

HUVITATUD ISIK: Margus Muld

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus

AADDRESS: LIIVA, LIIVARANNA KÜLA, SAAREMAA VALD, SAARE MAAKOND

## **Liiva detailplaneering**

*Detailplaneeringu valmimise kuupäev: 21.02.2024*

**Töö nr. 01-22-DET**



**KOOSTAJA:** ANDRES TALK

**KONTROLLINUD ARHITEKT:** ANDRES KASK Volitatud arhitekt, tase 7 nr 139124

**SAAREMAA 2024**

**SELETUSKIRJA SISUKORD**

SELETUSKIRJA SISUKORD .....	2
GRAAFILISE OSA SISUKORD.....	3
SELETUSKIRI.....	4
1 Planeeringu koostamise alused.....	4
1.1.1 Üldandmed .....	4
1.1.2 Alusdokumendid .....	4
1.1.3 Ehitusuuringud .....	4
1.1.4 Normdokumendid.....	4
2 Olemasolev olukord .....	5
2.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	5
2.1.1 Liiva katastriüksuse andmed ja hoonestus .....	5
2.1.2 Planeeringualaga külgnevad kinnistud.....	6
2.1.3 Olemasolevad teed ja juurdepääsud .....	6
2.1.4 Olemasolev tehnovarustus.....	6
2.1.5 Olemasolev haljastus ja keskkond.....	6
2.1.6 Kehtivad piirangud .....	6
3 Ruumianalüüs.....	7
4 Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus .....	8
5 Planeeringuettepanek .....	8
5.1 Krundijaotus pärast katastriüksuse 71401:001:2740 jagamist .....	8
5.2 Krundi ehitusõigus.....	8
5.3 Ehitiste arhitektuurinõuded.....	9
5.4 Piirded.....	9
5.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	10
5.7 Vertikaalplaneerimine .....	11
5.8 Tuleohutusnõuded .....	11
5.9 Planeeringujärgsed kitsendused.....	11
5.10 Servituutide määramine .....	12
5.11 Tehnovõrkude lahendus.....	12
5.11.1 Veevarustus ja kanalisatsioon .....	12
5.11.2 Tuletõrjerveevarustus .....	12
5.11.3 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine .....	12
5.11.4 Elektrivarustus.....	12
5.11.5 Sidevarustus .....	12
5.12 Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine .....	13
5.12.1 Keskkonnamõjude hindamine .....	13
5.12.2 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	13
5.13 Vastavus maakonnaplaneeringule .....	14
5.14 Üldplaneeringu muutmise ettepanek .....	14
5.15 Üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuse ettepanek .....	17
6 Planeeringu elluviimise tegevuskava .....	18
6.1.1 Muud vajalikud uuringud .....	18
7 Krundi ehitusõigused.....	19

## **GRAAFILISE OSA SISUKORD**

1. Asendiskeem	MK 1:10000
2. Väljavõtte üldplaneeringu piirangutest	MK -
3. Kontaktvööndi analüüs	MK -
4. Tugiplaan	MK 1:500
5. Põhijoonis	MK 1:500
6. Tehnovõrkude joonis	MK 1:500

LISA Illustratsioon

## SELETUSKIRI

### 1 Planeeringu koostamise alused

#### 1.1.1 Üldandmed

Planeeringuala asukoht	Liiva, Liivaranna küla, Saaremaa vald (hõlmab osaliselt) Kat.tunnus: 71401:001:2740
Huvitatud isiku andmed	Nimi: Margus Muld
Planeerija andmed	Adelais Projekt OÜ reg. kood: 12688450 Pädev isik: Andres Kask Volitatud arhitekt tase 7 Kontaktandmed: 5844 0362 E-post: andres@projektum.ee

#### 1.1.2 Alusdokumendid

- Saare maakonnaplaneering 2030+ kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94.
- Mustjala valla külade üldplaneering kehtestamise otsus 29.04.2011 number 14.
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 otsus nr 1-3/73 algatada Liivaranna külas Liiva detailplaneering.
- Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“.
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.
- Keskkonnaamet 01.07.2022 lähteseisukohad kirjaga nr 6-5/22/11103-2.

