



Osaühing DP Projektbüro  
Registrikood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus  
Tallinna tn 10 Kuressaare Saaremaa vald 93819

Finantseerija: Kerli Koovisk  
Taga-Kuuli talu Ninase küla Saaremaa vald  
Saare maakond

Koostaja: DP Projektbüro OÜ  
Rohu 5 Kuressaare Saare maakond 93819

SAAAREMAA VALD NINASE KÜLA  
TONGRITE kinnistu  
**DETAILPLANEERING**  
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 06-20-DP  
Algatatud 29.01.2021 otsusega nr 1-3/4

Koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson  
Esitatud: 08.11.2021

KURESSAARE 2021

## SISUKORD

### I Menetlusedokumentid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus (02.07.2020);
2. Saaremaa Vallavolikogu 29. jaanuari 2021 korraldus nr 1-3/4 „Ninase küla Tongrite detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“

### 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 .....	4
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.	Ninase poolsaare 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: .....	8
4.3.	Kruntide ehitusõigus .....	8
4.4.	Arhitektuursed põhimõtted hoonetele .....	9
4.5.	Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine .....	9
4.6.	Tuleohutusnõuded .....	10
4.7.	Keskkonnakaitselised tingimused .....	11
5.	Tehnovõrkude lahendus .....	15
5.1.	Elektrivarustus .....	15
5.2.	Sidevarustus .....	15
5.3.	Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine .....	15
5.4.	Soojavarustus .....	16
6.	Servituudid .....	16
7.	Energiatõhusus .....	16
8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused. ....	16
9.	Kehtivad piirangud .....	16
10.	Planeeringu elluviimine .....	17

### III Joonised

Joonis DP1: Asukoha skeem

Joonis DP2: Tugiplaan

Joonis DP3: Põhijoonis tehnovõrkudega

# 1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

## 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Saaremaa Vallavolikogu 29.01.2021 detailplaneeringu algatamise otsus nr 1-3/4 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

- Mustjala Vallavolikogu 23. jaanuari 2004 otsusega nr 7 kehtestatud Ninase poolsaare 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“;
- Telia Eesti AS-i 05.05.2021 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35136353;
- Transpordiameti 18.02.2021 kiri nr 7.1-2/21/3232-2 „Seisukohtade väljastamine Tongrite detailplaneeringu koostamiseks“;
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne).

### 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilise alusplaani koostas Osühing DP Projektbüroo, töö nr 65-20-G, mõõdistatud juulis 2020.

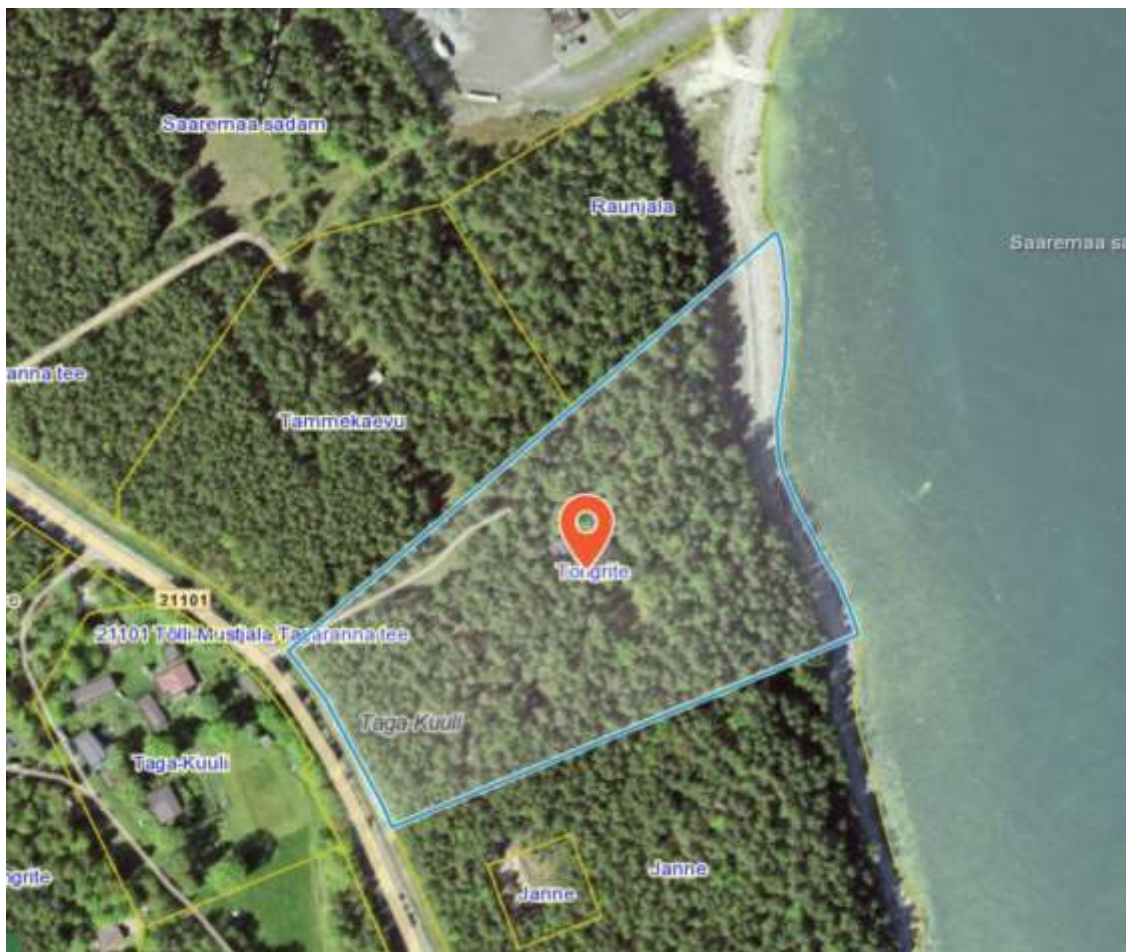
### 1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksusele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine puhkeküla rajamiseks, üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmine, ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

