). Planeeritud on ühepereelamud, valdavalt peaksid ühepereelamud saama hakkama veevajadusega ca 1-5 m³/ööpäevas. Planeeritud on kaks puurkaevu, millest üks tagab kolme uue krundi veevarustuse ja teine

tagab kahe krundi veevarustuse. Puurkaevu projektis, mille veevõtt on väiksem kui 10 m³, on sanitaarala suurus mitte väiksem kui 10 m ja seal kirjeldatakse vaid veevõtukoha hooldusnõuded. Puurkaevudele ning veetrassidele määratakse vastavad tasuta servituudid kruntide igakordsete omanike kasuks.

Tegemist on piisavalt suurte kruntidega, kus võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonestusest kaugemale haljasalale. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete projekteerimise käigus selliselt, et kalded oleks hoonetest eemale ning samas ei kahjustata naaberkrunte saju- ja pinnaseveega. Maapinda võib muuta määral, mis on vajalik isevoolselt reovee juhtimiseks hoonest puhastisse. Sademevee pinnasesse juhtimine puurkaevu veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal on keelatud. Maapinna muutusi kavandades tuleb kinni pidada ka haljastusele seatud nõuetest (ptk 11).

10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus lahendatakse Elektrilevi OÜ tehniliste tingimuste nr 383772 alusel.

Detailplaneeringu alal on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale Tõlli-Mustjala-Tagaranna tee lähedusse, planeeritava tee äärde (joonis 4). Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Tamme sadama:(Orissaare) alajaamast (asub Saaremaa sadam kinnistul, vt joonis 1).

Trass paigutada võimalusel olemasolevate elektritrasside koridoridele võimalikult lähedale ja valdavalt piki riigitee katastriüksust (vt skeem 2), seejuures arvestades, et riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Tehnovõrkude paigutamine on võimalik ainult vaba ruumi olemasolul. Trasside paigaldamine riigitee muldesse või trasside paigaldamiseks kaevetööde tegemine riigitee muldes (sh arvestada kaeviku sügavuse ja nõlvusega) on välistatud. Trassi ristumine riigiteega tuleb kavandada kinnisel meetodil. Kui projekteerimise käigus selgub, et trassi kavandamisel riigitee alusele maale neid nõudeid täita ei ole võimalik, tuleb trass kavandada väljapoole riigitee katastriüksust ja projekt kooskõlastada lisaks ka vastavate maaomanikega.



Skeem 2. Põhimõtteline elektrikaabli toomine olemasolevast alajaamast uude alajaama.

Uuest planeeritud alajaamast näha ette uutele objektidele 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse (POS1 krundil on 1kohaline kilp). Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi pole moodustatud.

Elektrikaablite rajamine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud rajada teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

10.4. Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on planeeritud lahendada

lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisööe kasutamine. Lubatud on taastuenergia kasutamine.

10.5. Sidevarustus

Käesolevas detailplaneeringus uute kruntide sidevarustust ei käsitleta, krundi omanikel jääb seega võimalus ise valida, kas sidevarustus nähakse ette kaabliga või üle õhu.

11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Maaüksuse olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt, et oleks tagatud kvaliteetne privaatne elukeskkond ning et looduskeskkonna muutmine oleks minimaalne. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Säilitatav mets koos alusmetsaga aitab häiringud vähendada, samuti vähendab müra maanteelt mahasõidu paiknemine Poltsina kinnistul, sest see tagab, et müra ei jõua otse mööda sirget teekoridori elamualale. Täiendavad ehituslikud meetmed (hoonetel helikindlad seinad, tubade paiknemine jne) määratakse vajadusel edaspidise ehitusprojekti raames. Tee omanik ei võta endale kohustusi häiringuid leevendavate meetmete rakendamiseks.

Lageraie või metsa raadamine ehitamiseks on lubatud maksimaalselt 30x30 m alal. Raieliikideks ülejäänud alal võib olla: valikraie maks 10% tagavarast, harvendusraie maks 15% tagavarast või sanitaarraie. Raied ei tohi ületada 30% krundi piirides kasvava metsa mahust. Rajatised nagu biopuhasti või krundisisesed teed projekteerida võimalusel kohtadesse, kust ei ole vaja liigselt puid raiuda.

Tuleohu vältimiseks puhastada metsaalune risust, puud laasida, okaspuude vahele kultiveerida lehtpuid. Ehitusalad kujundatakse raiete ja metsaaluse koristamise tulemusena looduslikuks õuemaaks. Võimalik uushaljastus lahendatakse hoonete projektidega või eraldi aiakujundusprojektiga.

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus. Järgida valla

jäätmehoolduseeskirja.

Heakorra tagamisel tuleb järgida kehtivat Saaremaa valla heakorra eeskirja. Piirdeaedade kavandamisel järgida ptk 8 esitatud tingimusi.

