



Osaühing DP Projektbüro  
Registrikood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus  
Tallinna tn 10 Kuressaare Saaremaa vald 93819,  
[vald@saaremaavald.ee](mailto:vald@saaremaavald.ee), +372 4525000

Huvitatud isik: Saare Kinnistud OÜ  
Tallinna tn 16, Kuressaare, Saaremaa vald 93819  
[saarekinnistud@gmail.com](mailto:saarekinnistud@gmail.com), +372 5045404

Töövõtja: Osaühing DP Projektbüro  
Rohu tn 5 Kuressaare Saare maakond 93819  
[alar@dpprojekt.ee](mailto:alar@dpprojekt.ee), +372 4545491

SAAREMAA VALD TAGARANNA KÜLA  
**HALDI, KALLASE JA MERE DETAILPLANEERING**

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 05-21-DP  
Algatatud 29.06.2021 korraldusega nr 2-3/1173

Planeeringu koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,  
arhitektuurimagistri kraad  
Versiooni kuupäev: 25.09.2023

KURESSAARE 2023

## Sisukord

|  |    |
|--|----|
| 1. Seletuskiri .....   | 4  |
| 1.1 Lähtesituatsioon.....  | 4  |
| 1.2 Planeeringu koostamise alused.....   | 4  |
| 1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid.....  | 4  |
| 2. Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus .....  | 6  |
| 2.1 Asukoht .....  | 6  |
| 2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus.....   | 6  |
| 2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid .....  | 7  |
| 2.4 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus .....                                    | 7  |
| Alal olevad kitsendused: .....   | 7  |
| 3. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum.....   | 8  |
| 3.1 Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng .....  | 8  |
| Saare maakonnaplaneering 2030+ .....   | 8  |
| Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks olev teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ..... | 8  |
| Planeeringu vastavus üldplaneeringule .....  | 9  |
| 3.2 Projekteerimispõhimõtted .....   | 11 |
| Arhitektuursed piirangud elamutel .....  | 12 |
| 3.3 Juurdepääs ja parkimine .....  | 12 |
| 3.4 Piirded, haljastus ja heakord .....  | 13 |
| 3.5 Keskkonnakaitselised tingimused.....   | 14 |
| 3.6 Kuritegevuse riskide ennetamine.....   | 14 |
| 3.7 Tuleohutusnõuded.....  | 15 |
| 4. Tehnovõrkude lahendus.....  | 16 |
| 4.1 Elektrivarustus .....  | 16 |
| 4.2 Sidevarustus .....   | 16 |
| 4.3 Veevarustus ja kanalisatsioon .....  | 16 |
| 4.4 Sademevesi .....   | 17 |
| 4.5 Soojavarustus.....   | 17 |
| 5. Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused .....  | 17 |
| 6. Planeeringu elluviimise tegevuskava .....   | 18 |
| 7. Kruntide ehitusõigus.....   | 19 |

## Joonised

|     |  |          |
|-----|--|----------|
| DP1 | Asukoha plaan                              | M 1:5000 |
| DP2 | Tugijoonis                                 | M 1:500  |
| DP3 | Põhijoonis tehnoorkudega<br>Illustratsioon | M 1:500  |

# 1. Seletuskiri

## 1.1 Lähtesituatsioon

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Detailplaneeringu nimetus: | Haldi, Kallase ja Mere detailplaneering |
| Huvitatud isik:            | Saare Kinnistud OÜ                      |
| Planeeringuala suurus:     | ca 7,9 ha                               |

## 1.2 Planeeringu koostamise alused

1. Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus (27.04.2021);
3. Saaremaa Vallavalitsuse 29.06.2021 korraldus nr 2-3/1173 „*Tagaranna külas Haldi, Kallase ja Mere detailplaneeringu algatamine*“;
4. Saaremaa Vallavalitsuse 28.09.2021 korraldus nr 2-3/1498 „*Tagaranna külas Haldi, Kallase ja Mere detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*“.

