

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavolikogu
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Kaspar Saard

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93815 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

LINDMETSZA KÜLA MÄNNIKU DETAILPLANEERING

Töö nr 451122

Projektijuht: Indrek Himmist
Planeerija: Pille Hein
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 20
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON	
1.1	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3	Lähtematerjalid	4
1.4	Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
1.5	Vastavus teistele strateegilistele dokumentidele	5
1.6	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	6
2	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	7
3	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	8
3.1	Krundijaotus	8
3.2	Krundi ehitusõigus	8
3.3	Juurdepääs ja parkimine	9
3.4	Piirded	9
3.5	Haljastus	9
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
4	TEHNOVÕRGUD	
4.1	Veevarustus	10
4.2	Kanaliseatsioon	11
4.3	Sademeveekanaliseatsioon	11
4.4	Elekter	11
4.5	Soojavarustus	11
4.6	Side	11
5	LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK	11
6	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	14
7	PLANEERINGUJÄRGSSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED	15
8	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	16
9	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
9.1	Keskkonnakaitselised tingimused	16
9.2	Tuleohutus	17
9.3	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	18
10	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	18
11	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	20

JONISED

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

SAAREMAA VALLA LINDMETSAS KÜLA MÄNNIKU DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

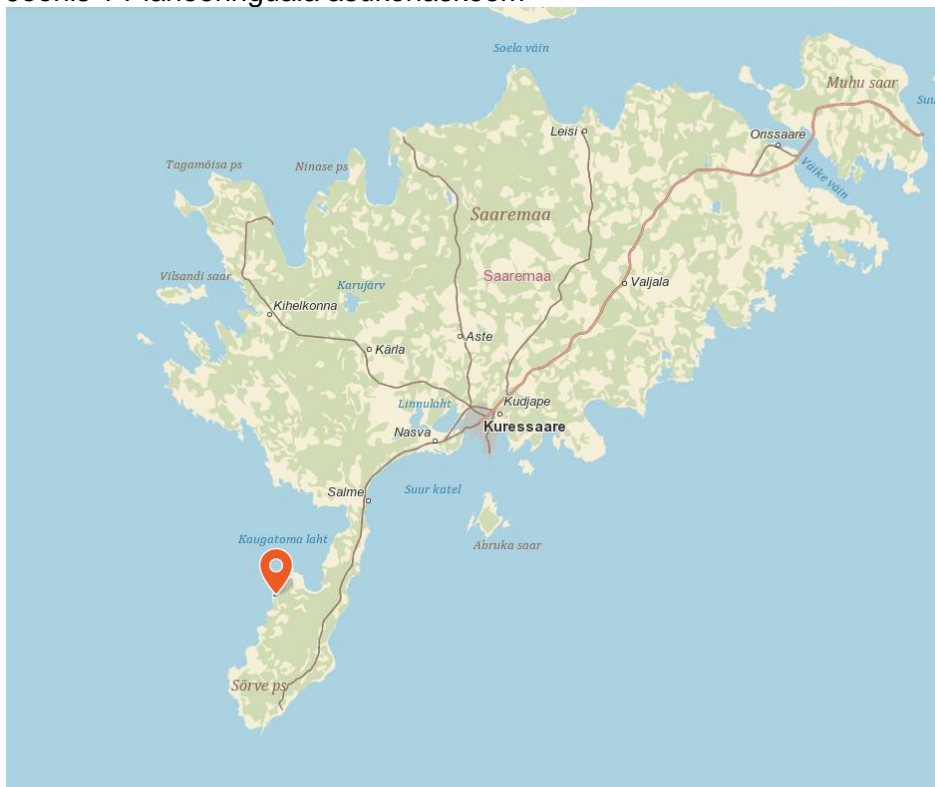
1. LÄHTESITUATSIOON

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaa lõunaosas, Sörve poolsaarel Lindmetsa külas. Planeeritava ala moodustavad Männiku mü (80701:001:0131) ja juurdepääsutee osa Kuressaare metskond (3680701:001:0322) katastriüksusest .

