



Osaühing DP Projektbüro
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10 Kuressaare Saaremaa vald 93819

Finantseerija: Rain Uussaar
Kiratsi küla, Saaremaa vald 93741

Koostaja: Osaühing DP Projektbüro
Rohu 5 Kuressaare Saare maakond 93819

SAAREMAA VALD, MURIKA KÜLA
MERIMETSA kinnistu
DETAILPLANEERING
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 10-20-DP
Algatatud 25.01.2019.a otsusega nr 1-3/2

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson
Esitatud: märts 2021

KURESSAARE 2021

SISUKORD

I Menetlusedokumentid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus (15.10.2018);
2. Saaremaa Vallavolikogu 25. jaanuari 2019.a otsus nr 1-3/2 koos lähteülesandega

II Seletuskiri

1.	Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumentid ja teostatud uuringud	3
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2.	Detailplaneeringu lähtedokumentid	3
1.3.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	3
1.4.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
2.1.	Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	4
2.2.	Olemasoleva ruumi kirjeldus	5
2.3.	Kehtivate kitsenduste kirjeldus	5
2.4.	Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	5
2.5.	Maa-alal kehtivad detailplaneeringud	6
3.	Leisi valla üldplaneeringu muutmise ettepanek	6
3.1.	Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku analüüs	6
4.	Planeeringuga kavandatu	8
4.1.	Planeeritaval alal kruntide moodustamine:	8
4.2.	Planeeringujärgsed krundid:	4
4.3.	Kruntide ehitusõigus	4
4.4.	Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	8
4.5.	Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine	9
4.6.	Tuleohutusnõuded	9
4.7.	Keskkonnakaitselised tingimused	10
5.	Tehnovõrkude lahendus	11
5.1.	Elektrivarustus	11
5.2.	Sidevarustus	11
5.3.	Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	11
5.4.	Soojavarustus	12
6.	Servituudid	12
7.	Energiatõhusus	12
8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	12
9.	Kehtivad piirangud	12
10.	Planeeringu elluviimine	13

III Joonised

Joonis 1: Asukoha plaan

Joonis 2: Tugiplaan

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Saaremaa Vallavolikogu 25. jaanuari 2019.a otsus nr 1-3/2 koos lähteülesandega;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
- Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
- Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
- Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
- Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
- Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
- Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
- Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
- Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232).

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Leisi Vallavolikogu 19.12.2000 määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneering;
- Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrus nr 13 "Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri";
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ Hadwesti poolt, töö nr T-20-409, mõõdistatud 31.08.2020.a.

1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine detailplaneeringu liikide kaupa 80% looduslik maa (HL) ja 20% üksikelamu maa (EP), ehitusõiguse andmine elamu ja abihoonete ehitamiseks, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus



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

Planeeritavaks alaks on Saare maakonnas Saaremaa vallas Murika külas asuv Merimetsa (katastriüksuse tunnus: 71401:001:0366, registriosa nr 11495650) katastriüksus. Nimetatud maaüksuse pindala on 07.03.2021 seisuga 2,68 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%).

Planeeringuala piirneb idas Tuhkana (katastriüksuse tunnus 71401:001:1321, registriosa nr 64434) ja Põllu (katastriüksuse tunnus 40301:001:0140, registriosa nr 54634) katastriüksustega ning lõuna ja lääne suunal Tuhkana (katastriüksuse tunnus 71401:001:0365, registriosa nr 12673550) katastriüksusega. Loode suunal piirneb planeeritav Merimetsa katastriüksus Läänemerega.