## 1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1. Saaremaa Vallavalitsuse 29.06.2021 korraldus nr 2-3/1173 „*Tagaranna külas Haldi, Kallase ja Mere detailplaneeringu algatamine*“ lähteseisukohad;
2. Geodeetiline alusplaan: Osaühing DP Projektbüroo, töö nr 84-21-G (08.08.2021);
3. Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
4. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
5. Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
6. Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
7. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
8. Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
9. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
10. Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
11. Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
12. Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232);
13. Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“;
14. Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „*Tee projekteerimise normid*“;
15. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „*Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded*“;
16. 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*“;
17. Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „*Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri*“;

18. Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;
19. Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
20. Saare maakonnaplaneering 2030+;
21. Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
22. Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004 otsusega nr 7 kehtestatud „Ninase poolsaare üldplaneering“;
23. Elektrilevi OÜ 15.10.2021 koostatud tehnilised tingimused nr 387334;
24. Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne).

## 2. Planeeritava maa-ala asukohta ja olemasoleva olukorra kirjeldus

### 2.1 Asukoht

Planeeritavaks alaks on Saare maakonnas Saaremaa vallas Tagaranna külas asuvad Haldi (katastritunnus 48301:001:0487, registriosa nr 97834), Kallase (katastritunnus 48301:001:0486, registriosa nr 97834) ja Mere (katastritunnus 48301:001:0485, registriosa nr 97834) katastriüksused (vt Joonis 1). Haldi katastriüksuse pindala on 22.06.2023 seisuga 2,70 ha, Kallase pindala 2,76 ha ning Mere pindala 2,52 ha. Kõigi nimetatud katastriüksuste sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Planeeringuala piirneb põhja suunal Kuldimaa (katastritunnus 48301:001:0123, registriosa nr 355234, sihtotstarve 100% maatulundusmaa), ida suunal Ninasoo (katastritunnus 48301:001:0300, registriosa nr 3239634, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja Mäemetsa (katastritunnus 48301:001:0513, registriosa nr 4028134, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa) ning lõuna suunal Vahuranna (katastritunnus 48301:001:0147, registriosa nr 518434, 100% maatulundusmaa) katastriüksusega. Läänest piirneb planeeringuala Läänemerega (Kugalepa laht).



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

### 2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritavaks alaks on Haldi, Kallase ja Mere katastriüksused Tagaranna külas. Maa-alaal puudub olemasolev hoonestus. Planeeritava ala puhul on valdavalt tegemist metsamaaga ning vähesel määral loodusliku lagealaga mererannal. Maapinna reljeef on mere suunas järsult langev, kuid kavandatavate hoonestusalade läheduses kruntide idaosas valdavalt tasane (absoluutkõrgused hoonestusaladel 12-14 m). Ehitisregistrisse kantud info kohaselt

katastriüksusel olemasolevad ehitised ja rajatised puuduvad. Planeeringuala jääb osaliselt Küdema lahe hoiualale. Muinsuskaitse all olevad objektid ning kultuurimälestised alal puuduvad.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on eraomandis oleva Tagaranna-Jaha-Merise (tee nr 4830159) pinnastee kaudu.

### 2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala valdavalt metsa majandamiseks ja osaliselt väikeelamumaaks (hoonestusalad).

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

- Planeeringuala, mis asub hoonestusaladest väljaspool, jääb metsamajandusega seotud piirkonnaks ja arendustegevusi ei planeerita;
- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (elamuala ehitus) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Planeeringuala paikneb looduslikult kauni Ninase poolsaare läänekaldal Saaremaa põhjaosas, lähimast kompaktse asustusega tõmbekeskusest (Mustjala) ligikaudu 9 km kaugusel. Ninase poolsaar on valdavas osas hajusa asustusega ala, kus paiknevad valdavalt üksikelamud. Poolsaare idapoolsel küljel paikneb Tagaranna küla kompaktse asustusega üksikelamute piirkond koos Rannaugu sadamaga. Lisaks jääb Ninase poolsaare idaserva Saaremaa sadam. Poolsaare põhjaservas paikneb Ninase pankrannik. Valdavaks maakasutuse sihtotstarbeks on piirkonnas elamumaa ja maatulundusmaa. Lähimad haridusasutused ja kauplus paiknevad ligikaudu 9 km kaugusel Mustjala külas. Lähim bussipeatus paikneb ligikaudu 800 meetri kaugusel ida suunal Tagaranna külakeskuses. Planeeritud hoonete kõrgused ja välisilme on kujundatud lähtuvalt piirkonna olemasolevast hoonestusest, moodustades piirkonnaga ühtse kompaktse terviklahenduse.