#### 1.1.3 Ehitusuuringud

- Geodeetiline alusplaan töö nr T-22-195 Hadwest OÜ

#### 1.1.4 Normdokumendid

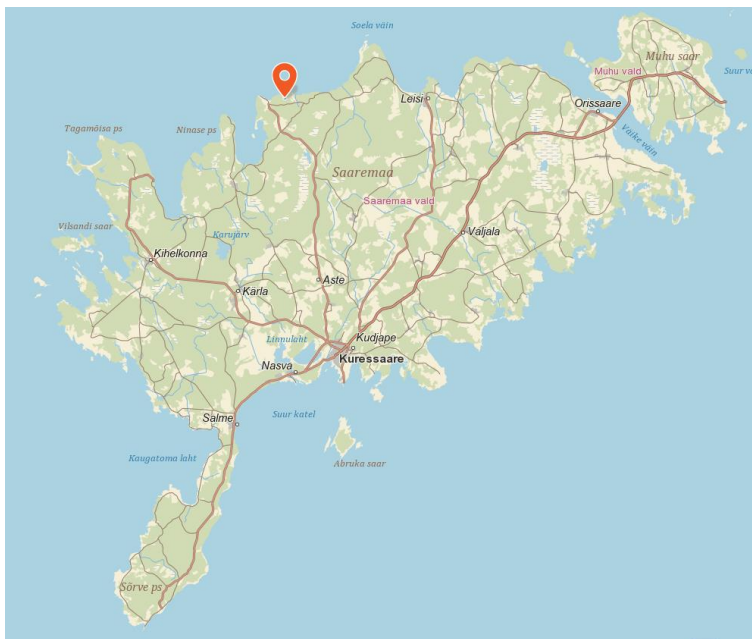
- Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015
- Tuleohutuse seadus vastu võetud 05.05.2010
- Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas
- Määrus nr 10 “ Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” vastu võetud 18.02.2021

- Määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ vastu võetud 17.10.2019
- EVS 812-6:2012 - Ehitiste tuleohutus: Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 - Ehitiste tuleohutus: Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 843:2016 – Linnatänavad

## 2 Olemasolev olukord

### 2.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Saare maakonnas Saaremaa vallas Liivaranna külas Liiva katastriüksusel, endise Mustjala valla territooriumil Läänemere rannikust u 200 m kaugusel hajaasustusega alal. Planeeringuala hõlmab Liiva katastriüksust osaliselt. Planeeritav krunt piirneb maatulundusmaa kinnistutega. Planeeringuala on osaliselt ümbritsetud olemasolevate kiviaedadega. Planeeritaval krundil ei asu hoonestust.



Kaardi väljavõte, planeeringu asukoht. (Maaameti geoportaal)

#### 2.1.1 Liiva katastriüksuse andmed ja hoonestus

Aadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala
Liiva	71401:001:2740	Maatulundusmaa 100%	9,00 ha

Ehitisregistri väljavõte:

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )
106012580	Hoone	elamu	Saare maakond, Saaremaa vald, Liivaranna küla, Liiva	1919	1	99
106012581	Hoone	saun		1942	1	25
106012584	Hoone	laut		1900	1	44
106012583	Hoone	ait		1888	1	68
106012582	Hoone	kelder		1942	1	43

### 2.1.2 Planeeringualaga külgnevad kinnistud

Ilmakaar	Aadress	Katastritunnus
Põhi	Kase	48301:006:0432
Lõuna	Liiva	71401:001:2740
Ida	Kase	48301:006:0432
Loe	Mere	48301:001:0893
Lääs	Ranniku	48301:006:0004

### 2.1.3 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Antud detailplaneeringuga ühendatakse kaks olemasolevat teed. Üheks teeks on Liiva tee (nr 4830101, ETAK ID 4952354) ja teiseks on kruusakattega tee (ETAK ID 5072096), mis läheb olemasolevate hoonete tagant krundini. Kaks teed ühendatakse omavahel nii, et tee läheks olemasolevate hoonete tagant, selliselt ei sõida autod läbi hoovi. Uueks teeks on väike lõik kahe tee vahel hoonete taga.