## 2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

### 2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritavaks alaks on Saare maakonnas Saaremaa vallas Ninase külas asuv Tongrite (katastriüksuse tunnus: 48301:001:0027, registriosa nr 12879150) katastriüksus. Nimetatud maaüksuse pindala on 30.08.2021 seisuga 18146 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.



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

Planeeringuala piirneb loode suunal Raunjala (katastritunnus 48301:001:0816, sihtotstarve tootmismaa 100%) ja Tammekaevu (katastritunnus 48301:001:0817, sihtotstarve ärimaa 100%) katastriüksustega, lõuna suunal Janne (katastritunnus 48301:001:0836, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksusega ning edela suunal avalikus kasutuses oleva Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteega nr 21101 (katastritunnus 48301:001:0312, sihtotstarve transpordimaa 100%). Kirde suunal piirneb Tongrite katastriüksuse avaliku veekoguga – Läänemeri.

### 2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Tongrite katastriüksuse pindala 30.08.2021 seisuga on 18146 m<sup>2</sup>, millest 15111 m<sup>2</sup> kuulub metsamaa koosseisu ning 3035 m<sup>2</sup> muu maa kõlvikulisse koosseisu. Katastriüksus on suures osas kaetud männimetsaga. Metsaportaali andmetel on tegemist valdavalt kastikuloo kasvukohatüüpidega, merepoolses osas ka leesikaloo. Maapinna reljeef ehitustegevusega planeeritaval alal maismaal on tasane, kuid langeb järsult veepiirist ligikaudu 30 meetri kaugusel mere suunas. Tegemist on astanguga, kust kaudu alla mere äärde pääsemine ja üles tagasi saamine on järsu languse tõttu raskendatud või isegi pea võimatu. Astangul, kinnistu põhjapoolses osas asub mh maailmasõjaaegne rannakaitse rajatis ning põhja-lõuna suunaliselt kinnistut läbiv kaevik. Viimased jäävad väljapoole kavandatavat ehitusala ja säilitatakse olemasolevana. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse Tongrite kinnisasja keskossa puhkeküla rajamist. Ehitisregistri andmetel kinnisasjal olemasolevad ehitised puuduvad. Detailplaneeringu aluseks olevalt topogeodeetilisel alusplaanilt nähtub, et maa-alale on püstitatud puhkekompleks, mis kuulub likvideerimisele ning mille asemele soovitakse püstitada uus puhkeküla. Juurdepääs planeeringualale on olemasoleva mahasõidu kaudu piirnevalt Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr 21101. Tongrite katastriüksus paikneb nimetatud riigimaantee ja Läänemere vahelisel alal. Planeeringuala piirneb põhja suunal Mustjala Vallavolikogu 24. mai 2013 otsusega nr 8 kehtestatud Saaremaa sadama detailplaneeringuga ning lõuna suunal Mustjala Vallavolikogu 20. juuni 2016 otsusega nr 16 kehtestatud Janne detailplaneeringuga.

### 2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tongrite katastriüksuse edelaserv jääb piirneva avalikult kasutatava Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaantee nr 21101 kaitsevööndisse. Nimetatud maaüksus paikneb täieulatuslikult 200 m lauses ranna piiranguvööndis. Tongrite katastriüksusel on vähendatud ranna ehituskeeluvööndit 100 meetrini avaliku veekogu kaldajoonest. Lisaks kitsendab Tongrite kinnistu ranna-ala ranna veekaitsevöönd koos veekogu kallasrajaga. Samuti ulatub ida suunal planeeringuga hõlmatud katastriüksusele Küdema lahe hoiuala. Tongrite katastriüksuse kirdenurgas on registreeritud paas-kolmissõnajala (*Gymnocarpium robertianum*) kasvukohad. Lisaks ulatub kinnisasja edelaserva elektrienergia madalpinge maakaabelliini kaitsevöönd ning puurkaevu nr PRK0056377 10-meetri laiune hooldusala.