Võttes arvesse piirkonnas väljakujunenud maakasutust ning hoonestust, sobitub planeeringuga kavandatav hoonestus keskkonda.

### 2.4 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

| Aadress | Pindala | Sihtotstarve           | Katastritunnus | Kinnistu nr |
|---------|---------|------------------------|----------------|-------------|
| Haldi   | 2,70 ha | Maatulundusmaa<br>100% | 48301:001:0487 | 97834       |
| Kallase | 2,76 ha | Maatulundusmaa<br>100% | 48301:001:0486 | 97834       |
| Mere    | 2,52 ha | Maatulundusmaa<br>100% | 48301:001:0485 | 97834       |

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

Alal olevad kitsendused:

1. Ranna piiranguvöönd, 200 m;
2. Ranna ehituskeeluvöönd, 200 m;
3. Ranna veekaitsevöönd, 20 m;
4. Veekogu kallasrada, 10 m;
5. Küdema lahe hoiuala (KLO2000318).

### 3. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksustele ehitusõiguse määramine elamute ehitamiseks, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, 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.

#### 3.1 Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng

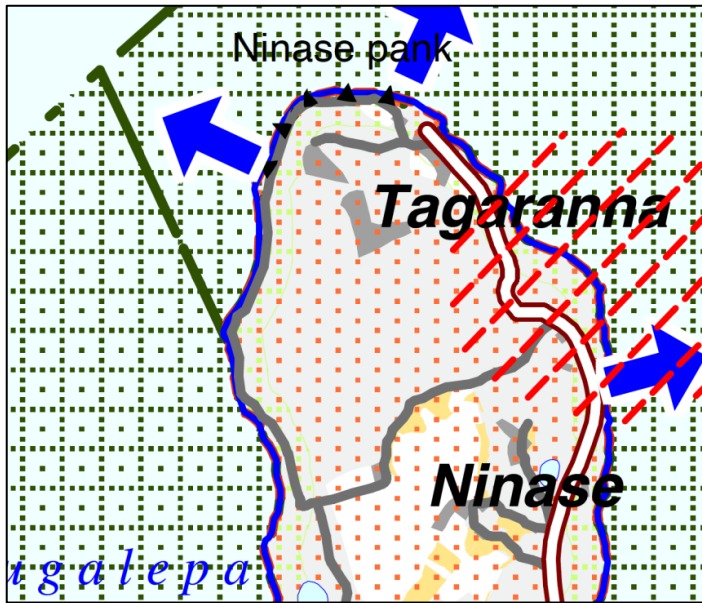
Saare maakonnaplaneering 2030+

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud „Saare maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena.

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks olev teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks oleva teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt asub planeeritav ala osaliselt rohevõrgustiku koridori alal (ranna piiranguvööndi ulatuses) ning piirneb Natura 2000 hoiualaga (Küdema lahe hoiuala) (vt Joonis 2). Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute. Käesolev lahendus on kooskõlas viidatud Saare maakonnaplaneeringu lisaga.





Joonis 2. Väljavõte Saare maakonna teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

#### Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Alal kehtib Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004 otsusega nr 7 kehtestatud Ninase poolsaare üldplaneering (*edaspidi üldplaneering*).

Planeeringuala asub kehtiva üldplaneeringu kohaselt kaitsehaljastuse maal (HK) ja puhkehaljasmaal (P/HM) ning osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (vt Joonis 3). Kaitsemetsa alad (HK) ranna ja maantee vahelisel alal tuleb üldplaneeringu seletuskirja kohaselt säilitada, lubades üksnes sanitaarraiet. Kaitsemetsa ala on ühtlasi ka ranna ehituskeeluvöönd. Seega HK alal ehitada ei ole võimalik. Ülejäänud ala on üldplaneeringu kohaselt P/HM, mis on mõeldud loodusliku alana ja kuhu ehitamist ei ole ette nähtud. Kogu üldplaneeringu ala on üldplaneeringu seletuskirja p 4.2 kohaselt detailplaneeringu kohustusega ala.