Seada juurdepääsutee servituut avalikult kasutatava teeni moodustatava krundi kasuks.

### 2.1.4 Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualas puudub.

### 2.1.5 Olemasolev haljastus ja keskkond

Moodustataval krundil on kõrghaljastusena leht- ja okaspuud krundi ida-, lõuna- ja läänepoolsetes külgedes. Varasemalt on kasutatud ala põllu- ja heinamaana.

Moodustatav hoonestusala on valdavalt tasane ning ümbritsetud kõrgete kiviaedadega.

### 2.1.6 Kehtivad piirangud

Moodustatav krunt asub vähesel määral ranna või kalda piiranguvööndis ning vähesel määral ranna või kalda ehituskeeluvööndis.

### 3 Ruumianalüüs

Planeeringuala asub Liivaranna külas, Kuressaarest ca 36 km kaugusel. 2020 andmete järgi on elanike arv 17 ning küla pindala 4,2 ruutkilomeetrit. Lähim ühistranspordi peatus asub planeeringualast 1,2 km kaugusel. Piirkond on hõredalt asustatud. Üksikud hoonestatud krundid vahelduvad metsa- ning rohumaaga. Krundid on valdavalt suured (>1 ha) ning hoonestus neil paikneb tihedate gruppidena, mis on üksteise suhtes hõredalt: tegemist on hajaasutusega. Planeeringualast põhja suunas u 200 m kaugusel piirab ala Läänemere kallas, millel on 200 m ranna või kalda piiranguvöönd.

Planeeringuala ühendus toimub olemasoleva juurdepääsutee kaudu. Teede kujunemine alal on olnud naturaalne, vajaduspõhiselt. Ümbritsevate kinnistute hoonestus on valdavalt ühe- kuni kahekorruseline, traditsioonilise arhitektuuriga elamud ning nende abihooned. Elamugruppide ümber on tüüpiliselt hooviala, mida omakorda ümbritseb kõrghaljastus/mets või põllumaa.

Kruntide täisehituse osakaal on madal; krundid on valdavalt kaetud haljastusega. Kinnistute piirded on üldjuhul kiviaiad, madalad puitaiad või läbi nähtavad võrkaiad hooviala ümber, peamiselt loomade sees või väljas hoidmiseks.

Ümbritsevad kinnistud on valdavalt maatulundusmaad. Piirkonnas on üksikud põllud, kuid enamus maast on kaetud kõrghaljastusega.



Planeeringuala mõjuala kaldaerofoto Maa-amet, 12.05.2021

## 4 Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus

Planeeringuala hõlmab osaliselt Liiva katastriüksust, katastritunnus 71401:001:2740.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks ning krundi minimaalsuuruse vähendamine.

Detailplaneeringu ülesanneteks on vastavalt lähteseisukohtadele:

1. Moodustada 1 uus krunt.
2. Krundile ehitusõiguste ja hoonestusala määramine.
3. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
4. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
5. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

## 5 Planeeringuettepanek

### 5.1 Krundijaotus pärast katastriüksuse 71401:001:2740 jagamist

Jaotatava kinnistu 71401:001:2740 andmed:

- Pindala: 9,0 ha
- Katastriüksuse sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%

Tabel 1 krundijaotus

Aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve
Mereliiva	10021,3 m <sup>2</sup>	väikeelamumaa	Maatulundusmaa 100%
Liiva	79978,7 m <sup>2</sup>		Maatulundusmaa 100%

### 5.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse: krundi aadress, krundi kasutamise otstarve, hoonete suurim arv krundil, suurim lubatud ehitistalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast, lubatud korruselisus ning lubatud katusekalle. Kõigi hoonete maksimaalne ehitisealune pind kokku 350 m<sup>2</sup> (so ehitusloa kohustuslikud ja ehitusloa kohustust mitteomavad ehitised). Lisaks elamule ning abihoonetele võib moodustatavale krundile rajada maksimaalselt kaks kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgusega abihoonet või rajatist.