Planeeritava ala pindala on 2,2 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Männiku detailplaneering algatati 29.09.2022 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/84. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine olemasoleva elamu ja abihoonete seadustamiseks, ehitusõiguse määramine uue elamu ja abihoonete püstitamiseks, tehovõrkude seadustamiseks, juurdepääsu ja parkimise lahendamine, servituutide vajaduse määramine, haljastuse ja heakorra tingimuste määramine ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses .

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 189120);
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 29. september 2022 otsus nr 1-3/84 Lindmetsa küla Männiku detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Lisa 1 Lindmetsa küla Männiku detailplaneeringu asendiplaan;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavolikogu 29.09.2022 otsusele nr 1-3/84 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lisa 3 Saaremaa Vallavolikogu 29.09.2022 otsusele nr 1-3/84 KESKKONNAMÕJU EELHINNANG;
- Saaremaa Vallavolikogu 21.06.2023 otsus nr 1-3/52 Lindmetsa küla Männiku detailplaneeringu planeeringuala muutmine;
- Lisa 1 Saaremaa Vallavolikogu 21.06.2023 otsusele nr 1-3/52 Lindmetsa küla Männiku detailplaneeringu planeeringuala;
- Torgu valla rannaalade osaüldplaneering, kehtestatud Torgu Vallavolikogu 30. jaanuar 2006 määrusega nr 1-1/2;
- Saare maakonnaplaneering;
- digitaalne geodeetiline alusplaan (Võrgurist OÜ, juuli 2022, töö nr 1063-062022);
- kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala piirneb läänest ja põhjast maatulundusmaa sihtotstarbega Luite katastriüksusega ning ida ja lõuna suunast maatulundusmaa sihtotstarbega

Kuressaare metškond 36 katastriüksusega. Ca 44 m kaugusele lääne suunas jääb Läänemeri ja ida suunas ca 48 m kaugusel asub Rahuste-Kaunispe riigitee.

Kinnistul paiknevad kolm ebaseaduslikult rajatud hoonet ehitistaluste pindadega ca 60 m² ja 32 m² ja 3,5 m². Lisaks on ebaseaduslikult rajatud salvkaev, omapuhasti ja elektriliitumine.

Maa-ameti andmetel on katastriüksusel metsamaad 17209 m² ja muud maad 391 m².

Maaüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Olemasolev juurdepääs maaüksusele on Rahuste-Kaunispe teelt üle Kuressaare metškond 36 maaüksuse.

Planeeritaval katastriüksusel on asunud endine elamukoht, mis on ühtlasi pärandkultuuri objekt. Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakenduse infos on kirjas, et 1792 elas seal Lindmetsa männiku metsavaht Menniko Hann. Hilisemalt Männiku talu, leitud ka keldri vare.