### 2.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Alal kehtib Mustjala Vallavolikogu 23. jaanuari 2004 otsusega nr 7 kehtestatud Ninase poolsaare üldplaneering (*edaspidi üldplaneering*). Kogu üldplaneeringu ala on määratud tervikuna detailplaneeringuga kohustusega alaks. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Tongrite katastriüksusele määratud väikeelamute maa ja puhkehaljasmaa (EV/HM) juhtotstarve koos ehitusalaga ning kaitsehaljastuse ala. Üldplaneeringu seletuskirja punkti nr 4.2 kohaselt on planeeringualal ehitustegevus lubatud ainult ehitusaladel ja sadama-aladel, ülejäänud aladel tuleb säilitada rohumaad, karjamaad, metsamaad või lookooslused. Üldplaneeringu seletuskirja punkti nr 4.3 kohaselt on ehitusalad mõeldud väikeelamute ja suvilate rajamiseks. Ehitusalad koos loodusliku puhkehaljasmaaga kujundatakse raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusena looduslikuks õuemaaks. Raided ei tohi ületada 30% krundi piirides kasvava metsa mahust. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt kaitsemetsa alad ranna ja maantee vahelisel alal, samuti poolsaare keskosas tuleb säilitada, lubades ainult sanitaarraiet. Üldplaneeringuga on Tongrite katastriüksusel ranna ehituskeeluvööndit vähendatud 100 meetrini tavalisest veepiirist. Detailplaneeringuga soovitakse teha täiendav ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek umbes 60 m kaugusele veepiirist. Üldplaneeringu kohaselt on Ninase poolsaare üks arengusuundi puhke- ja suvituspiirkonna rajamine, siis puhkeküla planeerimine Tongrite katastriüksusel on kooskõlas üldplaneeringu arengusuunaga.

Eelnevast tulenevalt, **on käesolev detailplaneering Ninase poolsaare üldplaneeringut muutev.**

## **2.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud**

Maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

## **3. Ninase poolsaare üldplaneeringu muutmise ettepanek**

Käesoleva detailplaneeringu üheks eesmärgiks on teha ettepanek täiendavalt vähendada Ninase poolsaare üldplaneeringus ranna ehituskeeluvööndi ulatust huvitatud isiku taotluse alusel kuni 60 meetrini põhikaardijärgsest rannajoonest planeeritava ärimaa hoonestusala ulatuses. Tegemist on kehtestatud Ninase poolsaare üldplaneeringu muutmise looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2 tähenduses. Detailplaneeringuga muudetakse planeeringuala üldplaneeringu väikeelamute maa ja puhkehaljasmaa juhtotstarve puhkealaks, kuid tegemist ei ole planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 1 kohase ulatusliku üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmise, kuna muudetava ala pindala (u 0,6 ha) moodustab väikese osa ülejäänud väikeelamumaa juhtotstarbest.

### **3.1. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku analüüs**

Tongrite kinnistu paikneb looduskaunis kohas, kus on head eeldused puhkemajanduse arendamiseks. Nimetatud tegevus on kooskõlas Saare maakonna teemaplaneeringuga “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”, mille alusel paikneb Tongrite kinnistu Ninase väärtuslikul maastikul (esteetilise-, loodusliku- ja puhkeväärtusega alal).

Tongrite kinnistu on valdavas osas kaetud metsaga. Reovesi kogutakse lekkekindlatesse mahutitesse ning tühjendatakse vastavat tegevuslitsentsi omava ettevõtte poolt. Puhkekompleksi ja selle teenindamiseks vajaliku taristu kavandamisega ei muudeta 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.

On oluline, et merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merele või merelt. Planeeritav puhkekompleks on kavandatud rajada olemasoleva metsa vahele, mistõttu ei avalda nende rajamine olulist mõju piirkonnas avanevatele vaadetele, kuna merelt vaadates paiknevad rajatavad hooned kõrgendikule metsa varju. Kavandatava tegevuse ellu viimisel ei muudeta olulisel määral vaba liikumise tingimusi. Juurdepääsutee rajamise tulemusena paraneb teatud määral juurdepääs mererannale ning seeläbi ei takistata vaba juurdepääsu kallasrajale. Vaatamata sellele on tänu mere ääres paiknevale järsakule raskendatud kallasrajale juurdepääs, kuid mererannal liikumine piiratud ei ole. Kavandatava tegevusega ei muudeta olulisel määral senist maapinna reljeefi. Samuti ei ole ette näha ülejutusohu kavandatava hoonestuse alal, kuna ehitustegevuseks kavandatud ala paikneb tasase reljeefiga maa-alal ning mere pool on mitme meetri kõrgune järsak, mis vähendab ülejutusohu oluliselt. Riigimaantee servast liidetav sidekaabel on kavandatud paigaldada võimalikult rajatava juurdepääsutee sihis selle rajamisega samaaegselt, vältides maapinna liigset koormamist kaevamisega.

Planeeringuala asub osaliselt Küdema lahe hoiualal. Planeeritud tegevus ei mõjuta Küdema lahe hoiuala kaitse-eesmärke, kuna planeeringuga ei kavandata tegevust hoiualale ega selle vahetusse lähedusse.

Planeeringulahenduse elluviimisel ei teki olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist – jäätmete käitlemiseks paigaldatakse hoonestusalale konteinerid, mille tühendamiseks sõlmitakse vastav leping. Veevarustus lahendatakse Janne kinnisasja piiril olemasoleva puurkaevu baasil. Planeeritud administratiivhoone ja kämpingute küte lahendatakse lokaalsena. Ehitustegevusega on koormatud ligikaudu 3% planeeritava ärimaa katastriüksuse kogupindalast – seega on kavandatava tegevusega tagatud ranna eripära säilimine. Planeeringuala on valdavalt tasane (järsak on üksnes mere kaldal) ja maa-alal ei asu siseveekogusid. Planeeringualale ei ole kavandatud pinnase juurdevedu ega ka selle äravedu, v.a teede ning hoonestuse rajamisega seondult. Ehitamiseks tuleb valida sobivad alad. Valiku tegemisel on lähtutud eesmärgist säilitada võimalikult palju kompaktsed metsakooslust. Seega on kahe ranna ehituskeeluvööndisse planeeritava kämpingu asukoha valikul eelistatud metsaga katmata looduslikku roheala. 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 mitterõeldud ala jääb kasutamiseks metsamaana. Olulist mõju vee-, pinnase- või õhu saastatusele, jäätmetekkele, mürale, vibratsioonile, valgusele, soojusele, kiirgusele ja lõhnale planeeritud tegevusega ei kaasne.

**Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Ninase poolsaare üldplaneeringus Ninase külas Tongrite katastriüksusel ehituskeeluvööndit ärimaa sihtotstarbega maaüksuse hoonestusala ulatuses vastavalt põhijoonisel määratud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekule.**

## 4. Planeeringuga kavandatu

### 4.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine:

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Tongrite katastriüksust. Maakorraldustoimingute tulemusel moodustatakse 2 (kaks) katastriüksust, uuele hoonestusalale nähakse ette 100% ärimaa sihtotstarbega maaüksus (POS 1), ülejäänud kinnisasi (POS 2) määratakse 100% maatulundusmaa sihtotstarbega. Uute maaüksuste piiride kulgemine ning nende täpne pindala täpsustatakse pärast katastritoimingute teostamist. Katastriüksuste moodustamisel määratakse neile planeeringujärgne sihtotstarve.

### 4.2. Planeeringujärgsed krundid:

Planeeringu- järgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m <sup>2</sup>	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa
POS 1	8207	100% ärimaa	Puhkerajatise maa (PL 100%)
POS 2	9939	100% maatulundusmaa	Metsamajandusmaa (MM 100%)

Tabel 1. Planeeritav kinnistu

### 4.3. Kruntide ehitusõigus

Tongrite maaüksus on olemasolevalt hoonestatud. Katastriüksusele on püstitatud seitse hoonet, mis on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud nende amortiseerumise tõttu lammutada. Lisaks asuvad olemasolevad hooned logistiliselt ebasobivates asukohtades ja nende kasutamise-teenindamine pole majanduslikult otstarbekas. Planeeringuga kavandatakse ehitusõigust moodustatavale ärimaa (POS 1) sihtotstarbega katastriüksusele. Ärimaa sihtotstarbega katastriüksusel on maapealsete ehitiste püstitamine lubatud üksnes detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusalal. Ülejäänud alale ehitustegevus lubatud ei ole ning maa-ala säilib metsamaana. Ehitustegevus on kavandatud selliselt, et see ei kahjustaks paas-kolmissõnajala kasvukohta.

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

#### **Katastriüksus (POS 1), pindala 8207 m<sup>2</sup>**

- Katastriüksuse sihtotstarve – 100% Ärimaa (Ä)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil (mh kuni 60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned) – 1 administratiivhoone, 8 kämpingut
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 260 m<sup>2</sup> (administratiivhoone kuni 140 m<sup>2</sup>, kämping kuni 20 m<sup>2</sup>/ 1 kämping)
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – administratiivhoone kuni 8 m (2-korruseline), kämpingud kuni 5 m (1-korruselised)

#### **Katastriüksus (POS 2), pindala 9939 m<sup>2</sup> – ei hoonestata**



- Katastriüksuse sihtotstarve – 100% Maatulundusmaa (M)

#### 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 haljastus tuleb võimalikult säilitada. Hoonestusaladele ulatuslikku pinnase tõstmist täitmise teel ei planeerita – üksnes vajadusel hoonete ja juurdepääsuteede ning -platside alune ala hoonestusalal, sademeveed suunata kalletega hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Sealjuures tuleb jälgida, et sademevett ei suunataks kalletega naabermaaüksustele ega teedele. Moodustatavale ärimaa sihtotstarbega maaüksusele on kavandatud üks hoonestusala, kuhu on lubatud püstitada maksimaalselt 9 hoonet (administratiivhoone koos kuni 8 kämpinguga), maksimaalselt 260 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga. Kämpingute arv ja kogupindala sõltub administratiivhoone ehitisealusest pinnast (näiteks, kui administratiivhoone alune pind saab olema 140 m<sup>2</sup>, võib alale püstitada kuni kuus 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga kämpingut).

Nii administratiivhoone kui ka kämpingud tuleb projekteerida kahepoolse viilkatusega, katuse materjaliks võib olla puit, roog, sindel, plekk või katusekivi ning hoone välisseinte viimistlusmaterjalina kasutada puitu ja/või looduslikku kivi. Hoone sokliosa viimistleda betooni või loodusliku kiviga. Planeeritavate hoonete aknaraamid ning ukSED tehakse puidust ning värvilahendused nii hoonetel kui ka rajatistel peavad olema naturaalsed, loodusesse sulanduvad ja vähe silmatorkavad.

#### Arhitektuursed piirangud:

- Katuse kaldenurk 30-45 kraadi (viilkatus);
- Korruselisus administratiivhoone- 2, kämpingud- 1
- Hoonete värvilahendus peab olema tagasihoidlik ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Välisviimistluses on keelatud kasutada tehiskive ja imiteerivaid materjale;
- Piirdeaed on lubatud paigaldada üksnes hoonestusala piires. Soovitav piirde kõrgus on 1-1,5 meetrit, sealjuures tuleb eelistada kivi-, latt- ja lippaedu. Keelatud on kasutada massiivseid metallaedu ning muid aedlinlikke aiatüüpe.