**Mereliiva maatulundusmaa 100%**

Krundi kasutamise sihtotstarve	väikeelamumaa
Ehitistealune pindala	350 m <sup>2</sup>
Hoonete arv krundil	1 põhihoone + 2 abihoonet 2 kuni 20 m <sup>2</sup> abihoonet / rajatist
Korruselisus	kuni 2, abihoonel 1 korrus
Hoonete kõrgus maapinnast	põhihoone 8,5 m / abihooned 6,0 m
Katusekalle	Põhihoone 30° - 45°, abihoonetel võib olla madalam

Hoonestusala piir on märgitud joonisele Põhijoonis – hoonestusala kaugus krundi piirist on üldjuhul 4 m. Hoonestusalad ei asu ranna ja kalda ehituskeeluvööndist. Hoonestusaladeks on määratud Lagedam kiviaedadega ümbritsetud ala Kase katastriüksuse kõrval.

**5.3 Ehitiste arhitektuurinõuded**

Hooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri.

Välisviimistlus: vaba (puit, krohv, tellis, kivi, betoon)

Katusekatte materjal: vaba (betoon, kivi, plekk, rull- või plaatmaterjal)

Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid välisviimistlusmaterjale. Materjalide valikul hoonete fassaadil piirduda maksimaalselt kahe erineva materjaliga. Hoonete välisviimistluse värvilahendus projekteerida ümbruskonda sobivalt; toonid soovitatavalt looduslähedased.

Hoonete paigutus krundil on hoonestusala piires vaba. Katused rajada viilkatustena. Katuste kalded elamul vahemikus 30° - 45°. Abihoonete katusekalded võivad olla madalamad. Maksimaalne kõrgus maapinnast põhihoonel 8,5 m, abihoonetel 6 m. Projekteerimine ja ehituslubade taotlemine peab toimuma kehtiva ehitusseadustiku alusel.

**5.4 Piirded**

Lubatud piirete tüüp: kiviaed. Olemasolevad kiviaiad säilitada/korrastada.

**5.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääsutee minimaalne laius 3,5 m. Krundil asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringelt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning

tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile. Jäätmemahuti lähedusse planeerida ümberpöörde koht pääste- ja teenindavale tehnikale. Kinnistusisesed platsid ja teed lahendada ehitusprojektiga.

## 5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on valdavalt lage – sööti jäänud looduslik rohumaa, mis on ümbritsetud ajalooliste kiviaiasüsteemidega. Kaitsvad taimeliigid puuduvad Eesti looduse infosüsteemi andmetel. Rajada loodusliku ilmega elukeskkond.

Rohekoridori aladele ehitades peab vähemalt 70 m laiune looduslikest aladest moodustuv (sh olemasoleva haljastusega või rajatava haljastusega) koridori riba jääma katkematuks (ehk sidusaks), välja arvatud detailplaneeringus märgitud abihoone asupaigas. Sidususe tagamiseks on võimalik rakendada kompenseerivaid meetmeid (metsastamine, põõsarinde rajamine, puude istutamine võrade liitumisega, jms);



Foto Vaade planeeringualale. (L. Sepp, 20.04.2022)

Tagada haljastusele head kasvutingimused. Krundi haljastuse rajamisel tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Krundi õueala haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Olmejäätmete tarbeks paigutada krundile prügikonteinerid ning sõlmida lepingud jäätmete äraveo teenust pakkuva ettevõttega. Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjadele.

Säilitada tuleb hoonestusala ja Liiva talu vaheline metsariba.