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Merimetsa katastriüksuse pindala on 2,68 ha, millest 2,08 ha kuulub metsamaa koosseisu ning 0,60 ha muu maa koosseisu. Metsaportaali kantud andmete kohaselt kasvab maaüksusel valdavalt 100-120-aastane ja kinnisasja merepoolisel osal 55-aastane männienamusega puistu. Tegemist on pohla- ja sambliku kasvukohatüüpidega. Maaüksuse keskosas on teostatud aegjärgne raie. Maapinna reljeef on varieeruv. Merepoolses osas on absoluutkõrgus 2,5 meetrit, kavandataval hoonestusalal 4,5-5 meetrit. Planeeringualal on tegemist liivmuldadega, leidub ka üksikuid kõrgemaid liivakünkaid. Kinnisasja põhjapoolsemas osas leidub arvatavasti II Maailmasõja aegseid kaitsekraave, mis on suhteliselt halvasti säilinud ning praeguseks metsastunud. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad alal muinsuskaitsealased objektid ja kultuurimälestised. Käesoleva planeeringuga kavandatakse Merimetsa katastriüksuse keskossa hoonestuse rajamist. Katastriüksusel on olemasolevalt lautrikoht, 0,4 kV elektrienergia õhuliin koos liitumiskilbi ning elektrienergia madalpinge maakaabelliiniga ja alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hoone, mis kuulub seadustamisele ja on võimalik hoonestusala piires teiselaldada. Juurdepääs planeeringualale on Metsküla-Meiuste teelt (riigimaantee nr 21128, katastriüksuse tunnus 40301:001:0141) üle Tuhkana kinnisasja.

2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus

Merimetsa katastriüksus jääb suures osas 200-meetri laiusesse ranna piiranguvööndisse ja sama laia ranna ehituskeeluvööndisse. Samuti kitsendab Merimetsa katastriüksuse kasutust 20-meetri laiune veekaitsevöönd ning 10-meetri laiune veekogu kallastada (arvestatuna korduva üleujutusala piirist – 1 meeter kaldajoone kõrgusväärtusest). Kinnisasja keskosa läbib kirde-edela suunaliselt 0,4 kV elektrienergia õhuliin. Lisaks ulatub Merimetsa kinnisasjale kinnisasja kagupiiri lähedal asuva riigimaantee nr 21128 kaitsevöönd.

2.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Alal kehtib Leisi Vallavolikogu 19.12.2000 määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneering (*edaspidi üldplaneering*). Üldplaneeringus ei ole Merimetsa katastriüksuse alale maakasutuse juhtotstarvet määratud ja tegemist on metsa, puistu või põõsastikuga ehk et üldplaneeringus on markeeritud olemasolev maatulunduslikust kasutusest tulenev olukord. Üldplaneeringuga ei ole Merimetsa katastriüksusel Läänemere ranna ehituskeeluvööndit vähendatud ega korduvalt üleujutatava ala piiri määratud.

Leisi valla üldplaneeringus on seatud järgmised ehitamise printsiibid hajaasustuses:

- 1) Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbruskonnaga ja piirangutega, mis tulenevad ehituskeelualadest ja veekaitsevöönditest, ehitustegevuse põhimõtetest, muinsus- ja looduskaitsealastest objektidest ning üldplaneeringust.
- 2) Rannikutsoonis elamu- või suvilamaale antakse ehitusõigus kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m² suur ja krundi laius rannajoonel on vähemalt 50 meetrit.

Üldplaneeringuga ei ole Merimetsa katastriüksusel Läänemere ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Eelnevalt tulenevalt, **on käesolev detailplaneering Leisi valla üldplaneeringut muutev.**

2.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

3. Leisi valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringu üheks eesmärgiks on teha ettepanek vähendada Leisi valla üldplaneeringus ranna ehituskeeluvööndi ulatust huvitatud isiku taotluse alusel hoonestusala ulatuses. Tegemist on kehtestatud Leisi valla üldplaneeringu muutmisega looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2 tähenduses.