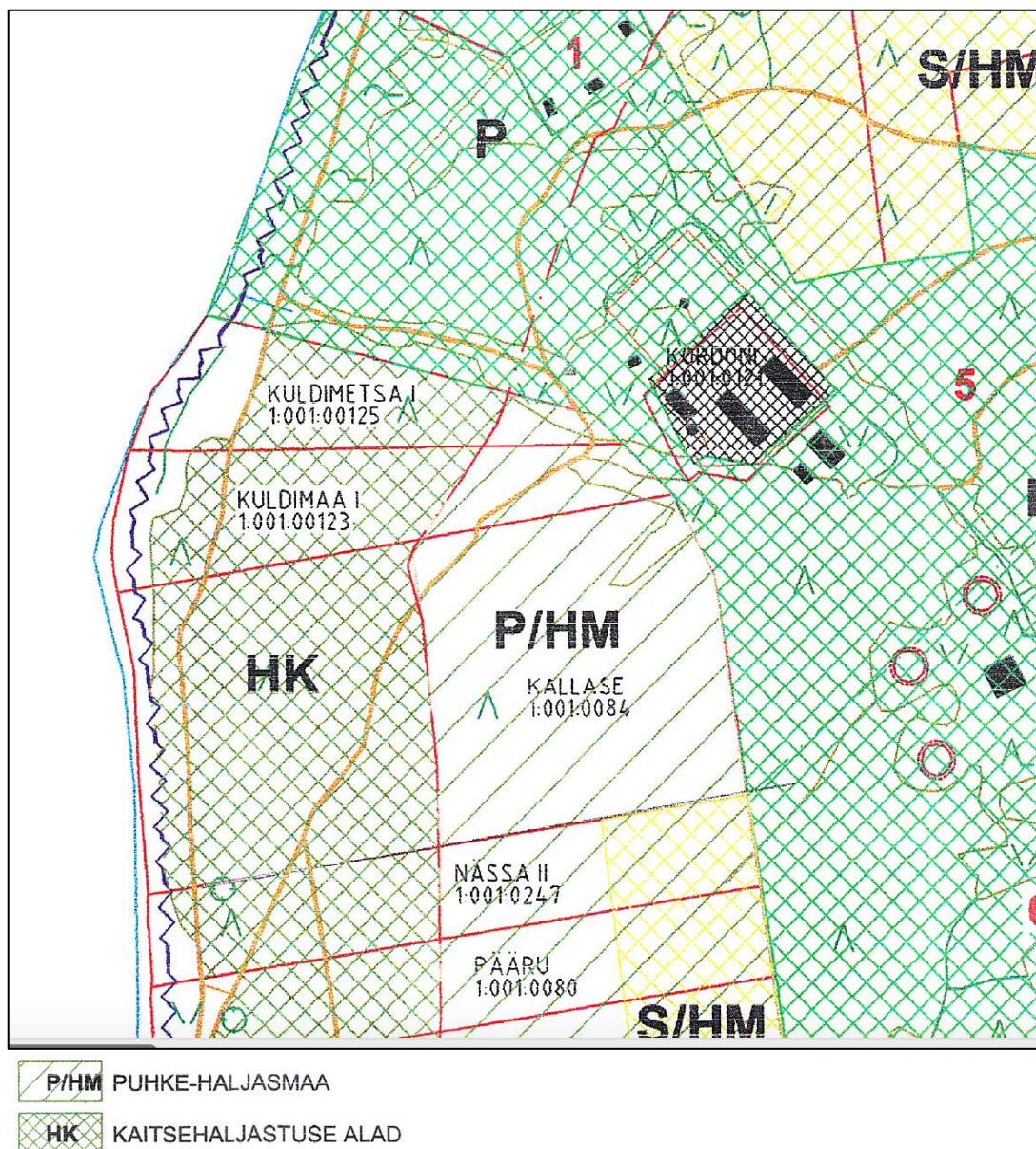
Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringu P/HM juhtotstarve suvilate ja puhkehaljasmaaks (S/HM). Planeeringuala piirneb lõuna suunal Vahuranna katastriüksusega, mille osas on üldplaneeringu juhtotstarvet muudetud S/HM-ks läbi kehtestatud Astangu detailplaneeringu, millega määrati alale ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks.

