



Saaremaa vallas Atla külas Matise detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 19003519

Tartu 2020-2021

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)

Saaremaa Vallavalitsus

Tellija

Priit Reiska

Töö koostamisest huvitatud isik

SISUKORD

A - SELETUSKIRI.....	5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	5
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs	5
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	8
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	12
3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	12
3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine	13
3.3 Kruntide hoonestusala.....	13
3.4 Kruntide ehitusõigus.....	13
3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	14
3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	15
3.7 Haljastus ja heakord.....	15
3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	16
3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi	16
3.8.2 Elektrivarustus.....	17
3.8.3 Soojavarustus.....	17
3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus.....	17
3.9 Tuleohutus.....	18
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	19
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine	19
3.12 Servituudi seadmise vajadus	22
3.13 Planeeringu elluviimine	22
B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	25
C - JOONISED.....	27

1. Asukohaskeem	M 1 : 5 000
2. Tugijoonis	M 1 : 500
3. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega	M 1 : 500

A - SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine Matise katastriüksusel endise talukoha asukohas kahele krundile elamute ja abihoonete püstitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Saaremaa Vallavolikogu 28.02.2020 otsus nr-1-3/14 *Atla külas Matise detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise* ja selle lisad (planeeringuala skeem (lisa 1), lähteseisukohad (lisa 2) ja keskkonnamõju eelhindang (lisa 3)).

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Hadwest poolt juunis 2020 koostatud digitaalselt mõõdistatud geodeetilist alusplaani (töö nr T-20-007). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava 1:500. Katastripiirid geoalusel on seisuga 27.04.2020.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringualaks on Matise katastriüksus ja sellele juurdepääsu tagav tee alates teest nr 4400022 Atla - Eeriksaare. Planeeringuala pindala on ca 6,4 ha.

Matise katastriüksuse (kt 44001:001:0075) sihtotstarve on maatulundusmaa 100%, pindala on 6,06 ha. Planeeringualasse jääv tee (alates Atla - Eeriksaare teest) asub katastriüksusel Kihelkonna metskond 805 (kt 71401:001:0711, sihtotstarbed maatulundusmaa 70% ja veekogude maa 30%, pindala 24,13 ha). Ca 300 m pikkune teelõik alates Atla - Eeriksaare teest on eratee (tee nr 4400235, Urverahu tee).

Ida ja lõuna poolt piirnevad Matise katastriüksusega maatulundusmaad Simmu (kt 44001:001:0349, pindala 7,23 ha), Simmu-Jaagu (kt 44001:001:0343, pindala 3,55 ha) ja Aadu (kt 44001:001:0204, pindala 7,76 ha).

Matise katastriüksusega põhjasuunast piirneval Kihelkonna metskond 805 katastriüksusel asub Lahuksi järv (KKR kood VEE2075700), mis on avalikult kasutatav veekogu (looduslik

järv) veepeegli pinnaga 7,7 ha ¹. Järvest tulenevad kitsendused (10 m veekaitse-, 25 m ehituskeelu- ja 50 m piiranguvöönd ning kallasraja ulatus 4 m) ulatuvad Matise katastriüksusele.

Lääne poolt piirneb Matise katastriüksus Läänemerega (Kaidasmaa lõugas). Läänemere ranna 20 m laiune veekaitsevöönd ning 200 m laiune ehitus- ja piiranguvöönd ning 10 m laiune kallasrada ulatuvad Matise katastriüksusele.

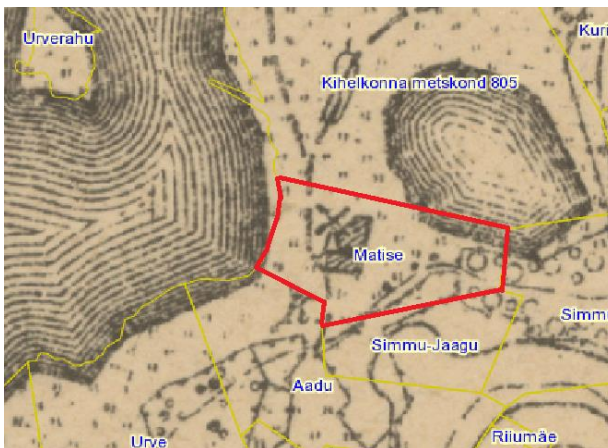
Lümanda valla üldplaneeringuga on määratud korduva üleujutusega aladeks:

- Muha rand alates Salme ja Lümanda valla piirist kuni Riksu oja suudmeni;
- Pilguse - Katre rand alates piki Karala ja Jögela küla vahelist administratiivpiiri kulgevast pinnasteest kuni Katri pangani;
- Eeriksaare – Kuusnõmme rand alates Atla ja Eeriksaare küla vahelisest administratiivpiirist kuni Lümanda ja Kihelkonna valla piirini (Vesiku ojani).

Planeeringualaga piirnev rand ei ole seega määratud korduva üleujutusega alaks. Kuigi koostamisel olevas *Saaremaa valla üldplaneeringus* on kogu ranna ulatuses määratud korduvalt üleujutatav ala, on detailplaneeringu koostamisel ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndi piir antud Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist.

Matise katastriüksust läbib elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin), mille kaitsevöönd mõlemal pool liini telge on 10 m ².

Matise katastriüksus ei ole hoonestatud ja ehtisregistri andmete kohaselt ei asu seal ka muid ehitisi. Katastriüksusel on asunud ajalooline Vesterbossi/Kaidasma talukoht koos tuulikuga ³ (vt skeem 1). Talukohast on säilinud hooviala ja kahe hoone varemed. Katastriüksusel olnud hoonestus on eeldatavalt ehitatud 19. sajandil ning see on hävinud maailmasõdade ajal ⁴.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti ajalooliste kaartide rakendusest: ajaloolised aluskaardid, üheverstane kaart 1 : 42 000 (1903). Matise katastriüksus on piiritletud punase joonega.

Matise katastriüksust läbib (on pinnasteena säilinud, vt foto nr 1) kunagine tee, mis ühendas mere äärt pidi Atla ja Eeriksaare külasid. Teel olevate rattarööbaste laius on ca 2,5 – 3 m.

¹ <http://register.keskkonnainfo.ee/envreg/main?id=VEE-221228423&mount=view#HTTP9uP5igViXOKR08dNe364aOxZ1LgUnv>

² Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 § 10 lg 1 p 3

³ Artes Terrae / AB Artes Terrae, *Vilsandi rahvusparki ehituspärandi, asustusstruktuuri ja maastike kultuuriväärtuste alusuuring*, töö nr 1560MT1

⁴ Keskkonnaameti 28.08.2020 kiri nr 7-9/19/12679-2



Foto nr 1. Vaade säilinud teele Matise katastriüksusel. Foto: Jaana Veskimeister, 14.07.2020.

Matise katastriüksus jääb tervikuna Vilsandi rahvusparki Atla piiranguvööndisse, kus tegevust reguleerib *looduskaitseseadus* ja *Vilsandi rahvusparki kaitse-eeskiri* ⁵. Ala kuulub ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku Vilsandi linnu- ning loodusala ⁶. *Looduskaitseseaduse* § 21 alusel on Vilsandi rahvusparki valitseja Keskkonnaamet.