#### 4.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

Planeeritav ala külgneb riigimaanteega nr 21101 Tõlli-Mustjala-Tagaranna km 30,78-30,85. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud piirneva Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaantee nr 21101 km 30,847 olemasoleva mahasõidu kaudu. Nimetatud riigimaantee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 139 autot.

Mahasõiduna kasutatakse olemasolevat ristumiskohta, täiendavaid ristumiskohti riigimaanteega mitte kavandada. Ristumiskohalt tuleb tagada juurdepääs Tongite kinnisasjaga piirnevale Tammekaevu katastriüksusele ja planeeringujärsele krundile POS 2 ning tehakse ettepanek tee servituudi seadmiseks. Juurdepääsutee planeeritavale hoonestusalale jääb erateeks, mille kaudu juurdepääsu reguleerib maaomanik. Hädaabi teenuste osutamiseks peab planeeringualale kavandatava juurdepääsutee laius olema 3,5 meetrit. Sõidutee ning parkimiseks ette nähtud ala on kavandatud rajada tolmuvara kõvakattega. Vajadusel kavandada sissesõidutee serva kraavid. Tee

pinnakatet tõstetakse ümbritsevast maapinnast 20 cm kõrgemale. Juurdepääsutee peab olema aastaringselt läbitav.

Planeeritav ala paikneb osaliselt riigimaantee kaitsevööndis, kuhu on mh keelatud püstitada ehitusloakohustuslikku ehitist. Vastavalt ehitusseadustiku § 70 lõikele 3 võib riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest Transpordiameti nõusolekul kõrvale kalduda. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.

Parkimine on lahendatud planeeritaval Tongrite kinnisasjal, mille loodeserva on ette nähtud parkimisala 15 sõiduki parkimiseks. Kämpingmajade juures sõidukitega liiklemine ei ole lubatud. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigimaantee alusele katastriüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Kõik potentsiaalsed leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Olemasoleva ristumiskoha ümberehituse korral tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded projektile.

Iga ristmikule läheneva sõiduki juht peab nägema ristmiku teistelt harudelt lähenevaid sõidukeid õigeaegselt, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrget. Seega, peab riigimaanteelt mahasõidul arvestama nähtavuskolmnurkadega. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, mistõttu on kogu nähtavuskolmnurkade ala käsitletav kui võimaliku raadamise vajadusega ala. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, millest viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Parkimiskohtade vajadus EVS 842:2016 kohaselt on 1 parkimiskoht iga 70 m<sup>2</sup> brutopinna kohta, kokku 220 m<sup>2</sup> suuruse brutopinna puhul 3 parkimiskohta. Arvestades, et parkimiskohti vajavad nii kämpingutes ööbijad, administratiivhoonet ning ranna-ala külastavad inimesed, on planeeringualale kavandatud kompleksi tarbeks 15 parkimiskohta.

Planeeringuga ei kavandata juurdepääsu kallasrajale, kuna tegemist on pankrannikuga, kust juurdepääsu ei ole võimalik tagada.

#### **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.

Lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb Saaremaa sadama territooriumil, mis paikneb planeeringualast ligikaudu 250 meetri kaugusel põhja suunal. Lisaks on kavandatud riigimaanteelt mahasõidu vahetusse lähedusse minimaalselt 30 m<sup>3</sup> suurune maa-alune mahuti, mille ligikaudne asukoht on näidatud joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

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

Planeeringuala mereosa kuulub Küdema lahe hoiuala koosseisu, mis on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18. mai 2007 määrusega nr 156 „Vabariigi Valitsuse 27. juuli 2006. a. määruse nr 176 «Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas» muutmise“. Kuna hoiualale jäävas osas tegevusi ei planeerita, siis detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta Küdema lahe hoiuala kaitse-eesmärkide saavutamist.

Vabariigi Valitsuse 5. augusti 2004. a korralduse nr 615-k Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri järgi kaitstakse Küdema lahe linnualal järgmiste linnudirektiivi I lisa linnuliikide ja I lisast puuduvate rändlinnuliikide elupaiku: soopart (*Anas acuta*), hallhani (*Anser anser*), valgepõsk-lagle (*Branta leucopsis*), sõtkas (*Bucephala clangula*), väikeluik (*Cygnus columbianus bewickii*), kümnokk-luik (*Cygnus olor*), sookurg (*Grus grus*), jääkoskel (*Mergus merganser*), rohukoskel (*Mergus serrator*), hallpõsk-pütt (*Podiceps grisegena*), kirjuhahk (*Polysticta stelleri*), hahk (*Somateria mollissima*).

Suuremas osas on kaitse-eesmärgiks seatud lindude näol tegemist rändlindudega, kes kasutavad mereala (sh planeeringuala piirkonna merd) talvitumiseks ning rände ajal toitumisalana. Lindude peamised pesitsuskohad Küdema lahe linnuala piires on planeeringualast ca 2,5 km kaugusel asuv Laidu saar ning Küdema lahe ida- ja lõunakallas, kus leidub rohkelt pesitsuseks sobilikke rannaniite ja laidusid. Planeeringualal või selle lähimbruses teadaolevalt lindude pesitsuskohti ei asu.