Kogu Ninase poolsaarel üldplaneeringuga määratud P/HM pindala on kokku ligikaudu 91,4 ha. Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse P/HM juhtotstarbega alast S/HM maaks ligikaudu 2 ha ehk kogu P/HM alast umbes 2,2%. Sellest hoonestatakse omakorda 0,27 ha ehk ligikaudu 0,29% kogu P/HM alast. Detailplaneeringuga laiendatakse üldplaneeringu suvilate ja puhkehaljasmaa juhtotstarvet praeguse puhkehaljasmaa juhtotstarbega alale, mis ei ole üldplaneeringu juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Üldplaneeringu kohaselt on Ninase poolsaare üks arengusuundi puhke- ja suvituspiirkonna rajamine, seega vastab käesolev detailplaneering Ninase poolsaare piirkonna arengusuundadele.

Lisaks seab üldplaneering järgnevad tingimused:

1. Ehitusõigust taotleva krundi suurus peab olema vähemalt 5000 m<sup>2</sup>;
2. Suvilate ja väikeelamute korruselisus maksimaalselt 1,5;
3. Hooned võivad olla kuni kahepereelamud;
4. Suvila või elamu ehituseks võib lageraiet teostada maksimaalselt 30 x 30 meetri suurusel alal;
5. Raieliikideks ülejäänud alal võib olla valikraie – maksimaalselt 10% tagavarast, harvendusraie – maksimaalselt 15% tagavarast, sanitaarraie;
6. Rajatavad teed (trassid) laiuslega kuni 3 meetrit ja teede (trasside) vahemaa peab olema minimaalselt 20 meetrit;
7. Tuleohu vältimiseks puhastada metsaalune risust, puud laasida, okaspuude vahele kultiveerida lehtpuid;
8. Ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale, nagu pilliroog, sindel ja katusekivid katustel; puit ja palk ning looduslik kivi välisseintes; sokliosa looduslikust kivist või betoonist; aknaraamid ja ukсед puidust;
9. Kohalikud juurdesõiduteed ehitusaladeni ja väikeelamute õuedeni rajatakse üldjuhul piki krundipiire maaomanike poolt. Soovitav on teede rajamisel järgida reljeefi ja haljastust, st mitte teha neid sirgetena. Teede asukoht täpsustatakse ja servituudid seatakse detailplaneeringute alusel, järgides üldplaneeringut ja omanike vahelisi kokkuleppeid vastavalt asjaõigusseadusele.
10. Ehitusalad on 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.

**Käesoleva detailplaneeringuga on kooskõlas kehtiva Ninase poolsaare üldplaneeringuga.**



Joonis 3. Väljavõte Ninase poolsaare üldplaneeringust

### 3.2 Projekteerimispõhimõtted

Planeeritavatele kruntidele on lubatud ehitada üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet (sh 0-60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned) detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladele (vt joonis DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“). Põhihooned rajatakse kuni 2 korruselisena, katuseharja kõrgus maapinnast kuni 8 m. Põhihoone juurde planeeritud abihooned rajatakse ühekordsetena, katuseharja suurim lubatud kõrgus maapinnast võib olla kuni 6 m. Maksimaalne ehitisealune pind kruntidel on lubatud kuni 180 m<sup>2</sup>.

Projekteerimisel arvestada hoonete välisilme kujundamisel sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega –

kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.

Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ning 3,5 m laiune kõvakattega hoonestusaladeni kulgev juurdepääsutee.