Looduskaitseseaduse § 26 lg 1 järgi on rahvuspark kaitseala looduse, maastike, kultuuripärandi ning tasakaalustatud keskkonnakasutuse säilitamiseks, kaitsmiseks, taastamiseks, uurimiseks ja tutvustamiseks. Vilsandi rahvusparki kaitse-eesmärgiks on *looduskaitseseaduse* § 26 lg 2 p-ga 4 määratud Lääne-Eesti saarestiku rannikumaastike looduse ja kultuuripärandi kaitse.

Katastriüksusel on osaliselt inventeeritud poollooduslike koosluste rannaniidud (1630*), lood (6280*) ja kadastikud (5130*) esinemine, osaliselt jääb alale ka metsakoosluse vanad laialehised metsad (9020*) levikuala. Planeeringualal on teada kaitsealuste taimeliikide kasvukohad. Matise katastriüksuse idaosasse jääb III kat. kaitsealuse liigi laialehine neuvaip (*Epipactis helleborine*) kasvukoht. Planeeringualale jääb ka II kaitsekategooria liigi isendi kasvukoht, mille avalikustamine massiteabevahendites on keelatud ⁷. Eeldavalt on rannik oluline ka kaitsealuste linnuliikide pesitsuskohana.

Maapind Matise katastriüksusel on tasane langedes ühtlaselt mere suunas. Kõrgusarvud hoonestataval endisel õuealal jäävad keskmiselt vahemikku 2,00-2,80 m/abs.

Planeeringuala mõjualas hoonestus puudub. Lähimad hoonestatud alad on linnulennult ca poole kilomeetri kaugusele läände ja kirdesse jäävad Poopuu, Tamme ja Järve-Ranna katastriüksused. Tihedam hoonestus jääb ajaloolisse külaosasse (planeeringualast ca 0,8 - 1,5 km kaugusele edelasse), kus endised talud asetsevad Atla sadamast kagus ja lõunas kolme eristuva kobarana jättes enda ümber heina- ja põllumaad (sumbküla laadne külastruktuur) ⁸.

Atla külas leidub palju väärtuslikke ehitisi 19. sajandist ja 20. saj I poolest. Kõige vanemad on tõenäoliselt kiviaiad, mis on säilinud suures ulatuses ja väärivad esiletõstmist ⁹. Ka Matise katastriüksusel on osaliselt säilinud kiviaiad, mis moodustasid kunagise talukoha õueala.

⁵ VV 22.05.1996 määrus nr 144 *Vilsandi rahvusparki kaitse-eeskirja ning välispiiri kirjelduse kinnitamine*

⁶ VV 05.08.2004 korraldus nr 615 *Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri*

⁷ *Looduskaitseseaduse* § 53 lg 1

⁸ Artes Terrae / AB Artes Terrae, *Vilsandi rahvusparki ehituspärandi, asustusstruktuuri ja maastike kultuuriväärtuste alusuuring*, töö nr 1560MT1, lk 255 ja 270

⁹ Artes Terrae / AB Artes Terrae, *Vilsandi rahvusparki ehituspärandi, asustusstruktuuri ja maastike kultuuriväärtuste alusuuring*, töö nr 1560MT1, lk 287

Atla külas on probleemiks (endiste) talukohtade võsastumine ja metsastumine¹⁰, mistõttu on positiivne Matise katastriüksuse kasutusele võtmine elukohana (eeldatavalt suvituskohana). Uute hoonete ehitamisel on oluline järgida hoonete vormi, gabariite ja proportsioone ning arhitektuurilist lahendust (hoonete väliskujundus), et oleks tagatud traditsioonilise külastruktuuri ja külale omase miljöö säilitamine.

Vilsandi rahvuspargis on hoonestus märkimisväärses osas uuenenud ja seal on näha erinevast ajast ja arhitektuuriga ehitisi. Uute hoonete ehitamisel on soovitatav lähtuda väärtuslikuks tunnistatud ja külale iseloomulike hoonete mahust ja ehitusmaterjalidest. Planeeringulahenduses on nõuete seadmisel võetud aluseks Artes Terrae / AB Artes Terrae töös nr 1560MT1 *Vilsandi rahvuspargi ehituspärandi, asustusstruktuuri ja maastike kultuuriväärtuste alusuuring* (vt ptk 2.2) toodud soovitused uute hoonete rajamiseks.

Planeeringuala paiknemine on nähtav joonisel nr 1 ja olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele *Saare maakonnaplaneering 2030+* (2018), *Lümanda valla üldplaneering* (2008), *Vilsandi rahvuspargi kaitse-eeskiri* ja *Vilsandi rahvuspargi kaitsekorralduskava 2012-2016* ning *Vilsandi rahvuspargi ehituspärandi, asustusstruktuuri ja maastike kultuuriväärtuste alusuuring* (Artes Terrae / AB Artes Terrae töö nr 1560MT1).

Maakonnaplaneeringu eesmärk on toetada maakonna ruumilist arengut, mis tagab tasakaalustatud ruumilise asustusstruktuuri ning elukvaliteedi olukorras, kus maakonna rahvaarv pikemas perspektiivis kahaneb ja vananeb; tasakaalustada riiklikke ja kohalikke huvisid, arvestades seejuures kohalike arenguvajaduste ja -võimalustega. Maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele.

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala väärtuslikule maastikule (Vilsandi rahvuspark) ja rohevõrgustiku alale.

Maakonnaplaneeringus välja toodud üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised (nimetatud asjakohased):

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses;
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustusmuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid);
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid;
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.

Roheline võrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem tuumaladest ja neid ühendavatest rohekoridoridest. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Selleks on

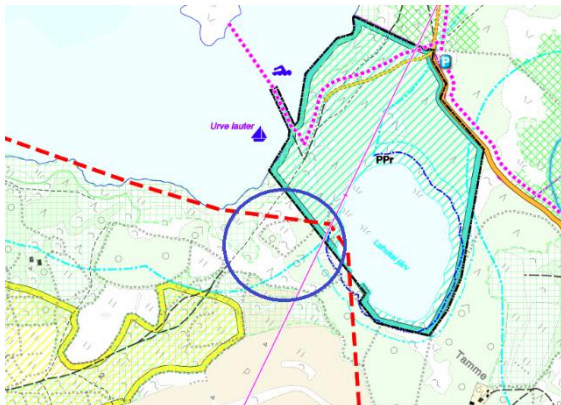
¹⁰ Artes Terrae / AB Artes Terrae, *Vilsandi rahvuspargi ehituspärandi, asustusstruktuuri ja maastike kultuuriväärtuste alusuuring*, töö nr 1560MT1, lk 287

roheline võrgustiku aladel Saare maakonnaplaneeringuga seatud järgmised tingimused (nimetatud asjakohased):

- Maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel tuleb säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed;
- Mere ranna kui koridoride sidususe tagamiseks tuleb võimalikult sidusana säilitada seal asuvad looduskosulused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Peamine sidusust ohustav tegevus on randadele ja kallastele ehitamine;
- Mere rannal toimub ehituskeeluvööndi vähendamine eelistatult üldplaneeringu alusel. Olulisim argument ehituskeeluvööndi vähendamisel on olemasolev või ajalooline asustus;
- Piirangu- ja ehituskeeluvööndi laiuse määramisel mererannal tuleb arvestada korduva üleujutusega aladega;
- Natura võrgustiku terviklikkus tagatakse võrgustiku aladel elupaikade soodsa seisundi hoidmise, kaitse-eesmärkide saavutamise ja terviklikkuse säilitamisega. Maakasutuse muutuste mõju Natura võrgustiku ala terviklikkusele selgitatakse vajadusel keskkonnamõju (strateegilise) hindamisega ja/või Natura hindamisega.