### 5.7 Vertikaalplaneerimine

Hoonete absoluutne kõrgusmärk (põranda null) määratakse ehitusprojektide käigus. Elamu sokli kõrgus peab jääma vahemikku 400-500 mm ümbritsevast maapinnast.

### 5.8 Tuleohutusnõuded

Hoonete tuleohutus lahendada ehitusprojektide käigus vastavalt projekti koostamise hetkel kehtivatele standarditele, seadustele ning määrustele:

- Tuleohutuse seadus vastu võetud 05.05.2010
- Siseministri 07.04.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- Siseministri 18.02.2021 nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord
- EVS 812-6:2012 - Ehitiste tuleohutus: Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus: Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- Hooned planeerida vähemalt tuleohutusklassi TP3. Minimaalne kuja erinevatel kinnistutel asuvate hoonete vahel 8 m, välja arvatud standardites sätestatud erijuhtudel.

### 5.9 Planeeringujärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Hindab ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
Riigikogu seadus „Looduskaitse seadus“ <sup>1</sup> jõustunud 10.05.2004	200 meetrit	Saaremaa vald	Ranna piirangu ja ehituskeeluvöönd

## 5.10 Servituutide määramine

Seada juurdepääsutee servituut avalikult kasutatava teeni moodustatava krundi kasuks.

Veetorstikule ning puurkaevu kasutamisele tuleb seada servituut moodustatava krundi kasuks.

Maakaablile tuleb seada servituut moodustatava krundi kasuks.

## 5.11 Tehnovõrkude lahendus

### 5.11.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse lahendamine on võimalik uue puurkaevu rajamisega või veetorstiku rajamisega olemasolevast Liiva kinnistu puurkaevust kat numbriga 58226.

Hoonete kanalisatsioon lahendada lokaalselt. Krunt asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas.

Reoveekäitluse lahendamiseks on võimalik kasutada kogumismahutit või hoone alalise kasutuse puhul bioloogilisest reoveepuhastist ja imbsüsteemist koosnevat omapuhastit. Bioloogiline reoveepuhastus on kasutatav püsiva reovee pealevoolu korral.

Imbsüsteemi ja kaevu vahemaa vähemalt 60 meetrit. Arvestada naaberkinnistute puurkaevudega ja reoveekäitlusega.

Kanalisatsioonilahendus ning trasside paiknemine krundil anda hoone ehitusprojekti raames.

### 5.11.2 Tuletõrjerveevarustus

Tuletõrjerveevarustus lahendada vastavalt kehtivale seadusandlusele. Tuletõrjerveevarustuse lahendus teostada ehitusprojektide raames.

### 5.11.3 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademeveed immutada planeeritava krundi piires maapinda. Krundisisene sademevee juhtimise lahendus teostada hoonete ehitusprojektide koosseisus.

### 5.11.4 Elektrivarustus

Krundi liitumine toimub vastavalt Elektrilevi väljastatud tingimustele. Detailplaneeringus on määratud perspektiivsed elektrikilpide ja elektrikaabli asukoht, mida võib täpsustada edasise projekteerimise käigus.

### 5.11.5 Sidevarustus

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

## 5.12 Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine

### 5.12.1 Keskkonnamõjude hindamine

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi alusel on planeeringuala väärtuslikul maastikul ning rohevõrgustikus. Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada. Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitistega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku.

Olemasolevatel hoonestatud aladel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ja hoonestuse struktuuri. Maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse alusel on keskkonnamõju hindamine vajalik juhul kui kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada Natura võrgustiku ala. Detailplaneeringualale lähimad kaitstavad alad asuvad ca 3 km kaugusel.

Nendeks on Küdema lahe hoiuala ja Panga maatikukaitseala, mis kuuluvad ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku Küdema lahe loodus- ja linnualadena. Arvestades planeeringuga kavandatut ei ole oodata, et mõju ulatuks kaitstavate aladeni.

Eesti looduse infosüsteemi EELIS-e andmetel ei ole planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitstavate liikide leiukohti.