Arvestades, et planeeringuala paikneb vahetult Saaremaa Sadama detailplaneeringuala kõrval, siis vähesel määral mõju ulatus linnustikule võib suurenedada. Samas tuleb siinkohal arvestada, et sadama territooriumil tekkiv müra (nt kauba laadimine) ja muud häiringud on oluliselt suuremad kui seda on puhkeküla omad. Seega võib eeldada, et 8 väikese puhkemajaga puhkeküla tegutsemisest tekkivad võimalikud häiringud (eelkõige tekkiv müra) jäävad kõrval asuva Saaremaa Sadama ja selle detailplaneeringu ala varju. Lisaks on käesoleva planeeringu puhul tegemist juba varasemalt olemas olnud puhkekülaga ning ei ole teada, et puhkeküla tegevus oleks linnustikku häirinud. Seega ei ole oodata planeeringu elluviimisel olulist kumulatiivset mõju, sest lindude pesitsuskohad asuvad eemal ning rändlinnud on tegevusega harjunud. Kui puhkeala peaks linde häirima, siis saavad nad minna eemale, kus on samaväärsed toitumisalad (lindude peamine mõjutaja on alal Saaremaa sadam). Lisaks tuleb arvestada, et puhkeküla toimib peamiselt suvisel ajal, kui rändlinde piirkonnas ei ole. Rannikul võivad üksikud linnud pesitseda, nt kividel, kuid selle kohta info puudub.

Küdema lahe loodusala on loodud loodusdirektiivi I lisa elupaigatüüpide ja II lisa liikide kaitseks. Kaitstavad elupaigatüübid: veealused liivamadald (1110), rannikulõukad (\*1150), laiad madald (1160), karid (1170), esmasd rannavallid (1210), püsitaimestuga kivirannad (1220), merele

avatud pankrannad (1230), väikesaared ning laiud (1620), rannaniidud (\*1630), jõed ja ojad (3260), kadastikud (5130), lood (alvarid – \*6280), sinihelmikakooslused (6410), allikad ja allikasood (7160); lubjarikkad madalsood lääne-mõõkrohuga (\*7210), liigirikkad madalsood (7230), vanad loodusmetsad (\*9010), puiskarjamaad (9070) ning soostuvad ja soo-lehtmetsad (9080\*).

Liigid, kelle elupaiku kaitstakse: jõesilm (*Lampetra fluviatilis*), kõnttanukas (*Encalypta mutica*), soohiilakas (*Liparis loeselii*) ja saaremaa robirohi (*Rhinanthus osiliensis*).

Loodusala elupaikadest ja liikidest leidub planeeringualal ja selle vahetus läheduses vaid üks ranniku elupaigatüüp - püsitaimestuga rannad – mis on levinud Küdema lahe põhjaosas nii ida- kui ka läänekaldal. Küdema lahe hoiuala ja Laidu saare looduskaitseala kaitsekorralduskava kohaselt on püsitaimestuga randade kaitseväärtust- ja eesmärki mõjutavad tegurid eelkõige mootorsõidukitega sõitmine väljaspool teid. Planeeringualalt ja selle lähiümbrusest puudub mootorsõidukitega juurdepääs mereranda. Mererand on mootorsõidukitega liiklemiseks sobimatu. Seega ei ole oodata, et puhkeküla tegevus kaitseväärtusi mõjutaks. Mõningal määral võib detailplaneeringu elluviimisel suureneda randa jalutamiseks kasutatavate puhkeküla külastavate inimeste hulk. Kuid kuna planeeringuala idapoolses osas paikneb järsk astang, kust randa pääsemine on väga raskendatud ning tegemist ei ole puhkeküla külastajatele eeldatavasti ka suplemiseks kõige sobilikuma kohaga, siis ei ole oodata, planeeringu elluviimine kaitse-eesmärgiks olevat rannikelupaika oluliselt mõjutaks, sest jalutajate arv rannal ei tõuse olulisel määral. Lisaks tuleb arvestada, et nimetatud elupaigatüüp paikneb rannikul kitsa ribana (Küdema lahe loodusala asub valdavas osas merealal) ja asub vahetult veepiiril. Seega on see kooslus pideva meremõju all. Ei ole eeldada, et inimesed tekitaksid kivisele kooslusele rohkem mõju kui meri (tormid, tuul, lainetus).

Puhkealast eemale jäävaid merelisi elupaigatüüpe (veealused liivamadalad, laiad madalad lähed, karid) tegevus ei mõjuta. Merealal ei ole tegevusi kavandatud ja pole eeldada, et maismaal puhkeala arendamine merelisi elupaigatüüpe mõjutaks.

Samuti pole eeldada mõjusid loodusala kaitse-eesmärgiks olevatele liikidele. Nende liikide elupaiku tegevuse piirkonnas ei asu, need jäävad oluliselt kaugemale.

Planeeringuala piirneb Küdema lahe hoiualaga (kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 määruse nr 176 08.06.2007 jõustunud redaktsiooniga). Küdema lahe hoiuala kaitse-eesmärk on Euroopa Nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ, looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta (edaspidi loodusdirektiiv) I lisas nimetatud 18 elupaigatüübi kaitse ja II lisas nimetatud 2 taimeliigi kaitse ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2009/147/EÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatud rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Küdema lahe hoiualal kaitstakse Saaremaa hoiualade määruse alusel 39 liiki ranniku- ja veeline.