12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhusaastatust, jäätmeketet, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara.

Planeeringualal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei saa käsitleda kavandatavat tegevust elamurajooni arendusena, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust. Senise metsamaa hoonestamine on küll pöördumatu mõju, aga arvestades, et metsa raiutakse igalt krundilt kuni 30% ulatuses ning ümbritsevad kinnistud on enamjaolt samade tingimustega metsad, ei ole tegemist keskkonnale olulise negatiivse mõjuga.

Vee-elustikule mõju ei avaldu, kuna pole planeeritud tegevusi, mis võiksid põhjavee kvaliteeti mõjutada. Reoveesüsteemide rajamine saab toimuda ainult läbi erialaste teadmistega inimeste poolt teostatava projekti, mis tagab reovee nõuetekohase käitlemise ning põhjavee kaitse.

Piirkonna visuaalsele olukorrale erilist mõju ei avaldu, sest ligipääs planeeringualale nähakse ette juba olemasoleva mahasõidu kaudu ja hoonestusalad paiknevad maanteest eemal. Uushoonestuse ja maantee vahele jääb mets, mistõttu jääb nii ehitustegevus kui ka kruntidel tehtavad muudatused vaevumärgatavaks.

Pidades kinni kõikidest detailplaneeringus esitatud nõuetest, tekib planeeringu elluviimisel ajutine negatiivne mõju: algab ehitustegevuse alustamisega ja lõpeb peale tegevuste lõpetamist. Kavandatav tegevus toimub maanteeäärsel alal, mis kehtiva üldplaneeringuga on enamjaolt määratud perspektiivseks elamumaaks, seega on tegevus kooskõlas piirkonna arengu eesmärkidega.

13. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 01.03.2021 jõustunud määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist ja hoonete ehitisealune pind kokku on alla 400 m².

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritavad elamuhooned I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3.

14. Servituutide vajaduse määramine

Uutele elamukruntidele juurdepääsutee rajamiseks seatakse reaalservituut Poltsina kinnistu põhjapoolsesse serva jäävale mahaõidule ja maa-alale, mis on vajalik tee rajamiseks Poltsina kinnistult planeeringualani (ca 8 m laiusele koridorile). Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud tee ning servituudi põhimõtteline asukoht. Planeeringuala sisesele planeeritud teele seatakse servituut kõikide elamukruntide kasuks.

Servituudid tuleb seada kõikidele Elektrilevi OÜ trassidele ja rajatistele kaitsevööndi ulatuses.

Servituudid seatakse vajadusel ka vee ja reovee rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses (teisel krundil painkevat rajatist kasutava krundi kasuks). Seadmine toimub kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituutide andmed on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Servituudid

Servituudi asukoht	Servituudi ligikaudne ulatus m ²	Servituudi sisu	Kelle kasuks
Planeeritud POS 1-5	2500	Teeservituut	Planeeritud POS 1-5
Poltsina kinnistu	200	Teeservituut	Planeeritud POS 1-5
Planeeritud POS 1-5	?	Tehnovõrgu servituut (planeeritud MP kaablitele ja elektrikiipidele)	Elektrilevi OÜ
Planeeritavatele puurkaevudele, reoveerajatistele ja elektrirajatistele seatavate servituutide asukoht, ulatus ja täpne sisu sõltub nende lõplikust lahendusest ja selgub alles projekteerimise staadiumis.			

15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.” EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ◆ üksikelamu krundid eraldada soovituslikult piirdeaedadega (ei ole kohustuslik);
- ◆ eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ◆ ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- ◆ tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelevalve.

16. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismuudatustele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundivaldaja poolt. Krundisiseste juurdepääsuteede, parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt kinnistu valdaja (arendaja) ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike/valla kokkulepetele tuginedes.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Saaremaa vallale kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks, kui ei lepita kokku teisiti. Tee ja tehnoorkude rajamine on arendaja (huvitatud isik) kohustus, kui ei lepita kokku teisiti.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist. Transpordiamet ei ole kohustatud planeeringuga kavandatud mis tahes rajatise välja ehitama ega finantseerima. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Planeeringu elluviimise kava:

1. Maa-ala jagamine kruntideks, aadresside moodustamine. Juurdepääsuservituutide seadmine (nii Poltsina katastriüksusele kui moodustatavatele kruntidele) (arendaja kohustus);
2. Tagatakse arendaja poolt maantee kaudu kruntidele juurdepääs (otsustatakse juurdepääsutee parameetrid ja ehitatakse tee välja, kandevõime vähemalt 26 tonni). Rajatakse elektritrassid kuni liitumiskilpideni;
3. Taotletakse vastavad load või esitatakse teatiseid hoonete ja tehnoorkude ja -rajatiste ehitamiseks. Enne ehitusloa andmist tuleb vajadusel seada servituut vee- ja reovee rajatistele.
4. Vajadusel juurdepääsutee remont (kui on tekkinud kahjustusi ehitustegevuse käigus) ja lõpliku teekatte paigaldamine (arendaja või uute omanike poolt);
5. Hoonetele taotletakse kasutusload või esitatakse kasutusteatiseid.