3.1. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku analüüs

Merimetsa katastriüksus on ühtlaselt kaetud metsaga (mänd). Lagedam ala on üksnes kinnisasja põhjaservas asuval rannaalal – sh ehituskeeluvööndis. Hoonestust saab alale planeerida selliselt, et selle püstitamiseks oleks vajadus metsa raadamiseks minimaalne. Kavandatud hoonestusalal on osaliselt läbi viidud aegjärgne raie ning hoonestusalast väljaspool harvendusraie. Planeeritavad hoonestusalad ei ole tallamise suhtes tundlikud ning arvestades ühe pereelamu kavandamise mahtu ranna-alale, siis ei ole tõenäoline, et kaasnev tallamiskoormus ületaks koosluse taluvuse piire. Juurdepääsutee planeeringualale on suures osas olemasolev pinnaste, seega puudub laiaulatuslik vajadus metsa raadamiseks juurdepääsutee osas. Vähesel määral tuleb võib-olla eemaldada juurdepääsutee servast võsa. Reovete kanaliseerimiseks on kavandatud hoonestusalale lekkekindla CE-märgisega reovee kogumismahuti paigaldamine. Elamu ja selle teenindamiseks vajaliku taristu kavandamisega ei muudeta oluliselt pinnamoodi ega looda tingimusi, mis võiksid põhjustada tuule- või veepoolset erosiooni, mis omakorda mõjutaks pinnamoodi. Kavandatava tegevusega ei planeerita ka maaparandust (kuivendamist, niisutamist) ega veekogude veerežiimi muutusi.

Planeeringuala naabrite (Tuhkana-Ranna ja Hendriku) hoonestus on rajatud kehtivast rannajoonest ca 100-150 m kaugusele. Hoonestuse rajamisel on arvestatud ehitamiseks sobilike looduslike tingimuste ja suhteliselt kõrge reljeefiga merepinna suhtes. Planeeringualast ca 400 m põhja pool asub elamumaadega arenduspiirkond, kus ehituskeeluvööndit on vähendatud 100 meetrini rannajoonest. Tulenevalt lähipiirkonna olemasolevatest ja planeeritavast hoonestusest, sobitub Merimetsa kinnistul kavandatav tegevus väljakujunenud hoonestustrigiga rannikualal.

On oluline, et merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merele või merelt. Elamu ja selle teenindamiseks vajalike hoonete kavandatavast asukohast tulenevalt ei avalda nende rajamine olulist mõju piirkonnas avanevatele vaadetele, kuna merelt vaadates paiknevad rajatavad hooned nõ metsatuka varjus, jäädes mere ääres piki randa avanevates vaadetes metsaservade taha. Koostatava detailplaneeringuga ei kavandata kallasrajale juurdepääsu piiramist. Kavandatava tegevusega ei muudeta olulisel määral senist maapinna reljeefi. Samuti ei ole ette näha ülejutussohtu kavandatava hoonestuse alal, kuna sealsed maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 4,5-5 m.

Planeeringuala ja selle lähiümbruse territooriumil tugevneb kontroll inimtegevuse üle maaomaniku kohaloleku kaudu. Planeeringulahenduse elluviimisel ei teki olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist – jäätmete käitlemiseks paigaldatakse kavandatavale kruuskattega parkimisalale konteinerid, mille tühendamiseks sõlmitakse vastav leping. Reovee

kanaliseerimiseks kasutatakse alale kavandatud lekkekindlat reoveemahutit. Veevarustus lahendatakse hoonestuse juurde rajatava puurkaevu baasil. Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena. Ehitustegevusega on koormatud ligikaudu 1,3% maaüksuse kogupindalast – seega on kavandatava tegevusega tagatud ranna eripära säilimine. Üleujutuse ohtu maaüksusel ei ole, seega puudub üleujutusest tulenev oht inimese tervisele, varale ja keskkonnale. Merimetsa detailplaneeringuga ei kavandata kallasrajale vaba juurdepääsu piiramist. Seega on tagatud mererannal vaba liikumine, samas tugevneb maaomaniku kohalviibimisega kontroll tegevuste üle, mis võiksid kallasrada kahjustada. Planeeringuala on maismaa suunas tõusev ning ehitustegevus on kavandatud alale, mis asub 4,5-5 meetrit üle keskmise merepinna. Maa-alal ei asu siseveekogusid. Planeeringualale ei ole kavandatud pinnase juurdevedu ega ka selle äravedu, v.a teede ning hoonestuse rajamisega seonduvalt. Ehitamiseks tuleb valida sobivad alad. Valiku tegemisel on lähtutud eesmärgist säilitada võimalikult palju kompakset metsakooslust. Eeldatavalt planeeringuala väärtus paraneb, kuna inimese kohaloleku kaudu on olemas kohapealne kontroll toimuva üle, mets ja rannaäär korrastatakse ja veekaitsevööndi ning kallasraja kasutamine on kontrolli all. Lisaks eelnevale intensiivset maakasutust ei toimu, ehitustegevuseks mittemõeldud ala jääb kasutamiseks metsamaana. Olulist mõju vee-, pinnase- või õhu saastatusele, jäätmetekkele, mürale, vibratsioonile, valgusele, soojusele, kiirgusele ja lõhnale planeeritud tegevusega ei kaasne.

