

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavolikogu  
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus  
Huvitatud isik: Maria Paulina Tamander

Koostaja: Klotoid OÜ  
Reg kood 10207096

Rohu tn 5  
93819 Kuressaare

Tel 453 3723  
Mob 508 4489  
Faks 453 3695  
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteed:  
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027  
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001  
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001  
Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

## ATLA KÜLAS ELDA VAATLUSPUNKTI DETAILPLANEERING

Töö nr 020121

Projektijuht: Indrek Himmist  
Planeerija: Pille Hein  
(kutsetunnistus nr 126306)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 17  
joonised 3

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

#### 1. LÄHTESITUATSIOON

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

#### 2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

#### 3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

- 3.1 Krundijaotus
- 3.2 Krundi ehitusõigus
- 3.3 Juurdepääs ja parkimine
- 3.4 Piirded
- 3.5 Haljastus
- 3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

#### 4 TEHNOVÕRGUD

- 4.1 Veevarustus
- 4.2 Kanalisatsioon
- 4.3 Sademeveekanaliseerimine
- 4.4 Elekter
- 4.5 Soojavarustus
- 4.6 Side

#### 5 LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

#### 6 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

#### 7 PLANEERINGUJÄRGSE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

#### 8 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

#### 9 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 9.1 Keskkonnakaitselised tingimused
- 9.2 Tuleohutus
- 9.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