*Puurkaevude, biopuhastite ja tuletõrjeveevõtukohta välja ehitamise kohustuse võib vastava kokkuleppe korral jätta kruntide omanikele. Nt alguses, kui kõik krundid ei ole asustatud, on otstarbekam reovesi lahendada kogumismahutiga ning hiljem 2-3 naaberkrundi peale rajada ühine biopuhasti. Omavahel tuleb täpsed rajatiste ja trasside asukohad kooskõlastada ja seada servituudid, et mõlemad saaksid rajatise kasutada. Sealjuures servituudialal võib ehituse teostada nii krundi omanik kui ka see, kelle kasuks servituut on seatud.

17. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

Planeeringu eesmärgid vastavad piirkonna arengu eesmärkidele ning planeeringuga ei toimu üldplaneeringu ulatuslikku muutmist.

Planeeritud kruntide jaotus ja ehitusõigus arvestab Ninase poolsaare väljakujunenud hoonestuspõhimõtetega, st lähtutakse lähipiirkonna ehitusmahtudest, arhitektuurist,

hajaasustuse põhimõttest, looduse säästmise põhimõttest.

Seoses hoonestusalade paiknemisega teineteisest suhteliselt kaugel, luuakse privaatne elukeskkond ning arvestades, et metsa tohib raiuda kokku kuni 30 % ulatuses olemasolevast metsast, säilib ka looduslik keskkond. Visuaalset olukorda oluliselt ei muudeta, sest planeeritud hoonestus ei jää maanteelt ega olemasolevatest hoonekompleksidest märgatavaks.

Planeeringuala näol on tegemist kvaliteetse ja väärtuliku elukeskkonnaga nii püsiva elukoha kui suvekodu rajamise puhul, sest planeeritud krundid paiknevad looduskaunis kohas männimetsas ja mere läheduses. Samas on planeeringuala püsi kattega riigimaantee ääres, mis tagab hea ühenduse sotsiaalse taristuga.

Maanteelt toimub juurdepääs planeeringualale olemasoleva mahasõidu kaudu, seega ei kaasne negatiivset mõju liiklusohutusele. Nähtavuskolmnurgast eemaldatakse võimalikud nähtavust piiravad objektid.

Planeeringu realiseerimine toob piirkonda uued elanikud, mis on positiivne mõju majandusele. Maksujõulise elanikkonna kasvuga suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks. Arendusel on alale sotsiaalmajanduslikult pigem positiivne mõju, kuna planeeringualale luuakse 5 elamukrunti, mis on hea asukohaga looduslikult kaunis ja vaikselt rajoonis.

B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega.

Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte on toodud tabelis 4. Täpsemad ära kirjad on esitatud lisade kaustas.

Tabel 4. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi
24.05.2021	Transpordiamet	Seisukohtade väljastamine Ninase küla Lambakivi kinnistu detailplaneeringu koostamiseks nr 7.1-2/21/11170-3	Marten Leiten
17.08.2021	Elektrilevi OÜ	Tehnilised tingimused nr 383772	Marko Anger
25.10.2021	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 4803301793	Enn Truuts

C JONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:10 000

Joonis 2. Kontakivööndi funktsionaasled seosed M 1:3000

Joonis 3. Olemasolev olukord M 1:500

Joonis 4. Põhijoonis M 1:500

Joonis 5. Illustratiivne joonis skeem

D IGA KINNISTU KOHTA ERALDI LEHEL EHITUSÕIGUS

POS 1 (paiknemine näidatud põhijoonisel)

maaüksuse positsiooninumber	1
maaüksuse aadress või aadressiettepanek	Lambakivi 1
maaüksuse pindala (m²)	5113
hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealne pind (m²)	350
hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	põhihoone 8, abihooned 5,5
eraldi põhi- ja kõrvalhoonete suurim lubatud arv krundil	1 põhihoone, 2 abihoonet
olemasolev maaüksuse katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa
planeeritav maaüksuse katastriüksuse sihtotstarve	elamumaa (üksikelamumaa)
normikohane ja kavandatud parkimiskohtade arv	3
maaüksuse kujade, kitsenduste ja servituutide vajaduse kirjeldus	1)Teeservituut kõikide planeeritud kruntide kasuks 2)Tehnovõrgu servituut planeeritud elektritrassidele kaitsevööndi ulatuses (Elektrilevi OÜ kasuks) 3) Tehnovõrgu servituut või isiklik kasutusõigus kanalisatsiooni ja vee rajatistele ja trassidele (vastastikuselt naaberkruntide kasuks, millega rajatised jagamisel on)