Sissesõidutee rajamisel ei planeerita töödega suurel määral maapinna täitmist ja selle süvendamist. Juurdepääsutee rajamisel tuleb silmas pidada, et lubatud on pinnase koorimine ning selle täitmine killustikuga/kruusaga sõidutee ulatuses nii, et maapinna kõrgus tööde käigus suurel määral ei muutuks. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 5 ja pidades silmas käesolevat planeeringulahendust, on ehituskeeluvööndis ilma selle vähendamiseta kehtestatud detailplaneeringuga lubatud rajada tehnovõrke ja –rajatisi. Hoonestuse ja juurdepääsutee rajamisel on vajalik ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Detailplaneeringuga tehakse Saaremaa Vallavolikogule ettepanek vähendada Leisi valla üldplaneeringus Murika külas Merimetsa katastriüksusel ehituskeeluvööndit Merimetsa maaüksusele planeeritava hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses.

4. Planeeringuga kavandatu

4.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine:

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Merimetsa maaüksust (kat tunnus: 71401:001:0366). Planeeringulahendus ei näe ette olemasoleva Merimetsa katastriüksuse kruntimist.

4.2. Planeeringujärgsed krundid:

Planeeringu- järgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala, ha	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa
Merimetsa	2,68	100% maatulundusmaa	Looduslik maa (80% HL); Väikeelamumaa (20% EP)

Tabel 1. Planeeritav kinnistu

4.3. Kruntide ehitusõigus

Merimetsa katastriüksus on olemasolevalt hoonestatud – alal paikneb üks alla 20 m² suurune hoone ning haagisel teisaldatav saun. Käesolev detailplaneering näeb ette krundil asuva alla 20 m² ehitise seadustamise. Hoonet on võimalik hoonestusala piires teisaldada. Planeeringuga nähakse ette Merimetsa katastriüksusele ühe hoonestusala moodustamise, kuhu ehitamiseks on vajalik hoonestusala ulatuses vähendada ranna ehituskeeluvööndit. Merimetsa katastriüksusel on maapealsete ehitiste püstitamine lubatud detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusalal. Ülejäänud alale on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ning 3,5 m laiuse kruuskattega juurdepääsutee.

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

Katastriüksus (Merimetsa), pindala 2,68 ha

- Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve – 100% maatulundusmaa;
- Hoonete suurim lubatud arv krundil (mh 0-60 m² ehitisealuse pinnaga hooned) – 1 elamu, 3 abihoonet;
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 350 m²;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – elamu 8 m (2-korruseline), abihoone 5 m (1-korruselised)

4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete ja rajatiste välisilme kavandamisel tuleb arvestada selle sobivust piirkonnas iseloomuliku hoonestusega ja kohaliku omapära ning materjalidega. Hoonestuse täpne lahendus anda ehitusprojekti arhitektuurse osaga. Maa-alal eksisteeriv kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Kõrghaljastuse likvideerimine on vajalik üksnes hoonete ja rajatiste alusel maal. Hoonestusaladele pinnase tõstmist täitmise teel ei planeerita, sademeveed suunata kalletega hoonetest eemale ja