1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

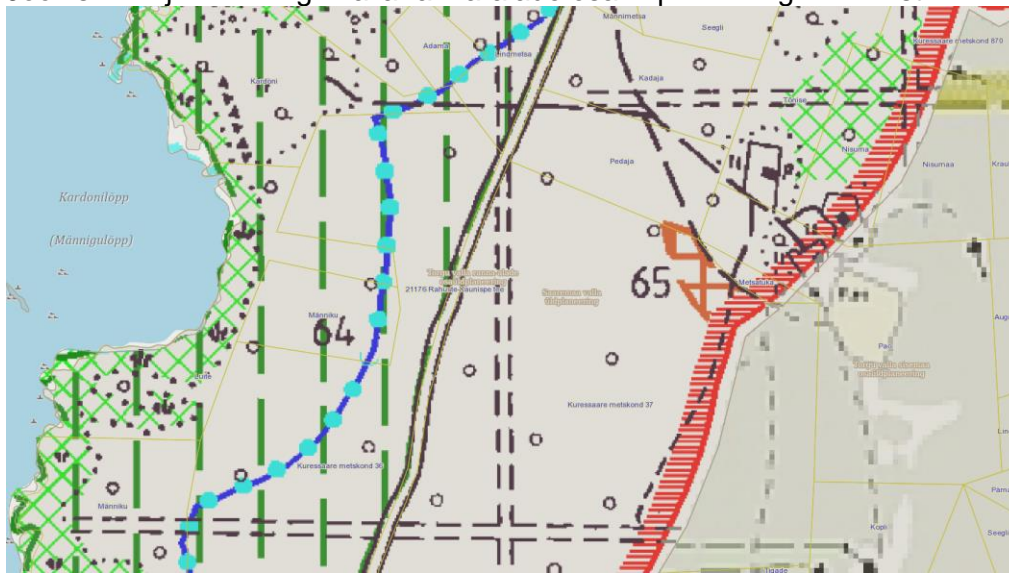
Üldplaneering

Alal kehtib Torgu Vallavolikogu 30.01.2002. a määrusega nr 1-1/2 kehtestatud Torgu valla ranna-alade osaüldplaneering. Üldplaneeringu järgi asub planeeringuala maatulundusmaa juhtfunktsiooniga alal. Vastavalt Torgu valla ranna-alade arendamise strateegilistele põhimõtetele on maatulundusmaal ehitamiseks eelisarendatavad kohad ajaloolised talukohad. Maatulundusmaa igale katastriüksusele on võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde kuni viis majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet maast tulu saamise eesmärgil. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m. Üldplaneeringuga sätestatud ehituskeeluvööndisse jääva taluhoonestuse taastamiseks algses kohas tuleb koostada detailplaneering koos ettepanekuga üldplaneeringu muutmiseks.

Lisaks asub planeeringualal üldplaneeringu kaardi alusel Natura loodushoiuala. Tegelikuses ei ole tänaseks päevaks alale Natura loodusala moodustatud.

Kuna detailplaneeringuga soovitakse vähendada ehituskeeluvööndi ulatust, siis on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Joonis 2 Väljavõte Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringu kaardist.



Saare maakonnaplaneering 2030+

Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+” (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardile paikneb planeeringuala roheline võrgustiku alal. Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringuga roheline võrgustiku alasid täpsustatud ei ole.

1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Krundi aadress	Kinnistu omanik seisuga 23.11.2022	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Männiku mü	Kaspar Saard	17600 m ²	Maatulundusmaa 100%	80701:001:0131	16006950

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 Veeseadus	20 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub ranna veekaitsevöönd
Looduskaitseseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna ehituskeeluala
Looduskaitseseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool elektrimaakaablit ja -rajatist	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad 0,4 kV maakaabelliin ja elektrikapp
Veeseadus	10 m salvkaevust	KOV	Planeeringualal asub salvkaev ja selle hooldusala

Keskonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	Pealt kinnise omapuhasti kuja 5 m ja omapuhastiks oleva imbsüsteemi kuja 10 m	Saaremaa Vallavalitsus	Olemasolev omapuhasti ja imbsüsteem ning nende kujad
--	---	---------------------------	---