Küdema lahe hoiuala ja samanimelise loodusala välispiirid kattuvad ning kaitstakse valdavalt samu kaitseväärtusi (hoiuala kaitse-eesmärkide hulka ei kuulu elupaigatüübi veealused liivmadalad ja liikide jõesilm, kõnttanukas kaitse). Hoiualal kaitstakse aga rohkemaid linnuliike kui samanimelisel linnualal (hoiuala eesmärgiks on täiendavalt 20 liigi kaitse), sh kaitstakse hoiualal rohkem ka selliseid liike, kes pesitsevad rohkem rannaniitudel, mida planeeringuala lähiümbruses ei asu. Nendeks liikideks on järvekaur (*Gavia arctica*), tuttpütt (*Podiceps cristatus*), laululuik (*Cygnus cygnus*), väikekoskel (*Mergus albellus*), tuttvart (*Aythya fuligula*), merivart (*Aythya marila*), roo-

loorkull (*Circus aeruginosus*), tundrarüdi (*Calidris alpina alpina*), punajalg-tilder (*Tringa totanus*), heletilder (*Tringa nebularia*), tumetilder (*Tringa erythropus*), kiivitaja (*Vanellus vanellus*), naerukajakas (*Larus ridibundus*), kalakajakas (*Larus canus*), jõgitiir (*Sterna hirundo*), randtiir (*Sterna paradisaea*), mustvaeras (*Melanitta nigra*), rooruik (*Rallus aquaticus*), täpikhuik (*Porzana porzana*) ja suitsupääsuke (*Hirundo rustica*).

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt paikneb Tongrite kinnisasi kaitsehaljastuse maal (maantee ja mere vaheline ala), kus raided ei tohi ületada 30% krundi piires kasvava metsa mahust. Kaitsemetsa alal on lubatud üksnes sanitaarraiate läbiviimine. Seega tuleb kõrghaljastus säilitada maksimaalses võimalikus ulatuses.

Kinnisasja põhjapoolsel piiril vahetult enne astangut, alal, kuhu inimtegevus ei ulatu, kasvab väga väikesel maa-alal III kaitsekategooriasse kuuluv paas-kolmissõnajalg ning samas asukohas leidub ka II kaitsekategooriasse kuuluv valge-tolmpea. Teadaolevalt rohkem kaitstavaid liike planeeringualal ei leidu. Kirjeldatud asukohta ei ole ehitustegevust ette nähtud.

Vääriselupaigad ning muinsuskaitseelased objektid kinnisasjal puuduvad. Samuti puuduvad alal andmed reostatud pinnase kohta. Maantee poolses osas on tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga ning mere poolne osa on kaitsmata põhjaveega ala. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda ehitustöödel tekkiva õnnetuse käigus kemikaalide / kütuste lekkimisel põhjavette. Oluline keskkonnamõju põhja- ja pinnaveele võib samuti avalduda maapinnale ladestatud või maetud keskkonnaohtlike jäätmete tõttu. Lisaks võib mõju põhjaveele avaldada rajatava reoveekäitlussüsteemi nõuetele mittevastava ehituse või nende hooldusjuhiste eiramise tõttu.

Keskkonnaregistri andmete kohaselt ei paikne alal maardlaid ega kaevandamisväärseid maavarasid. Planeeringuga kavandavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsesest arvestatavat kaevandamist, kuid mõningane maavarade kasutamise vajadus võib tekkida seoses kavandatava ehitustegevusega. 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 hävib. Arvestades planeeringuala paiknemist maastikus ja asjaolu, et sisuliselt tegemist on olemasoleva puhkeküla uuendamise, kus ala on juba tugevate inimõjutustega, siis mõjud ei ole liikide leviku seisukohast eeldatavasti olulised. II ja III kaitsekategooria taimeliikide asukoht kinnistul on teada, ning need asuvad piisavalt kaugel hoonestatavast alast. Ka peale planeeringu elluviimist jääb teadaolevate kaitsealuste taimeliikide kasvuala pigem asukohta, kuhu puhkeküla külastajad ei satu. Seega ei ole kaitsealuste taimeliikide kasvukoht kõigi eelduste kohaselt ohustatud.

Saare maakonnaplaneeringu kohaselt moodustab roheline võrgutiku muu hulgas ka mere rand piiranguvööndi ulatuses. Ninase poolsaare osa-üldplaneeringuga rohevõrgutikku täpsustatud ei ole. Arvestades, et tegemist on juba inimeste poolt mõjutatud alaga ning kui olemasolev kõrghaljastus säilitada võimalult suures ulatuses, siis ei ole oodata olulisi mõjusid rohevõrgutiku toimimisele. Eeldatavasti ei paikne planeeringuala ka metsaloomade jaoks olulisematel liikumisteedel – pigem

jäävad need teisele poole planeeringuala kõrval olevat maanteed, kuna puhkeküla ja Saaremaa sadama näol on tegemist juba tugeva inimõjudega piirkonnaga.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid ka need on vaid ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust suure tõenäosusega ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepeõlemismootorite tööst. Kuna mootorsõidukite heitgaasi normid peavad vastama Keskkonnaministri 22. septembri 2004. a. määrusele nr. 122 „Mootorsõiduki heitgaasis sisalduvate saasteainete heitkoguste, suitsususe ja mürataseme piirväärtused”, ei ole heitgaasidest tingitud mõju oluline.

Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjali, nende pakendid, teisaldatav pinnas jms). Ehitustegevuse või olemasolevate hoonete likvideerimise käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmeteket. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures. Kavandatav tegevus ei oma seega eeldatavalt jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale.