#### 10 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

#### 11 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

### JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Planeeringujoonis M 1:500	leht 3

## SAAREMAA VALLAS ATLA KÜLAS ELDA VAATLUSPUNKTI DETAILPLANEERINGU

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

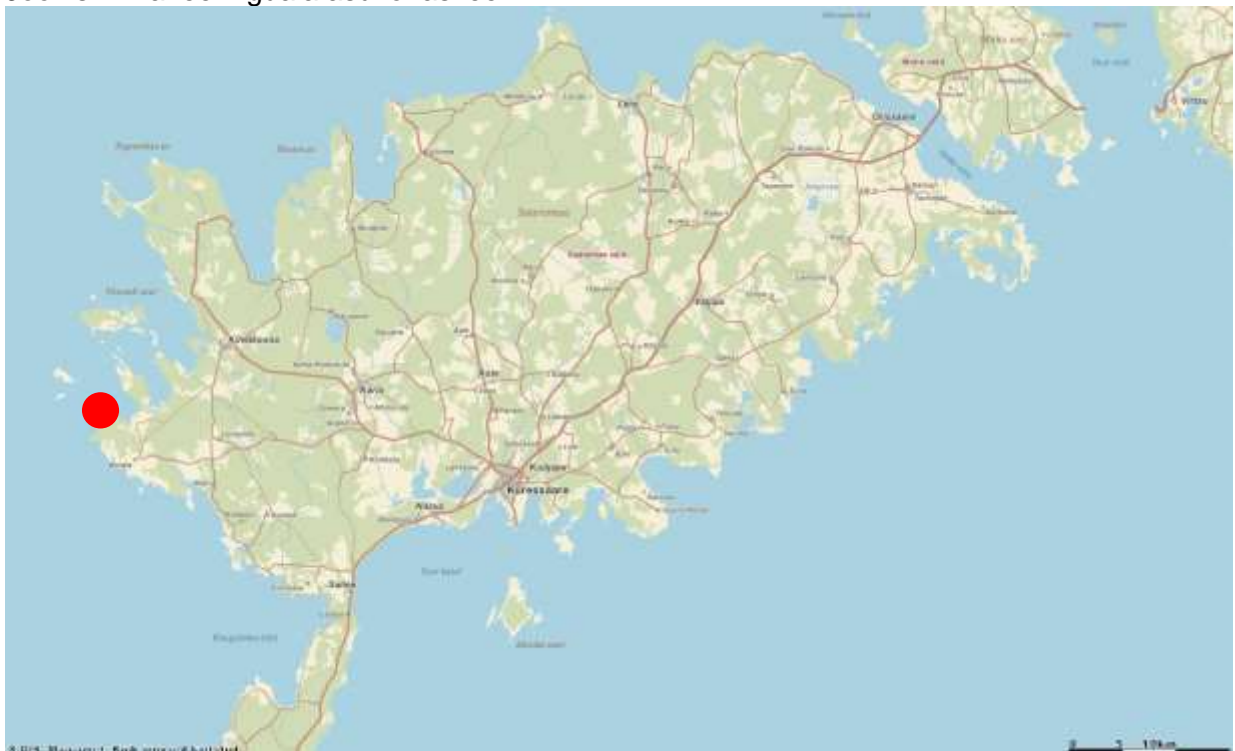
#### 1. LÄHTESITUATSIION

##### 1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaa lääneosas, Atla külas. Planeeritavateks maaüksusteks on Elda vaatluspunkt mü 44001:002:0235.

Planeeritava katastriüksuse pindala on 4130 m<sup>2</sup>

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

## 1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Elda vaatluspunkti detailplaneering algatati 26.03.2021 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/24. Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks, ehitusõiguse määramine olemasolevate operaatorihooned ja vaatlustorni ümberehitamiseks ning lisaks 2 hoone püstitamiseks, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine ning Lümända valla üldplaneeringu muutmine juhtotstarbe ja ranna ehituskeeluvööndi osas.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 126306);
Terje Truumaa	Volitatud arhitekt, tase 7;
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Ivo Väli	Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

## 1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavolikogu 26.03.2021 otsus nr 1-3/24 Atla külas Elda vaatluspunkti detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Lisa 1 Atla külas Elda vaatluspunkti detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 • Saaremaa Vallavolikogu 26.03.2021 otsusele nr 1-3/24 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lisa 3 Saaremaa Vallavolikogu 26.03.2021 otsusele nr 1-3/24 KESKKONNAMÕJU EELHINNANG;
- Lümända valla üldplaneering, kehtestatud Lümända Vallavolikogu 21.08.2008 määrusega nr 66;
- Saare maakonnaplaneering;
- Atla külas Hülgeranna ja Heldama detailplaneering, kehtestatud 24.05.2018 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/41;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Jüri Koppeli maamöödutööd, 19.02.2020).

## 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Elda vaatluspunkt kü. asub Elda pangal Heldama katastriüksuse sees, endisel Heldama ehk Elda talu maal. Piki randa kulgeb madal paeastang, mille serval on mitmeid militaarkaeveid. Läheduses on endise Kallaste talu maale rajatud Hülgeranna talu.

Elda vaatluspunkt on kantud kultuurimälestiste registrisse militaarpärandina. Tegemist ei ole muinsuskaitsealuse mälestisega, vaid kultuuriväärtusliku militaarpärandiga, nende säilitamine on eeskätt maaomanike endi kättes.

Maaüksuse sihtotstarve on riigikaitsemaa, kuid sihipäraselt kasutamata.

Juurdepääs alale on üle eramaade olemasoleva tee kaudu.

Elda vaatluspunkt maaüksuse idapoolsesse ossa ulatub II kaitsekategooria taimeliigi levikuala. LKS §55 lg 7 kohaselt on I ja II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine, keelatud.

Maaüksuse edelaosas paikneb kohaliku geodeetilise võrgu märk 51-671-18201 „Elda 1“. Geodeetilise märgi kõrvaldamisel või teisaldamisel lähtuda Keskkonnaministri määrus nr 50 Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord. Maa-ameti oma kirjas nr 6-3/21/19017-2 on välja toonud, et geodeetilise märgi võib vajadusel kõrvaldada ja geodeetilise märgi kõrvaldamisest teavitada Maa-ameti geodeesia osakonna juhatajat.