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

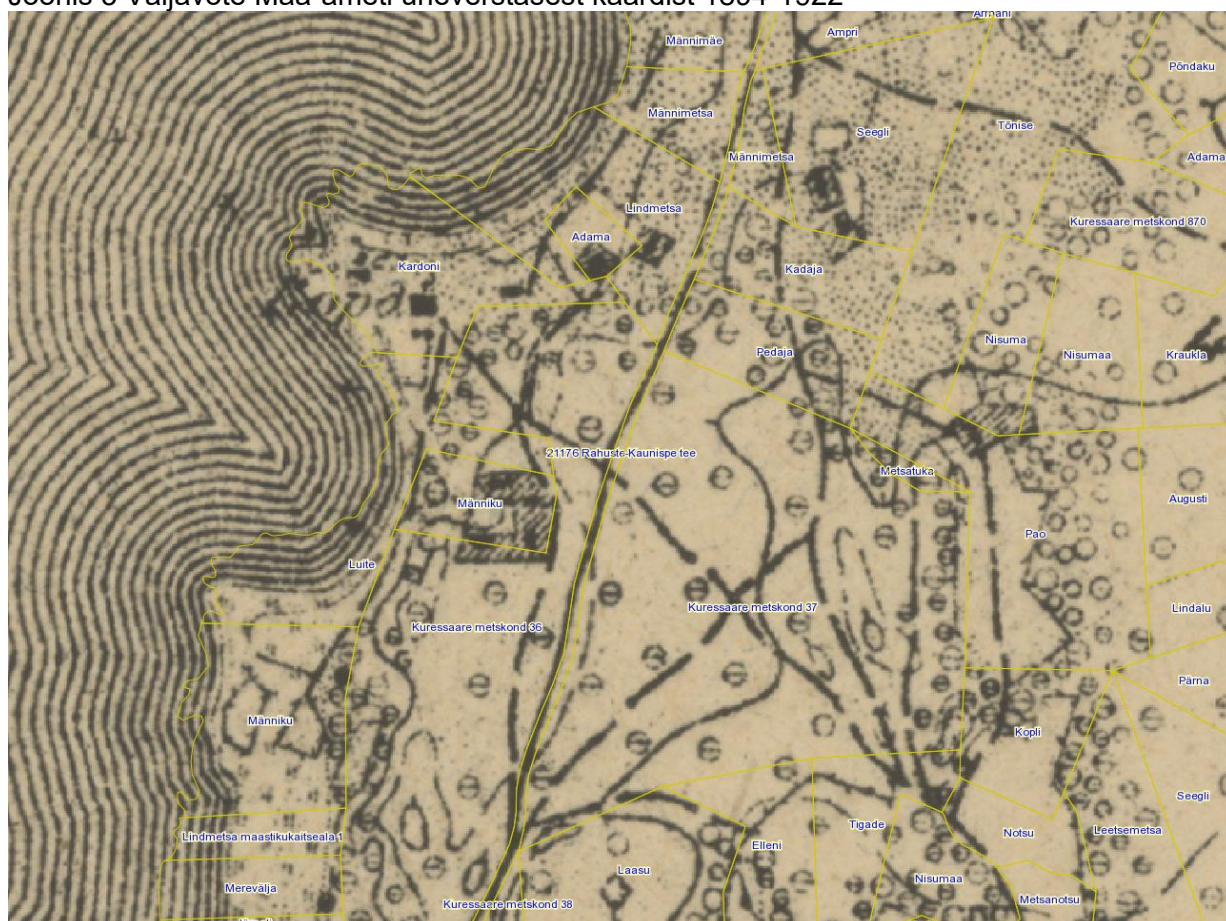
Planeeringuala asub Sõrve poolsaarel Lindmetsa külas, ca 40 km kaugusel Kuressaare linnast. Saaremaa valla Torgu teenuskeskus lide külas asub ca 10 km kaugusel.

Planeeringualast ca 45 m ida suunas asub Rahuste – Kaunispe riigitee. Riigiteelt Männiku maaüksusele pääseb mööda Kuressaare metskond 38 maaüksusel asuvat pinnasteed.

Lindmetsa küla ja naaberkülad olid enne II Maailmasõda tihedalt asustatud piirkonnad. Tänapäeval on enamus talukohti hävinenud. Lähim olemasolev hoonestus asub Kardoni kinnistul planeeringualast linnulennul ca 250 m.

Maa-ameti ajalooliselt kaardilt on näha, et Männiku kinnistul on asunud talukoht. Leitud on keldri vare.

Joonis 3 Väljavõte Maa-ameti üheverstasest kaardist 1894-1922



Kinnistul paiknevad kolm ebaseaduslikult rajatud hoonet ehitusaluste pindadega ca 60 m² ja 32 m² ja 3,5 m². Lisaks on ebaseaduslikult rajatud salvkaev, omapuhasti ja elektriliitumine. Hoonetus on rajatud ajaloolisele talukohale ning asub olemasolevatest eluhoonetest rohkem kui 200 m kaugusel. Seega ei kahjusta olemasolevad ehitised teiste isikute ja avalikke huve ega ei ole mõjutanud oluliselt ümbritsevat keskkonda.