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisel ja mehhanismide tööst. Selline mürateke kaasneb pea iga ehitusega. Ehitustööde ajal tuleb arvestada Sotsiaalministri määrusega nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”. Uue hoonestuse rajamise tagajärjel müra- ja välisõhu saastetase piirkonnas, välja arvatud ehitusaegselt, eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene. Planeeringualal pole ette näha vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist.

Tongrite planeeringu elluviimisel tuleb arvestada olemasoleva Saaremaa sadama ja kehtiva varasemalt Saaremaa sadama detailplaneeringuga planeeritud tootmis- ja ärihoonete ehitusõigusega, mistõttu planeeringualale võib ulatuda teatud müra.

Puhkeküla planeeringu elluviimisel võiks eeldada, et koosmõjus Saaremaa sadama ja selle detailplaneeringualaga laieneb vähesel määral piirkonnas eelkõige müratase. Kuid siinkohal tuleb arvestada, et puhkeküla müra jääb sadama müra varju ning kuna puhkeküla on Tongrite kinnistul juba olemasolev, siis ei ole piirkonnas tegemist uue paikse müraallikaga.

Planeeritav tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ega oma vahetut ja kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule. 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 sademevett ei juhitaks teadlikult naaberkinnistutele. Sademevete kanalisatsiooni käesoleva planeeringuga ei planeerita.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Prügiveo korraldamiseks tuleb maaomanikul sõlmida leping jäätmeveoga tegeleva ettevõttega. Maaüksusele tuleb paigutada prügi kogumiseks ettenähtud konteinerid.

## **5. Tehnovõrkude lahendus**

### **5.1. Elektrivarustus**

Tongite kinnisasjal on olemasolev elektriliitumine (olemasolev elektrienergia kilp on näidatud joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ koos ligikaudse olemasoleva maakaabelliini asukohaga. Olemasolevast liitumiskilbist on kavandatud maakaabelliin planeeritavate hooneteni. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

### **5.2. Sidevarustus**

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS-i tehnilistele tingimustele nr 35136353. Sideliin on kavandatud paigaldada planeeritud juurdepääsutee vahetusse lähedusse (vt ligikaudne asukoht jooniselt DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“). Sidekanalisatsioon on ette nähtud lähtuvana sidekaevust nr F49S43\_J04. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,70 m, teekatte all 1,0 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Sidevarustuse tööprojekti koostamiseks taotleda võrguettevõtjalt eraldi tehnilised tingimused.

### **5.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine**

Planeeritava administratiivhoone ja kämpingute veevarustus on ette nähtud olemasolevast Janne kinnisasjaga ühiskasutatavast puurkaevust nr PRK0056377. Puurkaev teenindab Janne kinnistu hoonestust, Tongrite kinnistu administratiivhoonet ja kuni 8 kämpingut. Kahe kinnisaja veetarbimine jääb alla  $10 \text{ m}^3$  / ööpäevas. Ühe eluhoone keskmine veetarbimine on  $0,33 \text{ m}^3$ /ööpäevas, seega säilib puurkaevu 10-meetrine hooldusala. Olemasolevad veevarustuse torustikud likvideeritakse. Kavandatava veetorustiku asukoht administratiivhoonesse on näidatud jooniselt DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Kämpingute veetrasside asukohad lahendatakse ehitusprojektide koostamise menetluses. Planeeringualal on maanteepoolne osa nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ning mere pool on tegemist kaitsmata põhjaveega alaga. Sademevett võib juhtida otse maapinda, sealjuures pöörates tähelepanu, et sademevett ei tohi teadlikult juhtida naaberkinnistutele.

Detailplaneeringu joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on näidatud administratiivhoone ja kämpingute tarbeks  $10 \text{ m}^3$  mahuga lekkekindlate reoveemahutite soovituslik asukoht. Mahutite paigaldamisel tuleb arvestada, et paigaldada võib ainult nõuetele vastavat sertifitseeritud reovee kogumismahutit. Mahutite lõplik asukoht täpsustub ehitusprojektide koostamise menetluses. Reoveemahutite tühjendamiseks on vajalik lepingu sõlmimine teenust osutava litsentseeritud ettevõtjaga. Reovete kanaliseerimiseks vajalike trasside asukohad lahendatakse ehitusprojektide koostamise menetluses.

## 5.4. Soojavarustus

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

## 6. Servituudid

Seada juurdepääsuservituut POS 1 kinnistule piirneva Tammekaevu kinnistu ja POS 2 kasuks. Seada servituut Janne kinnistule Tongrite kinnistu kasuks puurkaevust nr PRK0056377 veevarustuse tagamiseks. Seada isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS-ile planeeritava side- maakaabelliini kaitsevööndi ulatuses.

## 7. Energiatõhusus

Kruntidele täiendava ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatoõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda „Hoone energiatoõhususe miinimumnõudetest“.

## 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 järelevalveta 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 ehitus, 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. Teostada maakorraldustoimingud – katastriüksuse jagamise tulemusel moodustada üks 100% ärimaa sihtotstarbega katastriüksus ja üks 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus.
2. Vajalike asjaõiguste (servituudid, isiklikud kasutusõigused) seadmine.
3. Juurdepääsutee ehitus. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.
4. Tehnovõrkudele, sh tuletõrje veevõtukohtadele, administratiivhoonele ja kämpingmajadele ehitusprojekti(-de) koostamine ning ehitusloa taotlemine / ehitusteate esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
5. Hoonete ja tehnovõrkude ehitus.
6. Hoonetele ja tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine / kasusteate esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.