Detailplaneeringu kohaselt ei plaanita maaüksusele rajada keskkonnale ohtlikke või keskkonda reostavaid objekte. Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara.

Keskkonnamõjude hindamist antud planeeringu jaoks ei toimu.

### 5.12.2 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ning tingimuste lahendamisel võtta aluseks Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

- Hoonetele ning hoovialale näha ette välisvalgustus.
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (lukustatavad ukSED ja aknad).
- Tagada ala korrashoid piirkonna atraktiivsuse ning turvalisuse tõstmiseks.

- Vajadusel paigaldada hoonetesse valvesüsteem ning kasutada turvafirmade teenuseid.

### **5.13 Vastavus maakonnaplaneeringule**

Maakonnaplaneeringu alusel tuleb vältida roheline võrgustiku aladel olulise ruumilise mõjuga ehitiste rajamist. Detailplaneeringuga luuakse hoonestusala ühele elamule ning abihoonetele, mis ei ole olulise ruumilise mõjuga ehitised. Kavandatud on rohealade hõivamist leevendavad ja kompenseerivad meetmed. Detailplaneeringuga määratud hoonestusala asukohas on ka praegu kiviaedadega ümbritsetud lage põld.

### **5.14 Üldplaneeringu muutmise ettepanek**

Vastavalt Mustjala valla Külade üldplaneeringule asub planeeringuala maatulundusalal. Üldplaneeringu kohaselt määratakse detailplaneeringu kohustus elamutele, mida kavandatakse ranna- või kalda piiranguvööndisse ulatuvatele maaüksustele. Liiva katastriüksus ulatub osaliselt ranna piiranguvööndisse, mistõttu algatatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 125 lg 2 alusel.

Planeeringuala asub rohekoridori- ja puhveralal. Üldplaneeringu seletuskirja p 2.3.3 kohaselt tuleb säilitada rohekoridori laius, mis tagab koridori püsimise ja toimimise.

Hoonete ehitamist ei planeerita ranna ehituskeeluvööndisse.

Üldplaneeringu järgi on minimaalne krundi suuruse nõue 3 ha. Planeeritav krunt on 10021,3 m<sup>2</sup> suurune, mistõttu tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringuga sätestatud krundi minimaalsuuruse vähendamiseks ühele hektarile ning eeltoodust tulenevalt on algatatav detailplaneering üldplaneeringut muutev planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 2 alusel.

Planeeritud elamukrundi moodustamisel ja ehitusõiguse andmisel ei ole võimalik täita üldplaneeringuga määratud tingimust, et rohekoridori alale rajatavate majade õuealade või maaüksuste piirete vahekaugus peab olema vähemalt 200 meetrit. Arvestades Liiva-Mere detailplaneeringut, kus hoonestusalade minimaalne vahekaugus on 43 m, moodustaks see planeeritava hoonestusalaga ühtse hoonetegrupi ning samas jääks rohekoridor toimima. Liiva detailplaneeringuga teeme ettepaneku vähendada Kase ning planeeritava krundi hoonestusalade vahekaugust 40 meetrini.

Mustjala valla külade üldplaneering seab tingimuseks, et rohekoridori laius peab olema vähemalt 70 meetri laiune ja peab jääma katkematuks. Liiva detailplaneeringuga teeme ettepaneku vähendada Liiva katastriüksusel eelnimetatud riba kõrvalhoone asupaiga osas 60 meetrile õueala sobivama ruumikasutuse kavandamiseks ning eluhoone, abihoone ja sissesõidutee asukoha tagamiseks.

**Kaalutus, miks on üldplaneeringu muutmine põhjendatav ja teostatav:**

Eesmärki tagava uushoonestuse maaüksuse võimalik suurus arvestab piirkonna asustusstruktuuri ning varem menetletud planeeringuid (nt Auliku-Metsa detailplaneering, Liiva-Mere detailplaneering, Merekivi kinnistu detailplaneering ning Ranna ja Rahnu kinnistute detailplaneering).