Kavandatava kõvakattega juurdepääsutee minimaalne teekatte laius peab olema 3,5 meetrit. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Kõrghaljastus metsamaal tuleb maksimaalselt taastada. Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

#### Arhitektuursed piirangud hoonetel

1. Katuse kaldenurk – 30-45° , lubatud on üksnes viilkatuste rajamine, lubatud materjalid – pilliroog, puitsindel, katuseplekk, katusekivi;
2. Põhihoone korruselisus – kuni 2; abihoonete korruselisus – kuni 1;
3. Hoone ±0,00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
4. Välisviimistlus: ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale, nagu pilliroog, puitsindel ja katusekivid katustel, lisaks lubatud looduslähedastes värvitoonides (nt pruun jmt) katusepleki kasutus; puit ja palk ning looduslik kivi välisseintes. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Värvitoonid looduslähedased ja keskkonda sulanduvad;
5. Aknaraamid ja ukсед puidust;
6. Nähtav sokliosia: kivi, betoon, krohv;
7. Piirdeaiad: kivi-, hirs-, lattaiad, piirete max kõrgus 1,4 m, lubatud püstitada üksnes hoonestusala piirile, kuid tuleb eelistada privaatsuse loomist pigem haljastusega;
8. 0-60 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrguseid hooneid on lubatud püstitada üksnes käesolevas detailplaneeringus ettenähtud hoonestusalale. Sealjuures tuleb jälgida, et kruntide hoonestamise tulemusena ei ületataks maksimaalset lubatud ehitistealust pinda 180 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Juurdepääs ja parkimine

Planeeringualale on kavandatud juurdepääs 21101 Tõlli-Mustjala-Tagaranna teelt läbi eraomandis olevate Vahuranna, Mäemetsa, Kajumaa, Rannamaa ja Kiti kinnisasjade. Juurdepääsutee kasutamiseks esitatakse Vahuranna ja Mäemetsa kinnisasjadele ettepanek juurdepääsuservituudi seadmiseks POS1, POS2 ja POS3 kasuks. Kajumaa kinnisasja juurdepääsuteele (Kordoni tee nr 4830156) esitatakse ettepanek avalikku kasutusse määramiseks. Rannamaa, Kiti ja osaliselt Kajumaa (Tagaranna-Jaha-Merise tee nr 4830159) kinnisasjade juurdepääsuteedele on seatud avalik kasutus. Alternatiivse variandina planeeritakse juurdepääsutee Mäemetsa kinnistu põhjapoolse piiri lähedusse (joonis DP1 „Asukoha plaan“).

Juurdepääsutee planeeritakse min 3,5 m laiusena ja tolmuvaba kattega. Planeeritavate teede pinnakatet tõstetakse ümbritsevast maapinnast 20 cm kõrgemale. Vajadusel rajada ehitatava

tee servadesse kraavitus. Sissesõidutee peab olema aastaringselt läbitav. Parkimine planeeritavatel kruntidel toimub hoonestusaladel kõvakattega platsidel. Lähtuvalt Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“, on normatiivne parkimiskohtade arv äärelinna elamukrundil 2-3 autot. Planeeritav parkimiskohtade arv ühel krundil on 2. Kavandatavate juurdepääsuteede ligikaudsed asukohad on näidatud joonisel DP3 „Põhijoonis tehovõrkudega“, lõplik juurdepääsutee ja parkimisalade asukoht selgitatakse välja edasise projekteerimise käigus.

Planeeringuala kaudu puudub võimalus pääseda kallasrajale, kuna selle läänepoolses osas asub järsak (Ninase pank). Panga servas kulgeb põhja-lõuna suunaline pinnastee, millelt juurdepääs ranna-alale puudub. Lähim võimalus kallasrajale pääsemiseks asub planeeringualast ca 800 m kirde suunas munitsipaalomandis olevalt Rannaangu (48301:001:0537) kinnistult.

### 3.4 Piirded, haljastus ja heakord

Planeeritavate kruntide piirdeaedadeks võib olla kivi-, hirs- või lattaed, maksimaalse kõrgusega 1,4 m. Piirded on lubatud rajada üksnes hoonestusala piirile (keelatud on rajada piirdeaeda krundi piirile), kuid soovitatavalt eelistada aedade püstitamise asemel luua privaatsust haljastusega. Planeeringuala on registreeritud Maa-ametis valdavalt metsamaa kõlvikuga alana, mis tuleb maksimaalselt säilitada. Väljaspool hoonestusalasid on lubatud üksnes valikraie, harvendusraie ja sanitaarraie. Lageraie on lubatud maksimaalselt 30 x 30 meetrisel alal kavandatud hoonestusaladel. Metsa raadamine on lubatud väljaspool hoonestusalasid üksnes käesolevas detailplaneeringus kavandatud juurdepääsude ja tehovõrkude rajamiseks vajalikus mahus.