Planeeringulahendus näeb ette hoonestuse rajamise ajaloolisel talukohal traditsioonilist maastikustruktuuri ja väikevorme hoides (säilib ajalooline teedevõrgustik, kiviaiad). Ehitamisel endisel talukohal (kiviaiaga piiratud õuealal) ja kasutades juurdepääsuks ajaloolist teetrassi, säilitatakse looduskosulused ja rohevõrgustiku sidusus. Nimetatud lahendus tagab vastavuse maakonnaplaneeringu põhimõtetele.

Lümanda valla üldplaneeringu maakasutuse kaardile (vt skeem 2) planeeringualal maakasutuse juhtotstarvet seatud ei ole. Alal on näidatud kõlvikupiiridega mets ja heinamaa. Planeeringuala asub üldplaneeringu kohaselt miljööväertuslikul hoonestusalal ja osaliselt (mere äärsel alal) inventeeritud niidualal (pärandkosulus) ning ranna ehituskeeluvööndis.



Skeem 2. Väljavõte Lümanda valla üldplaneeringust (väljavõte Atla külast).

Planeeringuala orienteeruv auskoht on tähistatud sinise ringiga. Punane katkendjoon tähistab miljööväertusliku hoonestusala piiri, roheline ruudustik inventeeritud niiduala. Helesinine viirutus tähistab PPr tähistab puhke- ja virgestusala, lilla punktiir kergliiklusteed.

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala vaid Lümanda küla. Teised endise Lümanda valla külad on valdavalt detailplaneeringu kohustuseeta. Üldplaneeringu seletuskirja peatükk 1 seab muuhulgas tingimuse, et detailplaneering tuleb koostada juhul, kui ehitusõigust taotlevale katastriüksusele puudub juurdepääs olemasolevalt avalikult kasutatavalt teelt. Lisaks seab üldplaneering tingimuseks, et Vilsandi rahvusparki ja Karala-Pilguse hoiuala piires toimub elamuehitus vaid endistel taluõuedel. Täiendavalt näeb üldplaneering miljööväertuslikul alal Atla külas külamiljöö säilitamiseks ette järgmised ehitus- ja kasutustingimused (välja toodud asjakohased):

- Kiviaedade hävitamine ja teisaldamine on keelatud;

- Rekonstrueerimisel ja uute hoonete kavandamisel järgida külale iseloomulikke hoonete algupärast arhitektuuri (hoonete arv õuel, mahud, ehitusalune pind, kõrgus, akende ja uste kuju, ruudujaotus ning asend, katuse kuju jmt);
- Hoonete ehitamisel kasutada naturaalseid materjale (roog, puit, looduslik kivi). Vältida tuleb tehiskive ja imiteerivaid materjale. Seinte välisviimistlusel tuleb eelistada looduslikku kivi või laudvoodrit või tahutud palki või käsitsi kooritud palki. Keelatud on freesitud ümarpalgist hooned;
- Säilitada põlispuud ja traditsiooniline haljastus – vanad kultuurtaimed, viljapuud, hekid, looduslikku rohumaad mitte asendada muruga, haljastuse uuendamisel kasutada traditsioonilisi liike.

Kihelkonna metskond 805 katastriüksuse (kt 71401:001:0711) ulatuses on üldplaneeringus kavandatud puhke- ja virgestusmaa; alates teest nr 4400022 Atla - Eeriksaare kuni Urverahuni näeb üldplaneering ette kergliiklustee rajamise.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on endise talukoha taastamine, mis on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega. Kuna planeeritav hoonestusala ja rekonstrueeritav eratee asub ranna ehituskeeluvööndis, tuleb ehitiste püstitamiseks vähendada ranna ehituskeeluvööndit. Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine on *looduskaitseaduse* § 40 lg 4 p 2 alusel käsitletav üldplaneeringu muudatusettepanekuna (vt ptk 3.1). Detailplaneeringuga ei käsitleta üldplaneeringus ette nähtud kergliiklusteed.

Vilsandi rahvuspargi kaitse-eeskirja kohaselt on rahvuspargi põhieesmärk Lääne-Eesti rannikumaastiku ja -mere ning linnurikaste väikesaarte kaitse. Rahvuspargi valitseja Keskkonnaameti nõusolekuta on Vilsandi rahvuspargi Atla piiranguvööndis keelatud teede rajamine ja uute ehitiste püstitamine ning detailplaneeringu kehtestamine¹¹. Planeeringu koostamisel (lahenduse väljatöötamisel) on tehtud koostööd Keskkonnaametiga, amet on kaasatud planeeringu menetlusse, mis läbi vastab käesolev detailplaneering *Vilsandi rahvuspargi kaitse-eeskirjale*.

Vilsandi rahvuspargi kaitsekorralduskavas 2012-2016 on esitatud üldised põhimõtted ehitustegevuseks ja planeerimiseks, millest asjakohastena saab välja tuua järgmised:

- Uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate taastamisel tuleb järgida piirkonnale iseloomulikke ehitusstiili, hoonete arvu õuel, ehitusalust pinda, hoonemahtusid, katusekuju ja kallet, akende ja uste kuju, akende ruudujaotust ja nende asendit ning kasutada naturaalseid ehitusmaterjale (roog, puit, looduslik kivi) ja värvitoone;
- Palkmajade ehitusel tuleb kasutada tahutud palki või käsitsi kooritud ümarpalki;
- Uusehitise kõrgus võib olla maksimaalselt 8 m maapinnast, mitte üle 1,5 korruse¹²;
- Piirdeaedade rajamisel tuleb arvestada traditsiooniliste lahendustega piirdeaia kõrguse, asukoha ja materjali osas;
- Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada;
- Uusehitus peab järgima asustusstruktuuri ja miljööväärtust ning maastikku sobivust;
- Uute elamute ehitamine toimub vanade talukohtade baasil;
- Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima elamutega ning nende asetus järgima traditsioonilist õueplaneeringut;
- Kiviaedade taastamisel ei tohi lõhkuda vanu kiviaedu ega rajada uusi aedu mittetraditsioonilisel viisil;
- Teede rekonstrueerimisel ei ole lubatud õgvenda teid ega tasandada pinnavorme, kiviaedu ei tohi tööde käigus kahjustata ega teisaldada, va eriolukordades.