Mustjala valla Külade üldplaneeringu alal on varasemalt lubatud rajada hoonestusalasid teineteisele lähemale kui 200 m ning hoonestatud krunte, mille suurus jääb alla 3 ha.

Moodustatava krundi suurus ja asetus on loogiline ning tagab privaatsuse majapidamiseks. Hoonestus on planeeritud rajada kompaktselt, tagades krundil looduslike alade säilivuse.

Hoonestusala on kavandatud ajalooliselt ca 1,5 m kõrguse kiviaiaga piiratud põllulapile, mis ei ole enam põllumajanduslikus kasutuses. Plaanitav hoonestusala on ümbritsetud igast küljest kiviaiaga, olemasoleva kiviaia ning kavandatava hoonestusala vahele jääb põhjast ja idast suurem puhverala (20-50 m). Planeeringuga ei kavandata uute piirete rajamist, algupärase kõrguses on kavas olemasolevad kiviaiad taastada - muuhulgas ka hoonestusalani viiv ajalooline külatänak (fotol).



Foto: vaade hoonestatavale alale paremal ja kiviaedadega piiratud külatänakule lõunast põhja suunal.

Planeeringu elluviimine ei sea ohtu rohekoridori toimivuse ja sidususe. Olemasolevast Liiva talust lõuna- ja idapoolsele osale tegevusi ei kavandata - see osa rohekoridorist on ka praegu piisavalt lai ja ehitustegevusest vaba (võttes arvesse nii kavandatavat tegevust, olemasolevaid talukohti kui ka kehtiva detailplaneeringuga kavandatavaid tegevusi).

Loomade liikumist alal piirab juba ajalooliselt olemasolev piirdeaed ning ala lõikab põhja-lõuna suunal täiendavalt läbi kahe kiviaiaga piiratud ajalooline külatänak. Ulukite liikumisele on sobivamad tingimused tagatud Liiva talu hoonetest lõuna pool suurema metsamassiivi alal või ka mööda rannikut. Rohevõrgustiku koridor aheneb ühe abihoone ulatuses 10 meetri võrra, mida ei saa pidada olemasolevat olukorda silmas pidades olemasoleva rohevõrgustiku koridori oluliseks katkestamiseks või häirimiseks. Ajaloolisel Liiva talul on säilinud osaliselt vanad kiviaiad piirdena, üldiselt on hooviala piireteta ning täiendavate piirete puudumise tõttu on loomade vaba liikumine tagatud ajaloolise Liiva talu ning kavandatava hoonestusala vahelisel alal, kus eeldatavasti ka praegu eelistavad loomad liikumiseks kõrghaljastusega kaetud metsariba olemasoleva kiviaia ning ajaloolise Liiva talu õueala vahel, kus maastik on liigendatud ning vaba juurdepääs on ka taastatud veesilmale.

Rohekoridori põhieesmärk on vältida looma- ja linnuliikide populatsioonide killustumist ning tagada liigiomased liikumisvõimalused erinevate rohevõrgustiku alade vahel. Samuti on selle eesmärgiks säilitada alade metsasus moel, mis ennetab metsaelupaikade killustatuse ning väärtuslikumad sealjuures on suuremad metsamassiivid. Rohevõrgustikus saab 70 m laiuse koridori puhul rääkida liikide liikumise toetamisest, mitte liikidele sobiva elupaiga pakkumisest. Planeeringualal või selle lähiümbruses ei ole tuvastatud haruldasi kaitstavaid liike, mille puhul tuleks täiendavalt kaaluda laiemate koridoride säilitamise vajadust. Rohevõrgustiku oluliseks osaks on ka inventeeritud poollooduslikud väärtuslikud niidualad. Käesolevaga hõlmab planeeringuala ajalooliselt põllumajanduslikus kasutuses olnud maalapi, kus looduskaitselisi väärtusi inventeeritud ei ole.