Kruntide haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Sealjuures tuleb arvestada, et kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, sh eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike.

Kruntidel tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele jäätmehoolduse nõuetele (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Juurdepääsutee lähedusse paigaldatakse igale elamukrundile prügikonteiner. Juurdesõidutee krundi jäätmemahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane, võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile.

Maapinna reljeef on mere suunas järsult langev, kuid kavandatavate hoonestusalade läheduses kruntide idaosas valdavalt tasane (absoluutkõrgused hoonestusaladel 12-14 m). Iga hoonele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Kruntide sajuveed immutada krundisisest pinnasesse, maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valgugu naaberkruntidele ning teelale.

### 3.5 Keskkonnakaitse tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Planeeringuala asub osaliselt Küdema lahe hoiualal (KLO2000318), mille koosseisus on kaitse alla võetud Natura 2000 võrgustikku kuuluvad Küdema lahe linnuala ja Küdema lahe loodusala. Hoiualale käesoleva detailplaneeringuga tegevusi ei kavandata. Puuduvad muinsuskaitse all olevad objektid. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada laias laastus kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on võrreldes ehitusjärgsetega intensiivsemad, kuid lühiajalised ja lõpevad enamasti hoonete või rajatiste valmimisega. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maakasutuse piiride.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele nõuetele.

Keskkonnaregistri andmetele tuginedes ei paikne planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärsed maavarasid. Planeeringuga kavandatavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsest arvestatavat kaevandamist, kuid mõningane maavarade kasutamise vajadus võib tekkida seoses kavandatava ehitustegevusega. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada krundi piires, väljaspool maaüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

Planeeringualal kasvab Metsaportaali andmetel valdavalt ca 40-75 aasta vanune männipuistu, kus on osaliselt teostatud harvendusraiet. Alustaimestik on varjutuse tõttu pigem liigivaene. Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamise etapis.

### 3.6 Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Sissemurdumise riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine. Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

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.

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.

Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus. Jälgimisega võib tegeleda ka ukse-, majahoidja või naabrivalve, millele aitab kaasa videovalve.

### 3.7 Tuleohutusnõuded

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on lubatud TP-3. Projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel katastriüksustel 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.

Kuna hoone projekti koostamise ajal välise kustutusvee tagamise võimalus vastavalt Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ puudub, tuleb hoonesse ette näha automaatne kustutamise süsteem vastavalt EVS-EN 16925:2018 või rajada kinnistule 30 m<sup>3</sup> tuletõrjeveevõtukoht, mida saab kasutada aastaringselt. Tuletõrjeveevõtukohta juurde rajada plats päästetehnika manööverdamiseks. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 tunni jooksul. Võimaliku perspektiivse veevõtukohta rajamise korral projekteeritavast hoonest nõutavale kaugusele, puudub vajadus hoone paiksetele kustutussüsteemidele.

Kruntide POS 2 (Kallase) ja POS 3 (Haldi) ühisele piirile on ette nähtud perspektiivne tuletõrje veevõtukoht (min 30 m<sup>3</sup> suurune mahuti), mille kavandatav asukoht on näidatud joonisel DP3 Põhijoonis tehnoorkudega – nimetatud kruntide idaservas juurdepääsutee vahetus läheduses. Lõplik tuletõrje veevõtulahendus selgub hoonete projekteerimise käigus.

## 4. Tehnovõrkude lahendus

### 4.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 15.10.2021 koostatud tehnilised tingimused nr 387334.

Elektrienergia ühendus on ette nähtud Kordoni alajaamast. Planeeringu joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on näidatud kavandatava elektrienergia maakaabelliini asukoht kinnisasjade idaservas juurdepääsutee vahetus läheduses. Liitumiskilbid on kavandatud iga krundi kagunurka planeeritava juurdepääsutee serva. Liitumiskilbid peavad alati olema vabalt teenindatavad.