### Ajaloost

Austla piirivalvekordoni üks vaatluspost asus Elda pangal. 1992. a võttis Austla kordoni ning selle tehnilised vaatluspostid Venemaa piirivalvelt üle Eesti Piirivalveamet. EV Valitsuse korraldusega nr 327-k 27.08.92 anti need Piirivalveameti kasutusse. Katastriüksus 44001:002:0235 „Elda tehnilise vaatluse punkti“ registreeriti 29. novembril 2000. a. Oma istungil 15.06.2006 otsustas EV Valitsus Elda tehnilise vaatluse punkti kinnistu kui riigivara tasuta üle anda. 6. oktoobril 2010 ja 15. detsembril 2014 registreeriti katastriüksuse andmete muudatused (vähendati ehitiste aluse maa pindala ja katastriüksuse nimeks pandi „Elda vaatluspunkt“), sihtotstarve jäi „riigikaitsemaa 100%“. (allikas: Projekt „Eesti 20. sajandi (1870-1991) sõjalise ehituspärandi kaardistamine ja analüüs“, „Atla tehnilise vaatluse post Saaremaal Lümända vallas“, koostaja Jüri Pärn 2015)

Kinnistul on ajalooliselt asunud torn ja neli hoonet (operaatorihoone, prožektorihoone, diislihoone ja kütusehoidla). Nendest on säilinud osaliselt operaatorihoone.

Maa-ameti andmetel on Elda vaatluspunk maaüksusel: looduslikku rohumaad 3742 m<sup>2</sup> ja muud maad 1388 m<sup>2</sup>.

Planeeringuala piirneb kõikidest külgedest Heldama (44001:002:0026) katastriüksusega.

Maaüksus asub Vilsandi rahvuspargi alal ja Läänemere ranna ehituskeelu vööndis.

Planeeritaval maaüksusel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

## **1.5 Vastavus üldplaneeringule**

Maa-alal kehtib Lümända valla üldplaneering. Üldplaneeringu maakasutuse järgi asub Elda vaatluspunkti maa-alal puhke- ja virgestusmaa ning maaüksusele on määratud infopunkt/tahvel asukoht. Üldplaneeringu joonisel on markeeritud endiste hoonete asukohad. Puhke- ja virgestusmaa on üldplaneeringu tähenduses heakorrastatud haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid rajatisi (puhke-, spordi- ja kogunemisrajatisi), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist ja muud seesugust. Lisaks osaliselt säilinud hoonele, soovitakse rajada kinnistule endise vaatetorni kohale uus vaatetorn ja 2 uut hoonet. Hoonetesse soovitakse rajada stuudio erinevate

kunstiharudega (keraamika, maal, filmikunst jmt) tegelemiseks ning töötoad. Krundi kasutusotstarve on planeeritud väikeettevõtluse hoone maa ja kultuuriasutuse maa.

Uute hoonete rajamise eelduseks on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Puhke- ja virgestusmaa juhtotstarve muudetakse ärimaa juhtotstarbeks ning tehakse ettepanek muuta ranna ehituskeeluvööndit planeeritava hoonestusala ulatuses. Lähtuvalt sellest on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Joonis 2 Väljavõte Lümada valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.



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

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Krundi aadress	Kinnistu omanik seisuga 18.01.2021	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Elda vaatluspunkt mü	Maria Paulina Tamander (isikukood 46311280047)	4130 m <sup>2</sup>	Riigikaitsemaa 100%	44001:002:0235	1286034

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu

Looduskaitseseadus	Kogu planeeritav ala	Kesklinnaamet	Planeeritav ala asub Vilsandi rahvuspargi alal, kaitseala (Atla pv) piiranguvööndis
Keskonnaseadustiku üldosa seadus <sup>1</sup>	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa vald	Planeeringualal asub kallasrada
Veeseadus	20 m tavalisest veepiirist	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
Looduskaitseseadus	200 m tavalisest veepiirist	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub Läänemere ehituskeeluala
Looduskaitseseadus	200 m tavalisest veepiirist	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
Ruumiandmete seadus Keskonnaministri määrus nr 50 Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord		Maa-amet Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal paikneb kohaliku geodeetilise võrgu märk Elda1.