¹¹ VV 22.05.1996 määrus nr 144 *Vilsandi rahvuspargi kaitse-eeskirja ning välispiiri kirjelduse kinnitamine* §

¹² 1,5 korruse all on mõeldud kahekorruselist hoonet, mille teine korrus on katusealune

Kaitsekorralduskava toetab ka ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut tuues välja, et kui endine talukoht jääb üldplaneeringu järgi ehituskeeluvööndisse, siis on õigustatud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine (kui ei ole muid piiranguid).

Vilsandi rahvuspargi ehituspärandi, asustusstruktuuri ja maastike kultuuriväärtuste alusuuringu eesmärk oli uurida ning hinnata Vilsandi rahvuspargi külade ehituspärandi, asustusstruktuuri ja maastike kultuuriväärtusi ning teha ettepanekud nende säilimise tagamiseks. Uuringu tulemused on asjakohased kasutada ka rahvuspargis tegevuste planeerimiseks, sh detailplaneeringu koostamisel.

Allpool on välja toodud uuringus antud soovitusel uute hoonete rajamiseks (uuringus ptk 3.17.3).

- Tähtis on järgida hoonete paigutuse traditsioone taluõuel. Üldjuhul paiknesid majad ümber õue, moodustades puhtama eesõue elumaja ümber või ühel pool ning elumajast veidi eemal asus majandushoovi osa;
- Uued ehitised on soovitatav rajada eelkõige vanade hävinenud majade kohale või uusehitisi lisades järgida olemasolevate paiknemise loogikat;
- Traditsiooniliselt oli taluõues üks pikem elumaja ja lisaks väikestele kuuridele ka vähemalt üks pikem abihoone. Oluline on, et uued hooned sobiksid küla või taluõue miljöösse. Kui tegemist on hävinenud vana talukohaga, peaksid rajatavad hooned paiknema eelkõige varasemate hoonete asukohas;
- Uute hoonete ehitamisel on soovitatav lähtuda väärtuslikuks tunnistatud ja külale iseloomulike hoonete mahust ja ehitusmaterjalidest.

Uute majade projekteerimisel on soovitatav võtta aluseks kaks valdavalt levinud väärtuslikku hoonetüüpi:

(1) Vanimad palk- ja kivehitised (19. saj – 20. saj algus):

- Ühekorruseline;
- Soovitatav laius elamutel ca 7-9 m, abihoonetel ca 4-7 m;
- Laiuse ja pikkuse suhe elamutel 1:2 kuni 1:3, abihoonetel 1:1,5-1:3;
- Katusekalle 43-45 kraadi;
- Räästa kõrgus elamutel kuni ca 2,3-2,5 m, abihoonetel ca 2,0-2,3 m;
- Katus viil- või poolkelpkatus, kattmaterjal roog, puit (laud, laast, kimm, sindel);
- Viimistlusmaterjal tahumata ümarpalk või tahutud palk, laudis, värvimata;
- Ehitusmaterjalina võib kasutada lisaks puidule looduskivi kuni 1/2 osas (saunadel on kiviosa olnud kuni pool).

(2) Laudisega kaetud puithooned (19. saj lõpp – 20. saj I pool):

- Ühekorruseline;
- Soovitatav laius elamutel ca 7-9 m, abihoonetel ca 4-7 m;
- Laiuse ja pikkuse suhe elamutel 1:2 kuni 1:2,5 ja abihoonetel 1:1,5 kuni 1:2;
- Katusekalle 30-35 kraadi või 43-45 kraadi;
- Räästa kõrgus elamutel kuni ca 2,3-2,5 m, abihoonetel ca 2,0-2,3 m;
- Katus viil- või täiskelpkatus (juhul kui vanemad taluõue hooned sellise katuse kujuga nt Vilsandil) kattmaterjal sile tsingitud plekk (Vilsandil), roog, puit (laud, laast, kimm, sindel);
- Viimistlusmaterjal värvitud rõhtlaudis, alumises seinas võimalik kitsam püstlaudis, värv traditsiooniline või värvimata;
- Ehitusmaterjalina võib kasutada lisaks puidule looduskivi kuni 1/2 osas (saunadel on kiviosa olnud kuni pool).

Uusehitiste puhul ei tohi olla eesmärgiks väärtuslike hoonete, nende kujundusvõtete ja detailide kopeerimine, vaid mahulise ülesehituse, proportsioonide ja ehitusmaterjali järgimine ning arhitektuursete kujundusvõtete kaasaegne tõlgendamine.

Uute hoonete ehitamisel on soovitatav kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale (puit, paekivi ja maakivi). Vältida tööstuslikku ümarpalki, katusekattena keraamilist kivi või s-kivi imitatsiooni ja profileeritud plekki ning kõiki plastikmaterjale. Soovitatav on järgida ajaloolisele hoonestusele iseloomulikke traditsioonilisi värvitoone (murtud toonid). Palkehiti ei värvita, neid võib katta läbipaistava või kergelt toonitud puukaitsevahendiga. Teine võimalus on kasutada segatud tõrvaõli, mis sisaldab linaõli, tõrva ja männitärpentini. Tõrvaõli imendub puu sisse aeglustades niiskuse, mädaniku, hallituse ja siniseente mõju. Tõrvaõli annab puule kauni läbipaistva ja vett tõrjuva pinna, kuid õlitamist peab korrapäraselt uuendama. Laudvooderdusega majade puhul tuleks kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone (nt Vilsandi külas ookerkollane; viimastel aastatel levima hakanud „rootsi punane“ ja musta värvi immutusvahend ei ole Vilsandi küla hoonetele iseloomulikud). Uurimaks rahvuspargis traditsiooniliselt levinud värvitoone võiks tellida vanemate ehitiste sondaaž-analüüsi.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on ehitusõigus ja arhitektuursete tingimused määratud piirkonna (Vilsandi rahvuspark) iseloomulikkude hoonestust arvestades; arvestatud on ja järgitakse strateegilistes (planeerimis)dokumentides toodud põhimõtteid. Planeeritud lahendus on toodud peatükis 3.

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Lümanda valla üldplaneeringus ei ole maakasutuse kaardile Matise katastriüksuse alal maakasutuse juhtotstarvet määratud. Alal on näidatud kõlvikupiiridena mets ja heinamaa.

Üldplaneeringu kohaselt on elamuehitus lubatud vaid endistel taluõuedel. Matise katastriüksusel on asunud ajalooline Vesterbossi/Kaidasma talukoht koos tuulikuga, osaliselt on säilinud kiviaiad, mis moodustasid talukoha kunagise õueala. Talukoha taastamine ei ole vastuolus Vilsandi rahvuspargi kultuuripärandiga seotud kaitse-eesmärkidega, vaid aitab taastada ja säilitada kunagist asustusstruktuuri.