immutada pinnasesse. Sealjuures tuleb jälgida, et sademevett ei suunataks kalletega naabermaatüksustele ega teedele. Planeeritavale maaüksusele on kavandatud hoonestusala Merimetsa katastriüksuse keskosas, kuhu on lubatud püstitada maksimaalselt 4 hoonet (elamu koos 3 abihoonega), maksimaalselt 350 m² suuruse ehitisealuse pinnaga. Hooned kavandada kahepoolse viilkatusega, elamu kuni 2-korruselise ning abihooned 1-korruselise, kokku hoonetealuse pinnaga maksimaalselt 350 m². Katusekatte materjaliks võib olla puit, roog, puitsindel, plekk või katusekivi ning hoone välisseinte viimistlusmaterjalina kasutada puitu ja/või looduslikku kivi. Hoone sokliosa viimistleda betooni, krohvi või loodusliku kiviga. Planeeritavate hoonete aknaraamid ning uksestehakused ning värvilahendused nii hoonetel kui ka rajatistel peavad olema naturaalsed, loodusesse sulanduvad ja vähe silmatorkavad. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.

Arhitektuursed piirangud:

- Katuse kaldenurk 15-45 kraadi;
- Hoonete värvilahendus peab olema tagasihoidlik ja ümbritsevasse keskkonda sobiv;
- Piirdeid on lubatud püstitada ainult hoonestusalale. Soovitav piirde kõrgus on 1-1,5 meetrit, sealjuures tuleb eelistada kivi-, latt- ja lippaedu. Keelatud on kasutada massiivseid metallaedu ning muid aedlinlikke aiatüüpe. Piirete rajamisel tuleb eelistada looduslikke materjale ja arvestada kohalike ehitusviise ja -tavasid. Piirde rajamisel peab see kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse (nt puidust välisviimistlusega hoonetele traditsioonilised kiviaiad või puidust piirdeaiad; kivist ja betoonist välisviimistlusega hoonetel võib rajada nii kivist, puidust kui metallist piirdeid jm).

4.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale on olemasoleva mahasõidu kaudu avalikus kasutuses olevalt Metsküla-Meiuste riigimaanteelt nr 21128 (katastriüksuse tunnus: 40301:001:0141) üle eraomandisse kuuluvate Tuhkana (katastriüksuse tunnus: 71401:001:0365) ja Tuhkana (katastriüksuse tunnus: 71401:001:1321) katastriüksuste kuni planeeritava Merekivi kinnisasja lõunanurka. Juurdepääsutee on olemasolev pinnaste. Hädaabi teenuste osutamiseks peab juurdepääsutee laius olema 3,5 meetrit. Sõidutee ning parkimiseks ette nähtud alad planeeritakse kruusakattega. Teede pinnakatet tõstetakse ümbritsevast maapinnast 20 cm kõrgemale. Sissesõidutee peab olema kruusakattega ning aastaringselt läbitav. Parkimine toimub hoonestusalal kruusakattega parkimisplatsil. Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsuteed tuleb rajada (mh nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised tuleb kõrvaldada) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Juurdepääsuna planeeringualale tuleb kasutada olemasolevat mahasõitu riigimaanteelt. Täiendavate mahasõitude kavandamine riigimaanteelt ei ole lubatud.

4.6. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märtsi 2017. a määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritavate hoonete vaheline kuja peab olema minimaalselt 8 m, vastasel juhul peab hoonete

projekteerimisel arvesse võtma abinõusid tule leviku takistamiseks. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3.

Planeeritava ala puhul on tegemist hajaasustusalaga ja hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist kustutusvee veevõtukohta. EVS 812-6:2012 kohaselt loetakse tuletõrje veevarustuse mõistes hajaasustuseks ala, kus naaberkinnistute hoonete vaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit. Lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb Poka-Mihkli (katastriüksuse tunnus: 40301:002:0599, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksusel, planeeritavast alast ligikaudu 2,2 km edela suunal. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 h jooksul.

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

4.7. Keskkonnakaitse tingimused

Maaüksusel kasvab valdavalt 100-120-aastane männienamusega puistu, vähesel määral leidub alal ka kuuske. Tegemist on pohla- ja sambliku kasvukohatüüpidega. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Maaüksuse keskosal on teostatud aegjärgne raie. Kaitsealuseid loodusobjekte planeeringualal ei ole, samuti puuduvad muinsuskaitsealased objektid ning kultuurimälestised.