## 2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub lääne Saaremaa rannikul Atla külas Elda pangal. NL ajal asus maa-alal piirivalve tehnilise vaatluse post. Planeeringualal on säilinud operaatori hoone. Tänapäeval on piirkonna asustus väga hõre. Planeeringuala asub Heldama katastriüksuse sees. Heldama kinnistul on plaanis taastada talukoht. Planeeringualast lõuna pool asub Hülgeranna ratsatalu.

Lümanda valla üldplaneeringuga on määratud Elda vaatluspunkti kohale info – ja loodusvaatluspunkt.

Juurdepääs maa-alale mööda eramaid läbivat teed alates Austla küla Järvevana maaüksusest kuni Elda vaatluspunkti maaüksuseni.

Piireteks on valdavalt ajaloolised kiviaiad.

Kuna tegemist on hajaasustusega, siis hoonete harjajooni määratud ei ole. Hoonestuse võib rajada krundile lähtuvalt omaniku soovist hoonestusala piires arvestades ilmakaari. Kuna läheduses hoonestus puudub ning tegemist on äriotstarbeliste ehitistega siis on katusekalded lahendatakse arhitektuurse projektiga.

### 3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeringualal on inventeeritud poolloodusliku koosluse loopealne ala. Lähtuvalt sellest on krundile planeeritud kaks hoonestusala. Hoonestusalad on määratud alale, mis jääb poolloodusliku koosluse alast välja.

Elda vaatluspunkti krundil on kavas rekonstrueerida olemasolev operaatorihoone ja endine vaatlustorn kas restaureerida või rajada selle kohale uus vaatlustorn. Vaatlustorni esimese korruse ulatuses on lubatud rajada hoone tunnustega ehitis. Lisaks on kavandatud kaks uut hoonet ehitistaluse pinnaga kuni 60 m<sup>2</sup>.

Hoonetesse soovitakse rajada stuudio erinevate kunstiharudega (keraamika, maal, filmikunst jmt) tegelemiseks ning töötoad. Krundi kasutusotstarve on planeeritud väikeettevõtluse hoone maa ja kultuuriasutuse maa.

Juurdepääs alale on üle eramaade olemasoleva tee kaudu.

Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema vormilt lihtne ning harmoneerima ümbritseva looduskeskkonnaga. Selleks tuleb hoone välisviimistluses kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale. Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid tehismaterjale.

#### 3.1 Krundijaotus

Krundi piiri ei muudeta ja uusi krunte ei moodustata.

#### 3.2 Kruntide ehitusõigus

Pindala:	4130 m
Krundi kasutamise sihtotstarve:	väikeettevõtluse hoone maa ÄV, kultuuriasutuse maa ÜK.
Lubatud hoonete max arv krundil:	4, sh vaatlustorn
Lubatud hoone max kõrgus:	5 m, vaatlustorn 19 m
Max hoonete alune pind:	205 m <sup>2</sup> (üks hoone max 60 m <sup>2</sup> )
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	lahendatakse arhitektuurse projektiga
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

#### 3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääsutee Elda vaatluspunkti kinnistule on lahendatud Hülgeranna ja Heldama detailplaneeringuga, kehtestatud 24.05.2018 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3741.



Juurdepääsutee Elda vaatluspunktini läbib ca 20 eraomandis olevat krunti, 4 riigimetsa maaüksust ja kahes kohas reformimata riigimaad. Tee on kantud kohaliku omavalitsuse teederegistrisse nimetusega Austla Elda tee nr 4400204. Hülgeranna ja Heldama detailplaneeringuga on tehtud ettepanek määrata kirjeldatud eratee avalikult kasutatavaks erateeks.

Elda vaatluspunkti kinnistul asuva olemasolev pinnastee säilitatakse. Planeeringuga tehakse ettepanek määrata Elda vaatluspunkti kinnistut läbiv pinnastee avalikult kasutatavaks erateeks.