Planeeringulahendus näeb ette uushoonestuse rajamise kiviaiaga piiritletud ajaloolisel õuealal. Juurdepääsuna kavandatakse ajaloolise teetrassi rekonstrueerimine. Nimetatud alad (tee ja hoonestusala) jäävad aga Läänemere ranna 200 m laiusesse ehituskeeluvööndisse.

Hoonestuse rajamiseks endise talukoha õuealal ja tee rekonstrueerimiseks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine, mistõttu tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks skeemil 3 näidatud ulatuses.

Detailplaneeringu koostamisel on järgitud üldplaneeringus ja maakonnaplaneeringus toodud põhimõtteid. Lahenduse koostamisel on samuti arvestatud, et planeeringuala jääb Vilsandi rahvusparki, kus on oluline tagada kaitse-eesmärgiks olevate looduskaitsealade ja kultuuripärandiga seotud väärtuste säilimine. Looduskaitsealadeks kaitse-eesmärkideks on piirkonnas esinevate looduskoosluste ning kaitsealuste liikide elupaikade ja kasvukohtade säilitamine; kultuuripärandi kaitse rahvuspargis tähendab ajalooliselt väljakujunenud

asustumustri – ja tihenduse säilitamist ja jälgimist, ehitades paikkonda sobiva arhitektuurilise lahendusega hooneid eelkõige hoonestuse algsesse kohta.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku ulatus on märgitud joonisele nr 1 (juurdepääsu tee ja hoonestusala osas) ja 3 (hoonestusala osas).

Ehituskeeluvööndi vähendamisega seotud asjaolud ja mõjud on kajastatud peatükis 3.1.1



Skeem 3. Väljavõte Lümada valla üldplaneeringust koos muudatuse ettepanekuga. Punase risttähisega joonega on näidatud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek.

3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega jagatakse Matise katastriüksus kaheks maatulundusmaa krundiks: krunt nr 1 pindalaga 45 335 m² ja krunt nr 2 pindalaga 15 289 m². Krundi nr 1 aadressiettepanek on Kadariku ja krundi nr 2 aadressiettepanek on Matise.

Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

3.3 Kruntide hoonestusala

Hoonestusalad (kruntide osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) on määratud kunagise talukoha õueala piires säilinud kiviaedade vahelisel alal. Hoonestusalad on antud ühise krundipiirini kokku, mis võimaldab kahele eraldi krundile hooneid kavandades järgida ajaloolise taluõue hoonestuse planeerimisstruktuuri ja ajaloolisi traditsioone.

3.4 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud kruntide nr 1 ja 2 ehitusõigus on esitatud tabelis 1. Ehitusõigus on kajastatud ka joonisel nr 3 toodud tabelites.

Tabel 1. Kruntide ehitusõigus

Krundi number	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Hoonete lubatud max. suhteline kõrgus	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete suurim lubatud arv krundil
1	45 335 m ²	Maatulundus- maa	7,5 m	300 m ²	2
2	15 289 m ²	Maatulundus- maa	7,5 m	300 m ²	2

Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna moodustavad kokku põhihoone (elamu/suvila) ja abihoone. Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, tehnosüsteemi ja -seadme osa jt vastavas õigusaktis¹³ nimetatud hooneosi.

Põhihoone suurim lubatud ehitisealune pind on 200 m² (soovituslik suurim lubatud ehitisealune pind on 150 m²) ja abihoonel 100 m². Lisaks hoonetele on lubatud rajatiste (nt kasvuhoone, väliköök, varjualused, grillnurk jmt) ja kuni 5 m kõrguste ja kuni 20 m² suuruste väikehoonete püstitamine, mis ei kuulu ehitusõiguse näitajate alla.

Joonisel nr 3 on näidatud võimalik illustratiivne hoonete paiknemine. Hoonete täpsed asukohad määratakse projekteerimise käigus.

Ehitusõigusega lubatud hooned ja võimalikud väikehooned ning rajatised tuleb püstitada hoonestusala piirides.

3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud kruntidele on ette nähtud teelt nr 440022 Atla - Eeriksaare ja mööda olemasolevat ajaloolist Atla ja Eeriksaare külasid ühendavat teed pidi.

Juurdepääsutee kavandatakse olemasolevat ajaloolist teetrassi pidi, mida mööda sõidetakse ka praegu, kuid valdav enamuse teest on rohtu kasvanud pinnastee. Hoonete rajamiseks ja juurdepääsu tagamiseks planeeritud kruntidele on ette nähtud tee rekonstrueerimine olemasoleval teetrassil vähemalt 3,5 m laiuseks kruusakattega teeks, mis kannab ka operatiivsõidukit (kandevõime vähemalt 25 t). Teetrassi ulatuses peab olema tagatud ka vaba kõrgus 4,5 m. Tee rekonstrueerimisel ei ole lubatud teed õgvenda ega tasandada pinnavorme.

Ca 300 m pikkune teelõik alates Atla - Eeriksaare teest on eratee (tee nr 4400235, Urverahu tee), mis jääb ehituskeeluvööndisse. Ka edasine sõidutee on eratee ja jääb ehituskeeluvööndisse (vt ka ptk 3.11).

Projekteerimise käigus tuleb tagada mõlemal planeeritud krundil mootorsõidukitele selleks ette nähtud ala ja parkimiskohad vähemalt kolmele sõidukile. Arvestada tuleb, et planeeritud tee jääb piirangu- ja ehituskeeluvööndisse, mistõttu on keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid¹⁴. Parkimisala(de) rajamisel arvestada, et see moodustaks platsi vähemalt 8 x 8 m, mis võimaldab ka operatiivsõiduki manööverduse.

Joonisel nr 3 on näidatud juurdepääsutee ja parkimisalade illustratiivne lahendus. Parkimisalade täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus õuealal, st parkimise alad ei tohi väljuda vähendatud ranna ehituskeeluvööndi piirist.

¹³ Majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 19 lg 6

¹⁴ Looduskaitseseadus § 37 lg 3 p 6

3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded:

- Korruselisus: kuni kaks;
- Katusekalded: 30-45 kraadi;
- Avatäidete materjal: puit;
- Katus: viil- või täiskelpkatus;
- Katuse kattmaterjal: sile tsingitud plekk, roog, puit (laud, laast, kimm, sindel);
- Viimistlusmaterjal: värvitud rõhtlaudis, alumises seinas võimalik kitsam püstlaudis; värv traditsiooniline või värvimata;
- Ehitusmaterjalina võib kasutada lisaks puidule (tahutud palk, käsitsi kooritud palk) looduskivi kuni 1/2 osas (saunadel kiviosa kuni pool);
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades üleujutuse riski.

Projekteerimisel lähtuda järgmistest hoonete parameetritest:

- Laius elamutel ca 7-9 m, abihoonetel ca 4-7 m;
- Laiuse ja pikkuse suhe elamutel 1:2 kuni 1:3; abihoonetel vaba, kuid abihoone peab olema väiksem kui põhihoone.

Vältida tuleb piirkonnale arhitektuurselt võõraid elemente nagu nt sünteetiliste viimistlusmaterjalide ja plastakende ning plastdetailide kasutamine, freesitud ümarpalgist hooned.