POS 2 (paiknemine näidatud põhijoonisel)

maaüksuse positsiooninumber	2
maaüksuse aadress või aadressiettepanek	Lambakivi 2
maaüksuse pindala (m²)	5077
hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealne pind (m²)	350
hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	põhihoone 8, abihooned 5,5
eraldi põhi- ja kõrvalhoonete suurim lubatud arv krundil	1 põhihoone, 2 abihoonet
olemasolev maaüksuse katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa
planeeritav maaüksuse katastriüksuse sihtotstarve	elamumaa (üksikelamumaa)
normikohane ja kavandatud parkimiskohtade arv	3
maaüksuse kujade, kitsenduste ja servituutide vajaduse kirjeldus	1)Teeservituut kõikide planeeritud kruntide kasuks 2)Tehnovõrgu servituut planeeritud ja olemasolevatele elektritrassidele kaitsevööndi ulatuses (Elektrilevi OÜ kasuks) 3) Tehnovõrgu servituut või isiklik kasutusõigus kanalisatsiooni ja vee rajatistele ja trassidele (vastastikuselt naaberkruntide kasuks, millega rajatised jagamisel on)

POS 3 (paiknemine näidatud põhijoonisel)

maaüksuse positsiooninumber	3
maaüksuse aadress või aadressiettepanek	Lambakivi 3
maaüksuse pindala (m²)	5095
hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealune pind (m²)	350
hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	põhihoone 8, abihooned 5,5
eraldi põhi- ja kõrvalhoonete suurim lubatud arv krundil	1 põhihoone, 2 abihoonet
olemasolev maaüksuse katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa
planeeritav maaüksuse katastriüksuse sihtotstarve	elamumaa (üksikelamumaa)
normikohane ja kavandatud parkimiskohtade arv	3
maaüksuse kujade, kitsenduste ja servituutide vajaduse kirjeldus	1)Teeservituut kõikide planeeritud kruntide kasuks 2)Tehnovõrgu servituut planeeritud ja olemasolevatele elektritrassidele kaitsevööndi ulatuses (Elektrilevi OÜ kasuks) 3) Tehnovõrgu servituut või isiklik kasutusõigus kanalisatsiooni ja vee rajatistele ja trassidele (vastastikuselt naaberkruntide kasuks, millega rajatised jagamisel on)

POS 4 (paiknemine näidatud põhijoonisel)

maaüksuse positsiooninumber	4
maaüksuse aadress või aadressiettepanek	Lambakivi 4
maaüksuse pindala (m²)	5008
hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealne pind (m²)	350
hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	põhihoone 8, abihooned 5,5
eraldi põhi- ja kõrvalhoonete suurim lubatud arv krundil	1 põhihoone, 2 abihoonet
olemasolev maaüksuse katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa
planeeritav maaüksuse katastriüksuse sihtotstarve	elamumaa (üksikelamumaa)
normikohane ja kavandatud parkimiskohtade arv	3
maaüksuse kujade, kitsenduste ja servituutide vajaduse kirjeldus	1)Teeservituut kõikide planeeritud kruntide kasuks 2)Tehnovõrgu servituut planeeritud elektritrassidele kaitsevööndi ulatuses (Elektrilevi OÜ kasuks) 3) Tehnovõrgu servituut või isiklik kasutusõigus kanalisatsiooni ja vee rajatistele ja trassidele (vastastikuselt naaberkruntide kasuks, millega rajatised jagamisel on)

POS 5 (paiknemine näidatud põhijoonisel)

maaüksuse positsiooninumber	5
maaüksuse aadress või aadressiettepanek	Lambakivi 5
maaüksuse pindala (m²)	5321
hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealune pind (m²)	350
hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	põhihoone 8, abihooned 5,5
eraldi põhi- ja kõrvalhoonete suurim lubatud arv krundil	1 põhihoone, 2 abihoonet
olemasolev maaüksuse katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa
planeeritav maaüksuse katastriüksuse sihtotstarve	elamumaa (üksikelamumaa)
normikohane ja kavandatud parkimiskohtade arv	3
maaüksuse kujade, kitsenduste ja servituutide vajaduse kirjeldus	1)Teeservituut kõikide planeeritud kruntide kasuks 2)Tehnovõrgu servituut planeeritud elektritrassidele kaitsevööndi ulatuses (Elektrilevi OÜ kasuks) 3) Tehnovõrgu servituut või isiklik kasutusõigus kanalisatsiooni ja vee rajatistele ja trassidele (vastastikuselt naaberkruntide kasuks, millega rajatised jagamisel on) 4) Ninase külatee ümberehitamise vajadus. Alternatiiviks kas tee säilitamine olemasolevas asukohas või tee tõkestamine ja tupikutesse ümberkeeramiskohtade rajamine.