Juurdepääsutee minimaalne laius peab olema 3,5 m. Tee seisukord peab võimaldama päästetehnika, prügiauto, purgimistehnika jmt juurdepääsu.

Parkimisvajadus hoonete juures on väga väike, maksimaalselt 5 sõiduauto kohta. Ala loodusliku ilme säilitamiseks eraldi parklat planeeritud ei ole. Pinnas planeeritaval alal on tugev ja kandev. Parkimine lahendada krundi siseselt olemasoleva tee kõrval.

### 3.4 Piirded

Planeeringuala ümbrus on käesoleval hetkel poollooduslike koosluste hooldamise eesmärgil karjatatav. Seega võib olla vajalik kariloomade planeeringualale sattumise vältimiseks see piirdeaia/elektrikarjusega eraldada. Piirdeaia või elektrikarjuse paigaldamine on lubatud hoonestatava ala ulatuses.

Piirete rajamisel arvestada, et krunti läbival teel ei tohi läbipääsu takistada.

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaalike piirdeid. Lubatud rajada piirkonnale omaseid kiviaedu ning latt-, roigas-, lipp- ja hirsaedu või vajadusel kasutada elektrikarjust. Kiviaedade kõrgus 70-90 cm, ülejäänud piirete kõrgus 1,2 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

### 3.5 Haljastus

Planeeritav ala paikneb loopealsel, kõrgahaljastus alal puudub.

Uut haljastust planeeritud ei ole.

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus pinnasele oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini.

### 3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna kõrgusi teel ja hoonestataval alal ei muudeta.

Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

## 4. TEHNOVÕRGUD

### 4.1 Veevarustus

Olmevee saamiseks on kavandatud puurkaev.

Vastavalt Veeseaduse § 148 lg 2 ei ole planeeritavale puurkaevule sanitaarkaitseala moodustatud. Lähtudes Veeseaduse § 154 on moodustatud kavandatud puurkaevule

10 m hooldusala, Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas:

- 1) väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;
- 2) karjatamine;
- 3) ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;
- 4) maaparandussüsteemide rajamine;
- 5) sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht;
- 6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;
- 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;
- 8) kalmistu rajamine;
- 9) jäätmete käitlemine;
- 10) maavara kaevandamine.

Puurkaevu rajamisel võtta arvesse, et sellest saadav vesi võib olla soolakas ning ilma eelneva veetötluseta joogikõlbmatu.

## 4.2 Kanalisatsioon

Saare maakonna põhjaveekaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala kaitsmata põhjaveega piirkonnas.

Planeeritava krundi ööpäevane reovee kogus jääb alla 1 m<sup>3</sup>.

Reovee ärajuhtimiseks paigaldada reoveekogumismahuti.

Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahuti, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus.

Reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida pargimisteenust osutavalt ettevõttelt, nõuetekohase pargimise tõenduseks on ettevõtte kohustatud igakordsel teenuse osutamisel üle andma teenuse tellijale ka arve/kviitungi.

Reovee kogumismahutile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs pargimisteenust osutaval tühjendusautol. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida.

Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

## 4.3 Sademeveekanaliseatsioon

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imuvad pinnasesse.

## 4.4 Elekter

Elektrilevi OÜ lähim toitealajaam on Randla alajaam, mis asub Atla küla keskses ca 5 km kaugusel planeeringualast. Elektrileviga liitumine on kulupõhine ja planeeritud tegevuse elektritoite rajamiseks väga kulukas ettevõtmine.

Elda vaatluspunkti krundi elektritoide on lahendatud lokaalselt päikesepatareidega ning diiseldiiselaatoriga. Analoogset lahendust kasutatakse ka Hülgeranna kinnistul ning kavandatakse kasutada Heldama kinnistul.

Päikesepatareid on planeeritud hoonete katusele ja seinale nii, et need oleksid hoone konstruktsiooni osad.