Uued hooned on soovitatav rajada vanade hävinenud majade kohale, kuid järgida tuleb ajaloolise taluõue ülesehituse loogikat (kahe krundi hooned moodustavad/järgivad traditsioonise taluõue mustri, mille korral üldjuhul paiknesid majad ümber õue, moodustades puhtama eesõue elumaja ümber või ühel pool ning elumajast veidi eemal asus majandushoovi osa). Oluline on, et uued hooned sobiksid taluõue miljöösse. Uute hoonete ehitamisel on soovitatav lähtuda väärtuslikuks tunnustatud ja külale iseloomulike hoonete mahust ja ehitusmaterjalidest. Selleks on soovitatav täiendavalt tutvuda *Vilsandi rahvusparki ehituspärandi, asustusstruktuuri ja maastike kultuuriväärtuste alusuuringus* toodud piirkonna ajaloolisest ülevaatest ja soovitustest.

3.7 Haljastus ja heakord

Planeeringualal on osaliselt inventeeritud poollooduslike koosluste rannaniidud (1630*), lood (6280*) ja kadastikud (5130*) esinemine, osaliselt jääb alale ka metsakoosluse vanad laialehised metsad (9020*) levikuala. Planeeringualal on teada kaitsealuste taimeliikide kasvukohad. Matise katastriüksuse idaosasse jääb III kat. kaitsealuse liigi laialehine neiuvaip (*Epipactis helleborine*) kasvukoht. Planeeringualale jääb ka II kaitsekategooria liigi isendi kasvukoht, mille avalikustamine massiteabevahendites on keelatud ¹⁵.

Matise katastriüksusel kahe elamukoha rajamiseks tuleb juurdepääsutee ja hoonete ehitamisel, sh tehnovõrkude ühenduse rajamisel tagada piirkonnas esinevate looduskoosluste ning kaitsealuste liikide elupaikade ja kasvukohtade säilitamine, st säilitada tuleb põlispuid ja traditsiooniline haljastus; vanad kultuurtaimed, viljapuud, hekid. Keelatud on looduslikku rohumaad asendada muruga, va õuealal, kus on niitmine lubatud. Haljastuse uuendamisel tuleb kasutada traditsioonilisi liike.

¹⁵ Looduskaitseaduse § 53 lg 1

Maksimaalses ulatuses metsa säilimiseks on hoonete ümbruses lubatud puude raie kuni 5 m hoonest ja vajadusel puude-põõsaste harvendus.

Keelatud on kiviaedade hävitamine ja teisaldamine. Kiviaedade rekonstrueerimisel järgida algupärast läbilõiget ja ladumismustrit.

Mere ja järve äärde pääsemiseks on lubatud niita ca 2 m laiused koridorid.

Õueala peavad piirama jääma olemasolevad kiviaiad, täiendavate piirete rajamine on keelatud.

3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Detailplaneeringu alal puuduvad tehnovõrkude ühendused. Planeeringualale on kavandatud peamiselt hooajalise kasutusega elamu (suvila), mis vajab elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 3. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrkude rajamisel tuleb arvestada, et tagatud peab olema piirkonnas esinevate looduskosluste ning kaitsealuste liikide elupaikade ja kasvukohtade säilimine (vt ptk 3.7).

3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Veevarustus on kavandatud kahe krundi peale rajatavast ühisest puurkaevust, reovee lahenduseks tuleb rajada kummalegi krundile reovee kogumismahuti.

Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 l. Arvestades 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks maksimaalselt 0,4 m³ (0,1 m³ x 4 in) ühe krundi kohta.

Puurkaevu rajamise puhul sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse joogiveeks kasutamise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas¹⁶. Veekaevu võimalik asukoht on näidatud joonisel nr 3. Täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus koos hoonestuse paiknemisega. Veekaevu asukoha valikul peab arvestama, et see oleks võimalike reostusallikate suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m (hooldusala)).

Planeeringuala asub soolaka põhjavee levikupiirkonnas, mistõttu ei pruugi puurkaevust saadav vesi olla ilma täiendava töötluseta joogikõlbulik (vt ptk 3.13 elluviimise tingimus nr 5).

Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud reovee kogumismahuti mõlemal krundil eraldi, kust reovesi veetakse pürgimissõlme. Reovee kogumismahutiga tuleb ühendada kõik krundi hooned, milles toimub reoveeteke.

Planeeringu joonisel nr 3 on näidatud võimalik kogumismahuti asukoht. Projekteerimisel võib lahendust täpsustada arvestades, et kogumismahuti ei tohi paikneda puurkaevu hooldusalas (10 m) ja peab jääma elamust vähemalt 10 m kaugusele; tagatud peab olema kogumismahuti mugav tühjendamine/hooldus aastaringiselt, sh tühjendusveoki juurdepääs. Kogumismahuti soovituslik kuju on 5 m.

¹⁶ Veeseaduse § 148 lg 2

Lisaks eeltoodule tuleb projekteerimisel ja hilisemal kasutamisel arvestada, et reovee kogumismahuti:

- peab olema keskkonnale ohutu, lekkekindel ja kaitstud külmumise eest (paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahutit);
- ankurdatus peab paigaldamisel olema piisav, et tagada liikumatus pinnases;
- luugid peavad olema terved ja sulguma tihedalt, kogumismahuti peab olema ventileeritav;
- täituvust tuleb regulaarselt kontrollida;
- kasutamisel tuleb vältida sademe- ja lumesulavee sattumist reovee kogumismahutisse.

Reovee kogumismahuti tühjenduskuulude optimeerimiseks on soovitatav võtta paigaldatava reovee kogumismahuti suuruse kavandamisel arvesse reovee ööpäevast vooluhulka ja purgimisteenust osutava veoki mahtu.

Kuna kõvakattega pindu alale ei planeerita, puudub vajadus sademevee kogumiseks ja suunamiseks. Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada kruntide piires ja/või koguda see kokku ning taaskasutada. Sademevee juhtimine naaberkatastriüksustele on keelatud.

3.8.2 Elektrivarustus

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 357407 (väljastatud 25.08.2020, kehtivad kuni 25.08.2022).

Planeeritud kruntide elektrivarustus on kavandatud 10 kV liinile ehitatavast mastalajaamast. Kruntide piirile on ette nähtud 0,4 kV liitumiskilp (soovitavalt kahekohaline). Toide alajaamast kilbini on planeeritud 0,4 kV maakaabelliinina.

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi tuleb ette näha maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Projekteerimisel on lubatud joonisel nr 3 näidatud lahendust muuta/täpsustada arvestades, et liitumiskilp/kilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Kilbi/kilpide asukoht ja kaabli kulgemine kavandada selliselt, et ei lõhutaks olemasolevaid kiviaedu ja kaablite trassikoridor alajaamast kilbini/kilpideni oleks võimalikult optimaalne (kahe krundi peale ühine).