Elektrivarustus on kavandatud lahendada madalpinge maakaabelliini abil (vt ligikaudne asukoht Joonis DP3). Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x20A. Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunktist edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Maakaabelliinide ja liitumiskilpide täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus.

### 4.2 Sidevarustus

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

### 4.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate kruntide **veevarustus** lahendatakse igale kinnisasjale rajatava puurkaevu baasil, mille hooldusala on 10 m. Puurkaevu rajamisel tuleb järgida veeseadusest ja ehitusseadustikust tulenevaid nõudeid. Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse esitamine Saaremaa Vallavalitsusele.

Planeeritavate kruntide **reoveekanaliseerimise** tarbeks on kõigile kruntidele kavandatud imbväljakuga omapuhasti paigaldamine (vt ligikaudne asukoht joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“). Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Juhul, kui kavandatud eluhooneid kasutatakse hooajaliselt ja reoveeteppe iseloom on ebaühtlane, ei võimalda see bioloogilise reoveepuhasti tõrgeteta ja ühtlast tööd. Bioloogilise puhastusprotsessi kestvuse tagamiseks võib kasutada elektrivaba biopuhastit (näit. monoblock-2), mille korral pikemad seisakud ei tekita probleeme ja mikrobioloogilisi lisandeid kasutades käivitub puhasti 24 tunniga. Reovete kanaliseerimiseks võib kasutada ka sertifitseeritud kogumismahuteid. Täpne reoveelahendus selgitatakse välja projekteerimise käigus, mil selgub kavandatavate



eluhoonete täpne kasutamisetstarve. Reoveekäitlemise lahendused esitatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.

#### 4.4 Sademevesi

Õueala ja hoonete katuste sademeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkinnistutele, juurdepääsuteedele ning riigimaanteedega piirnevatesse kraavidesse. Vajadusel tuleb näha ette hoonete projekteerimisel maapinna tõstmine.

#### 4.5 Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoone projekteerimise käigus. Variandid on maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja hoonete katustele paigaldatud päikesepaneele. Maaküttesüsteemide kasutamisel rajada küttekontuurid ainult hoonestusaladele või kasutada vertikaalseid soojuspuuraukusid. Planeeritaval taastataval metsa-alal on horisontaalsete küttekontuuride kasutamine keelatud. Seega on küttena lubatud kasutada üksnes looduslikke ja taastavaid energiaallikaid ning keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

**Käesolevad detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Tehnovõrkude omavahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.**

## 5. Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused

Servituutide alad on kantud joonisele DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

| Jrk nr | Servituudi tüüp               | Teeniv kinnisasi | Valitsev kinnisasi või isik |
|--------|-------------------------------|------------------|-----------------------------|
| 1      | Juurdepääsuservituut          | POS2             | POS1                        |
| 2      | Juurdepääsuservituut          | POS3             | POS1, POS2                  |
| 3      | Juurdepääsuservituut          | Vahuranna        | POS1, POS2, POS3            |
| 4      | Juurdepääsuservituut          | Mäemetsa         | POS1, POS2, POS3            |
| 5      | Avalik kasutus tee nr 4830156 | Kajumaa          | POS1, POS2, POS3            |
| 6      | Isiklik kasutusõigus          | POS1, POS2, POS3 | Elektrilevi OÜ              |

Tabel 2. Piiratud asjaõiguste seadmise vajadus

## 6. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Kinnisasjadele piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, reaalservituudid) seadmine.
2. Planeeringuala siseste ja väliste juurdepääsuteede rajamine (sh juurdepääsutee rekonstrueerimine Mäemetsa kinnistul) detailplaneeringu huvitatud isiku poolt.
3. Põhihoonetele ja/või abihoonetele ning tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
4. Põhihoonete ja abihoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine.
5. Põhihoonetele ja abihoonetele ning tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine/kasutusteatiste esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

## 7. Kruntide ehitusõigus

POS1, POS2 ja POS3:

- Maksimaalne ehitisealune pind krundil: 180 m<sup>2</sup>;
- Hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 2 abihoonet
- Põhihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 8 m;
- Abihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 6 m;
- Krundi kasutamise sihtotstarve: kaitseotstarbelise metsa maa (MK 95%), üksikelamu maa (EP 5%)