#### 4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet olemasolevaid kütteseadmeid.

#### 4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

### 5. LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

Looduskaitseaduse § 38 järgi on ehituskeeluvööndi ulatus meresaartel 200 m.

Elda vaatluspunkti kinnistul on ajalooliselt asunud torn ja neli hoonet (operaatorihoone, prožektorihooone, diislihoone ja kütusehoidla). Nendest on säilinud osaliselt operaatorihoone. Käesolevaga on Elda vaatluspunkti krundil kavandatud rekonstrueerida operaatorihoone ja endise vaatlustorni kohale rajada uus vaatlustorn. Lisaks on kavandatud kaks uut hoonet ehitistaluse pinnaga kuni 60 m<sup>2</sup>. Kõik hooned on kavandatud endisele õuealale.

Krundile on planeeritud tehnorajatised. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnoobjektidele ja rajatistele.

Vastavalt LKS §-le 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskaitseobjektide säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Lähtudes LKS §- 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnoobjektidest ning väljakujunenud asustusest.

Planeeritav ala on läbi aegade olnud tugevasti inimtegevusest mõjutatud ning hoonete rekonstrueerimine ja uute rajamine ei muuda oluliselt olemasolevat olukorda ega tekita juurde kahjulikku mõju ranna alale.

Lähtuvalt sellest tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluala Elda vaatluspunkti kinnistul hoonestatavate alade piires.

### 6. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Planeeringualal kehtib Lümada valla üldplaneering.

Üldplaneeringu järgi tuleb ehitustegevusel Atla – Karala ja Kuusnõmme piirkonnas arvestada Vilsandi Rahvusparki kaitse-eesmärkidega.

Üldplaneeringu maakasutuse järgi asub Elda vaatluspunkti maa-alal puhke- ja virgustusmaa ning maaüksusele on määratud infopunkt/tahvel asukoht. Planeeringuala asub ranna ehituskeeluvööndis.

Planeeritava krundi katastriüksuse sihtotstarve on riigikaitsemaa. Krunt on eravalduses ja riigikaitse tegevust omanik ei soovi ega ei ole volitatud tegema.

Joonis 3 Väljavõtte Lümända valla üldplaneeringu kaardist.



Lisaks vaatetornile ja hoonele, soovitakse rajada kinnistule 2 uut hoonet. Hoonetesse soovitakse rajada stuudio erinevate kunstiharudega (keraamika, maal, filmikunst jmt) tegelemiseks ning töötoad. Planeeritav tegevus on väikese külastajate arvuga.

Krundi kasutusotstarve on planeeritud väikeettevõtluse hoone maa ja kultuuriasutuse maa.

Uute hoonete rajamise eelduseks on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Lümända valla üldplaneeringu järgi soositakse valla külade ajaloolise struktuuri säilitamist ja taastamist. Planeeringu elluviimine avaldab positiivset mõju küla edendamisele Atla küla selles piirkonnas, kus asustus on tänapäeval jäänud hõredaks. Vanade hoonestuskohtade taastamine Vilsandi rahvuspargi territooriumil aitab taastada ning säilitada kunagist asutusstruktuuri.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Lümända valla üldplaneeringut:

1. muuta puhke- ja virgestusmaa juhtotstarve ärimaa juhtotstarbeks,
2. vähendada ranna ehituskeeluvööndit planeeritava hoonestusala ulatuses.

Maakasutuse juhtotstarbe ja ehituskeeluvööndi piiri muudatused kantakse Lümända valla üldplaneeringu joonisele ning seletuskirja p 7.2 Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Aluseks on käesoleva detailplaneeringu joonised ja seletuskiri.

Joonis 4 Ettepanek Lümända valla üldplaneeringu muutmiseks.