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

3.8.3 Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine tuleb lahendada lokaalselt. Kasutada tuleb süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütelahendused on elektri-, vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad ning taastuvenergia või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused, mis mh tagavad looduskoosluste ning kaitsealuste liikide elupaikade ja kasvukohtade säilimise (nt maakütte korral). Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühendus on kavandatud mobiil- või raadioside näol.

3.9 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (üksikelamu, suvila ja abihooned) alla. Planeeringuala paikneb olemasolevalt hajaasustuse alal, kus puudub tsentraalne veeühendus. Lähimad olemasolevad hooned jäävad vähemalt 500 m kaugusele.

Minimaalseks hoone tuleohutusklassiks on TP3.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP3-klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 ruutmeetrit, mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Planeeritud suurim lubatud ehitisealune pind ühel krundil on 300 m².

Standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: *Tuletõrje veevarustus* kohaselt ei nähta hajaasustusega piirkonna üksikelamutele ning nende abihoonetele ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hajaasustuseks loetakse olukorda, kus naaberkinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 m.

Kruntide planeeritud hoonestusalad on antud tervikult kunagise taluõue ulatuses, mis tähendab, et naaberhooneid on teoreetiliselt võimalik üksteisega kokku/lähestikku ehitada. Kuna hooned tuleb kavandada ajaloolise taluõue ülesehituse loogikat järgides (pigem õueala äärealadele) ja arvestades, et eeldatavalt soovitakse kahe elamukompleksi vahel säilitada privaatsust, on naaberkruntide hooneid võimalik üksteisest paigutada vähemalt 40 m kaugusele hajaasustuse printsiipi järgides. Kui hoonestus kruntidel kavandatakse üksteisele lähemale kui ca 40 m, tuleb tagada normikohase välise tuletõrje veevõtukohta olemasolu (vooluhulk 10 l/s 1 tunni jookusl, st mahuti 36 m³) selliselt, et see paikneks õuealal (vähendatud ehituskeeluvööndi sees) ja ei jääks hoonetele lähemale kui 30 m ning ei oleks kaugemal kui 150 m. Lokaalse veevõtukohta rajamisest on võimalik loobuda, st teha ehitisevälise tuletõrje veevarustuse lahenduse kohta mõõndusi, kui see on analüütiliselt tõendatud.

Hajaasustuse põhimõttel kavandatud hoonestuse puhul saab kasutada lähimat tuletõrje veevõtukohta, mis asub ca 10,5 km kaugusel Rootsikülas 21102 Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi tee ääres (Jõe katastriüksuse (30101:005:0209) poolses nurgas, looduslik veevõtukoht jõest, vt skeem 4).

Päästeautode juurdepääs tuleb tagada mööda rekonstrueeritavat teed ja manööverdusala krundil/kruntidel (vt ptk 3.5).

pinnaseid. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹⁷. Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi vahendatud info¹⁷ alusel peab energiatõhususe miinimumnõudeid mh järgima väikeelamute rajamise korral. Sama info kohaselt ei pea aga energiatõhususe miinimumnõudeid järgima mh ajutiste, kuni kaheaastase kasutuseaga hoonete puhul; elamute, mida kasutatakse elamiseks vähem kui neli kuud aastas ja hoonete, mille suletud netopind on kuni 50 m² korral.

Uute hoonete projekteerimisel on siiski soovitatav energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele tähelepanu pöörata. Projekteerimisel on soovitatav näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav võimalusel kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Tegevus mere ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis.

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine¹⁸. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest¹⁹.

Vilsandi rahvuspargis on oluline tagada kaitse-eesmärgiks olevate looduskaitsete ja kultuuripärandiga seotud väärtuste säilimine. Looduskaitseteks kaitse-eesmärkideks on piirkonnas esinevate looduskoosluste ning kaitsealuste liikide elupaikade ja kasvukohtade säilitamine. Kultuuripärandi kaitse rahvuspargis tähendab ajalooliselt väljakujunenud asustumustri – ja tihenduse säilitamist ja jälgimist, ehitades paikkonda sobiva arhitektuurilise lahendusega hooned eelkõige hoonestuse algsesse kohta.

Planeeringuala jääb Lahuksi järve kalda 10 m laiusesse veekaitsevööndisse, 25 m laiusesse ehituskeeluvööndisse ja 50 m laiusesse piiranguvööndisse ning Läänemere ranna 20 m laiusesse veekaitsevööndisse ja 200 m laiusesse ehituskeelu- ning piiranguvööndisse. Planeeritud kruntidele ulatub ka mereranna kallasrada ja krundile nr 1 osaliselt Lahuksi järve kallasrada.

Ehituskeeluvööndisse on planeeritud:

- Elamud (kaks) ja abihooned (kaks);
- Juurdepääsutee (eratee) olemasoleval teetrassil, mis kulgeb Kihelkonna metskond 805 katastriüksusel ja planeeritud krundil nr 2 ning olemasolevalt teetrassilt mahasõiduna kruntide nr 1 ja 2 piiril kuni õuealani;
- Tehnovõrgud- ja rajatised (puurkaev, reovee kogumismahutid), elektri maakaabelliinid);
- Parkimisalad.

Looduskaitse § 38 lg 5 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele. Puurkaev ja reovee kogumismahutid nähakse ette õuealal, elektri maakaabelliin rajatakse piirnevalt keskpinge

¹⁷<https://www.mkm.ee/et/eesmargid-tegevused/ehitus-ja-elamumajandus/hoonete-energiatohusus>

¹⁸ Looduskaitse § 34

¹⁹ Looduskaitse § 40 lg 1

liini postilt. Joonisel nr 3 on näidatud tehnovõrkude ja rajatiste illustreerivad asukohad, kuid täpne asukoht määratakse projekteerimisel.

Looduskaitseaduse § 37 lg 3 p 6 kohaselt on piiranguvööndis mh keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid. Sõidukitega liiklemiseks on planeeritud tee ja parkimine on lahendatud kruntidel õueala siseselt selleks ette nähtud aladel. Väljaspool teid pole mootorsõidukiga liiklemist ette nähtud.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek planeeritud hoonestusala (ajaloolise talukoha õueala) ja rekonstrueeritava juurdepääsutee (järgib ajaloolist teetrassi) ning kruntidele juurdepääsutee ulatuses, et võimaldada kahe elamu ja kahe abihoone ehitamine ning nende teenindamiseks vajaliku tee ning parkimisala rajamine. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku ala on nähtav joonistel nr 1 ja nr 3. Ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendus.

Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala miljööväärtuslikule hoonestusalale. Planeeringuala asub Vilsandi rahvuspargis, kuhu on üldplaneeringu kohaselt võimalik elamuehitust näha ette vaid endistel taluõuedel. Katastriüksusel on asunud ajalooline Vesterbossi/Kaidasma talukoht koos tuulikuga. Endise talukoha taastamine on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

Matise katastriüksusele on juurdepääs Atla - Eeriksaare teelt nr 4400022 mööda olemasolevat ajaloolist Atla ja Eeriksaare külasid ühendavat teed pidi, mis jääb ehituskeeluvööndisse. Nimetatud juurdepääsutee on valdavas enamuses rohtu kasvanud pinnastee. Hoonete ehitamiseks ja juurdepääsu tagamiseks on vajalik tee rekonstrueerimine vähemalt 3,5 m laiuseks kruusakattega teeks. Kuna tegemist on erateega, on tee ehituseks vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine.