Ajalooliste kiviaedade tõttu on maastik juba praegu liigendatud viisil, mis lubab eeldada, et püsivad liikumisrajad kulgevad väljapool kavandatavat hoonestusala ehk eeldatavasti puudub konflikt loomade liikumiskoridoride ning kavandatava hoonestuse paiknemise vahel. Suurulukite (nt. hirv, põder) liikumisel kiviaed looduses reeglina endast takistust ei kujuta.



Detailplaneeringus on vähendatud rohekoridori laiust 70 meetrilt 60 meetrile lühikesel lõigul Liiva katastriüksusel abihoonel asukoha osas. Tagada tuleb täiendavalt leevendava meetmena, et uute piirete rajamist hoonestuse rajamisega seoses ei toimu ning Liiva ajaloolise ja kavandatava õueala vaheline ala säilib looduslikuna. Pidades silmas koridori kitsenduse ulatust (vaid lühikesel lõigul ei ole tagatud 70 m vahekaugus hoonestuste vahepeal), ei sea see ohtu rohekoridori toimivust või rohevõrgustiku üldist sidusust.



Foto: vaade kavandatava õuealalt ajaloolise Liiva talu suunal põhjast lõuna suunal

Lisaks kavandatakse käesoleva detailplaneeringuga hoonestusala olemasolevatest kõrgetest kiviaedadest ümbritsetud lagedale alale ehk siis täiendavat kõrghaljastuse eemaldamist planeeringuga kavandatud ei ole. Kehtiva planeeringu muutmise on tingitud valla pikaajalisi ruumilisi ning majanduslikke vajadusi silmas pidades, luues kompaktsel elamupiirkonna. Sellest tulenevalt ei ole põhjust antud lahenduse korral muudatusest keelduda.

### **5.15 Üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatusettepanek**

Üldplaneeringu lk 32 tekst „Minimaalne maaüksuse suurus, mis tagab ehitusõiguse on **3 ha**.“ asendada „Minimaalne maaüksuse suurus, mis tagab ehitusõiguse on **3 ha** va Liivaranna külas, Liiva kinnistul, kus minimaalne maaüksuse suurus, mis tagab ehitusõiguse on **1 ha**.“

Üldplaneeringu lk 34 tekst „Lisaks peab koridori alale rajatavate majade õuealade või maaüksuste piirete vahekaugus olema vähemalt 200 meetrit.“ asendada „Lisaks peab koridori alale rajatavate majade õuealade või maaüksuste piirete vahekaugus olema vähemalt 200 meetrit erandina Liivaranna külas, Liiva kinnistul, kus rajatavate majade õuealade või maaüksuste piirete vahekaugus peab olema vähemalt 40 m naaberkinnistutest ning 60 m Liiva kinnistust“

## **6 Planeeringu elluviimise tegevuskava**

- 1) Krundi moodustamine. Uue krundi moodustamise aluseks on kehtestatud planeering.
- 2) Servituutide seadmine.
- 3) Hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine kehtiva ehitusseadustiku alusel.
- 4) Ligipääsutee rajamine.
- 5) Hoonete ehitus ning kasutuslubade taotlemine.

### **6.1.1 Muud vajalikud uuringud**

Käesoleva planeeringuga ei nähta ette täiendavaid uuringuid.

## **7 Krundi ehitusõigused**

### **Mereliiva**

Krundi pindala: 10021,3 m<sup>2</sup>

### **EHITUSÕIGUS**

Krundi kasutamise sihtotstarve	väikeelamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1 elamu ja 2 abihoonet (+2 väikeehitist)
Hoonete suurim ehitisealne pindala	350 m <sup>2</sup>
Hoonete kõrgus	8,5 m elamu, 6,0 m abihooned
Katusekalle	Põhihoone 30° - 45°, abihoonetel võib olla madalam
Välisviimistlus	eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.
Minimaalne tulepüsisivusklass	TP-3
Parkimiskohtade arv krundil	3
Piirded	Kiviaed

Koostaja: Andres Talk

Kontrollitud volitatud arhitekt: Andres Kask