## 7. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Tabel 6 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Elda vaatluspunkt	Looduskaitseadus	Kogu planeeritav ala	Keskkonnaamet	Planeeritav ala asub Vilsandi rahvuspargi alal, kaitseala (Atla pv) piiranguvööndis
	Looduskaitseadus	Planeeringuga määratud ala	Keskkonnaamet Kohalik omavalitsus	Planeeringualal asub ranna ehituskeeluala
	Looduskaitseadus	200 m tavalisest veepiirist	Kohalik omavalitsus	Planeeringualal asub osaliselt Läänemere ranna piiranguvöönd
	Veeseadus § 127	Suubla kuja 50 m	Kohalik omavalitsus	Planeeritud puhastatud heitvee suubla merre ja selle kuja

	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus <sup>14</sup> “	Pealt kinnise omapuhasti kuja 5 m	Kohalik omavalitsus	Planeeritud biopuhasti ja selle kuja
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	Kohalik omavalitsus	Planeeritud puurkaev ja selle hooldusala

## 8. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Elda vaatluspunkt	Saaremaa vald	Avalikult kasutatav eratee	Krundil olev olemasolev pinnasteel on planeeritud avalikult kasutatavaks teeks	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 5,5 m

## 9. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 9.1 Keskkonnakaitse tingimused

Saaremaa Vallavolikogu 26.03.2021 otsusele nr 1-3/24 Lisa 3 on koostatud keskkonnamõju eelhindang Atla külas asuva Elda vaatluspunkti maaüksuse (44001:002:0235) detailplaneeringu algatamise taotlusele.

Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt oluline negatiivne keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada keskkonnamõju täiemahulist strateegilist hindamist. Saaremaa Vallavolikogu 26.03.2021 otsusega nr 1-3/24 otsustati mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist vastavalt otsuse Lisale 3.

- Saare maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474) järgi jääb detailplaneeringuala osaliselt rohevõrgustiku alale. Kariloomade planeeringualale sattumise vältimiseks võib rajada piirdeaia/elektrikarjuse. Piirdeaia või elektrikarjuse paigaldamine on lubatud ainult hoonestatava ala ulatuses.
- Ehitustööde teostamisel järgida, et ei kahjustataks kaitsealuste liikide kasvukohti ja alal inventeeritud elupaigatüüpe. Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus pinnasele oleks minimaalne. Kergemate

ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Kütteks on lubatud kasutada lokaalset puukütteil kütteilikaid.
- Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse veeseaduse § 86 nõudeid.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.
- Planeeritava krundi idapoolsesse ossa ulatub II kaitsekategooria taimeliigi levikuala. LKS §55 lg 7 kohaselt on I ja II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine, keelatud. planeeringu elluviimisel ja ehitustööde teostamisel tuleb sellega arvestada.

## 9.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad IV kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujud 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletorjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s. Planeeritavate hoonete maksimaalne ehitise alune pind on 60 m<sup>2</sup> ja hoone küllastajate arv jääb alla 10 inimese, siis on planeeritud hooned võrdsustatud I kasutusviisiga.

Krundile on kavandatud 30 m<sup>3</sup> veemahuti. Tuletorjevee projekteerimisel lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

### 9.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja eksploatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

## 10 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuse sihtotstarve määramisel.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.  
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi parkimise lahendus.  
Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
- Ehituslubade taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.  
Enne ehitusloa väljastamist sõlmida kohaliku omavalitsusega eratee avaliku kasutamise leping.
- Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

## 11 EHTUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

### Elda vaatluspunkt

Pindala:	4130 m
Krundi kasutamise sihtotstarve:	väikeettevõtluse hoone maa ÄV, kultuuriasutuse maa ÜK.
Lubatud hoonete max arv krundil:	4, sh vaatlustorn
Lubatud hoone max kõrgus:	5 m, vaatlustorn 19 m
Max hoonete alune pind:	205 m <sup>2</sup> (üks hoone max 60 m <sup>2</sup> )

### Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	1
----------------------------	---



Katusekalle:

lahendatakse arhitektuurse projektiga

Harjajoon:

vaba

Välisviimistlusmaterjalid:

Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale.

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.