Kuna planeeringuala asub Vilsandi rahvuspargis, tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel arvestada ka rahvuspargis kehtivate kaitse-eesmärkidega. Matise katastriüksusel on asunud ajalooline talukoht, mille taastamine on planeeritud selle algses asukohas. Talukoha taastamine ei ole vastuolus Vilsandi rahvuspargi kultuuripärandiga seotud kaitse-eesmärkidega, vaid aitab taastada ja säilitada kunagist asustusstruktuuri. Talukoha kunagine õueala on osaliselt piiritletud kiviaiaga, mille ulatuses hoonete rajamine on ette nähtud.

Katastriüksus on ette nähtud jagada kaheks nii, et jagamispiir poolitab talu ajaloolist õueala ja ehitada on võimalik ajaloolise talukoha õueala piirides.

Arhitektuurse miljöö säilimiseks on sätestatud arhitektuursed nõuded arvestades üldplaneeringus ja *Vilsandi rahvuspargi ehituspärandi, asustusstruktuuri ja maastike kultuuriväärtuste alusuuringus* ning *Vilsandi rahvuspargi kaitsekorralduskavas 2012-2016* toodud nõudeid ja soovitusi. Hoonestuse paigutusel on soovitatav rajada need vanade hävinenud majade kohale, aga järgida tuleb ajaloolise taluõue ülesehituse loogikat. Vältida tuleb piirkonnale arhitektuurselt võõraid elemente nagu nt sünteetiliste viimistlusmaterjalide ja plastakende ning -detailide kasutamine; freesitud ümarpalgist hooned ei ole lubatud. Keelatud on piirkonnale iseloomulike kiviaedade hävitamine ja teisaldamine.

Vilsandi rahvuspargi kaitsekorralduskava 2012-2016 loeb õigustatuks ehituskeeluvööndi vähendamist, kui endine talukoht jääb valla üldplaneeringu järgi ehituskeeluvööndisse.

Matise katastriüksusel ajaloolises talukohas puuduvad kaitse-eesmärgiks seatud loodusväärtused. Maaüksusel on olemasolev ajalooline juurdepääsutee, mis vajab korrastamist. Vajalikud tehnovõrgud (puurkaev, reovee kogumismahutid, elektriühendus) on võimalik rajada ilma rahvuspargi kaitse-eesmäärke ja Läänemere ranna kaitse eesmäärke kahjustamata, kuna antud piirkonnas rannaga seotud teadaolevad looduslikud kooslused puuduvad, mida ehituskeeluvööndi vähendamine võiks kahjustada.

3.12 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus on toodud allolevas tabelis 2.

Tabel 2. Servituudi seadmise vajadus

<i>Servituudi vajadus</i>	<i>Krunt, mida koormatakse</i>	<i>Krunt või isik, kelle kasuks servituut seatakse</i>	<i>Märkus</i>
Juurdepääs	Kihelkonna metskond 805	Krunt nr 1, krunt nr 2	Olemasoleval teetrassil kuni planeeritud krundini nr 2
Juurdepääs	Krunt nr 2	Krunt nr 1	Olemasoleval teetrassil kuni planeeritud kruntide ühise piirini
Juurdepääs	Krunt nr 1, krunt nr 2	Krunt nr 2, krunt nr 1	Juurdepääsutee ühisel piiril üksteise kasuks kuni kruntide parkimisala(de)ni
Elektri madalpinge maakaabelliin, mastalajaam	Krunt nr 2	Võrguvaldaja, krunt nr 1	Mastalajaama ja elektri maakaabelliini asukoht täpsustatakse projekteerimisel ja sellest tulenevalt täpsustub ka servituudiala
Puurkaev	Krunt nr 1, Krunt nr 2	Krunt nr 2, krunt nr 1	Puurkaevu asukoht täpsustatakse projekteerimisel ja sellest tulenevalt selgub ka servituudiala (vt ka ptk 3.13)

Servituudialad joonisel nr 3 on põhimõttelised ja täpsustuvad projekteerimise käigus tee- ning liinikoridori ja mastalajaama tegelikule asukohale vastavalt.

Tehnovõrkudele kehtivad kaitsevööndid vastavalt õigusaktidele:

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

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

3.13 Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse planeeritud kruntide omaniku/omanike poolt tema/nende tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Ranna ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamine jõustub kehtestatud detailplaneeringu jõustumisel ning kehtib käesoleva planeeringuga kavandatud ehitistele.

Planeeringulahendusest huvitatud isikul/isikutel on kohustus oma kulul välja ehitada detailplaneeringukohane lahendus vastaval krundil ja sellega seonduvad (tehno)rajatised ning juurdepääsutee alates Atla - Eeriksaare teest nr 440022.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Planeeringukohaste kruntide alusel katastriüksuste moodustamine.
2. Servituutide, isiklike kasutusõiguste vms seadmine.
3. Mistahes krundile jääva hoonestuse (planeeringuala võib hoonestada etapiti, sh ei sea planeering piiranguid järjestikuste etappide koos väljaehitamisele), tehnovõrkude, rajatiste ja juurdepääsutee ning parkimisala projekteerimine.
4. Ehituslubade väljastamine. Mistahes esimesele hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on hoonestust teenindava tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine (juurdepääsuks vajalik tee tasemel, mis võimaldab ehitusautode ja operatiivsõidukite juurdepääsu; vee- ja elektriühendus ning vajadusel tuletõrje-veehoidla); puurkaevule ja tuletõrje-veehoidlale (vajadusel) peab olema väljastatud ehitusluba.
5. Pärast puurkaevu rajamist sõlmida notariaalne veekasutuskord, millega täpsustada kasutuse ja kulude kandmise kord. Puurkaevu kasutusloa taotlemise dokumentatsiooni lisada veeproovid ja vajadusel (olenevalt proovide tulemustest) näidata ära, kuidas on puhta joogivee saamine lahendatud (vee puhastamise viis).
6. Kasutuslubade väljastamine hoonetele. Mistahes hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks on, et puurkaevule peab olema väljastatud kasutusteatis ja tuletõrje-veehoidlale (vajadusel) kasutusluba.

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- Päästeamet, Lääne päästkeskus, ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo Kubjas. Kooskõlastatud 04.02.2021 kirjaga nr 7.2-3.4/329-2. Kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 1926-2021-22. Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas.
- Keskkonnaamet, looduskasutuse osakonna juhtivspetsialist Kadri Hänni. Kooskõlastatud 04.02.2021 kirjaga nr 6-2/21/907-2. Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas.
- Elektrilevi OÜ, Enn Truuts. Kooskõlastatud 05.02.2021, kooskõlastus nr 9378032190. Kooskõlastatud tingimused: *Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt*. Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas.

C - JOONISED

- | | |
|--|-------------|
| 1. Asukohaskeem | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 500 |