Merimetsa maaüksusele ei planeerita rajada keskkonnale ohtlikke või keskkonda reostavaid objekte. Planeeringuala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avaldada ehitustöödel tekkiva õnnetuse käigus kemikaalide/kütuste lekkimisel põhjavette. Oluline keskkonnamõju põhja- ja pinnaveele võib samuti avaldada maapinnale ladestatud või maetud keskkonnaohtlike jäätmete tõttu. Mõju põhjaveele võib samuti avaldada rajatavate reoveekäitlussüsteemide nõuetele mittevastava ehituse või nende hooldusjuhiste eiramise tõttu.

Keskkonnaregistri andmetel ei leidu planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärseid maavarasid. Planeeringuga kavandavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsesest arvestatavat kaevandamist, kuid mõningane maavarade kasutamise vajadus võib tekkida seoses parkimisala rajamisega kavandatava hoonestuse juurde, mis eeldab täitematerjali kasutamist. Tegevusi, mis otseselt mõjutaksid maavarade kasutamist, käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada krundi piires, väljaspool maaüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamise etapis. Otseselt ehitiste ja rajatiste alla jääv taimestik häviv.

Kaitsealuseid liike maaüksusel registreeritud ei ole.

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust suure tõenäosusega ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sise põlemismootorite tööst. Rajatavate hoonete küttesüsteemide lahendus töötatakse välja projekteerimise käigus.

Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekkivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas jms). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatud tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata. Kavandatud tegevus ei oma seega eeldatavat jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale.

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisest ja mehhanismide tööst. Seda tüüpi mürateke kaasneb pea iga ehitustegevusega. Uue hoonestuse rajamise tagajärjel müra- ja välisõhu saastetase piirkonnas, v.a ehitusaegselt, eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene. Planeeringualal ei ole ette näha vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist.

Detailplaneeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid loodusobjekte.

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

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

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid.

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1. Elektrivarustus

Merimetsa katastriüksusel on olemasolev liitumine elektrivõrguga. Olemasolev liitumiskilp paikneb krundi keskosas oleval 0,4 kV elektrienergia õhuliinil. Liitumiskilbist edasi on olemasolev elektrienergia maakaabelliin kuni olemasoleva ebaseadusliku ehitiseni. Krundisisesed võrgud alates olemasolevast hoonest lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

5.2. Sidevarustus

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

5.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritava Merimetsa katastriüksuse veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevu baasil, mille hooldusala on kavandatud 10 m, kuna vett võetakse põhjaveekihi alla $10 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$. Andmed täpsustatakse puurkaevu projektiga. Planeeringualal on tegemist keskmiselt kaitstud põhjaveega alaga. Sademevett võib juhtida otse maapinda, sealjuures pöörates tähelepanu, et sademevett ei tohi teadlikult juhtida naaberkiinnistutele.

Detailplaneeringu joonisel nr 3 “Põhijoonis tehnovõrkudega” on näidatud hoonestuse tarbeks 10 m^3 suuruse mahuga lekkekindla reoveemahuti soovituslik asukoht. Reoveemahuti lõplik asukoht täpsustub tehnilise eriprojektiga.

5.4. Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus. Küttena kasutada looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid (puit, õhksoojuspump jne). Keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

6. Servituudid

Merimetsa kinnistu kasuks on juurdepääsuservituut Tuhkana (katastriüksuse tunnus: 71401:001:1321, registriosa nr 64434) ja Tuhkana (katastriüksuse tunnus: 71401:001:0365, registriosa nr 12673550) kinnistutele seatud.

7. Energiatõhusus

Kruntidele täiendava ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatarbimist. Hoonete projekteerimisel lähtuda „Hoone energiatarbimise miinimumnõudedest“.

8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

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

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

Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

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

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

9. Kehtivad piirangud

Tehnovõrgud ja -rajatised

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Alus: Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);

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

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

10. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Juurdepääsutee rekonstrueerimine. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
2. Tehnovõrkudele, elamule ja abihoonetele ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine / ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
3. Hoonete ja tehnovõrkude ehitus.
4. Hoonetele ja tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.