Vastavalt Torgu valla ranna-alade arendamise strateegilistele põhimõtetele on maatulundusmaal ehitamiseks eelisarendatavad kohad ajaloolised talukohad. Maatulundusmaa igale katastriüksusele on võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde kuni viis majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet maast tulu saamise eesmärgil. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m.

Vastavalt eeltoodule sobib Männiku kinnistule eramu ja abihoonete rajamine.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeritav maaüksus paikneb täies ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvööndis LKS § 38 lg 3 alusel on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Krundil on asunud ajalooline talukoht, millest on säilinud üks vare. Krundile on rajatud 3 hoonet. Hooned on rajatud endise talukoha õuemaale säilinud varest maismaa suunas. Samuti on rajatud salvkaev, omapuhasti ja elektriliitumine.

Planeeritaval maaüksusel on kavandatud säilitada olemasolevad ebaseaduslikult rajatud hooned ning rajada täiendavalt uus elamu ja üks abihoone. Hoonete säilitamise ja rajamise eelduseks on ehituskeeluvööndi vähendamine.

Krundi kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud üksikelamu maa.

3.1 Krundijaotus

Krundi piiri ei muudeta ja uusi krunte ei moodustata.

3.2 Krundi ehitusõigus

Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisalune pind sisaldab üle 20 m² ehitisalusepinnaga krundile planeeritud hooneid. Kuni 20 m² hooneid võib krundi hoonestatavale alale rajada kuni kaks.

Pindala:	17600 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Metsamaa MM
Lubatud hoonete max arv krundil sh olemasolevad hooned:	5 (1 elamu +4 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elamu 8,0 m, kõrvalhooned 7 m
Max hoonete alune pind:	400 m ²

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	37-45 kraadi, kuni 20 m ² hoonete katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislিকে imiteerivaid materjale. Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Planeeritavale krundile on olemas juurdepääs Rahuste-Kaunispe teelt mööda olemasolevat teed üle Kuressaare metskond 36 kinnistu. Tee on markeeritud 1997-2003 a. Eesti kaardile 50T. Uut juurdepääsuteed ei ole planeeritud. Olemasolev tee on ca 2,5 m lai pinnastee. Päästeameti nõuete järgi peab tee minimaalne laius olema 3,5 m ja kandma päästeauto raskust. Selleks tuleb olemasolevat teed laiendada ja parendada.

Tee kasutamiseks sõlmida teeservituut.

Parkimine lahendada krundisisesele. Parkimise lahendus anda koos hoone(te) ehitusprojektiga.

3.4 Piirded

Piirded on lubatud rajada ainult ümber õueala va loomade karjatamise eesmärgil. Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga ja see ei tohi olla suurem kui planeeringuga määratud hoonestusala. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinna-like piirdeid. Lubatud rajada piirkonnale omaseid kiviaedu ning latt-, roigas-, lipp- ja hirsaedu. Kiviaedade kõrgus 70-90 cm, ülejäänud piirete kõrgus 1,4 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Krunt on suuremas osas kaetud männikuga. Ainuke lagedam osa on olemasolevate hoonete ümbrus (õueala).

Elamukruntide rajamisel metsaalale ranna piiranguvööndis tuleb krundil olevast kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80 %. Planeeritav krunt asub ranna piiranguvööndis.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse uued hooned osaliselt metsa alale. Osa olemasolevast metsapuistust koos alustaimestikuga jääb ehitusalusele pinnale ja hävib ehitustööde käigus, kuid osa puistust on võimalik säilitada.

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.

Käesolevas seletuskirjas välja toodud leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks.

Leevendavad meetmed taimestiku säilimiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks

Oluline on, et metsaalale ehitamine ei tooks kaasa asjatut puude maha võtmist. Raiete plaan täpsustada iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone ja rajatiste (ka. tehnorajatised) paigutusest krundil. Keelatud on lageraie kogu hoonestatava ala ulatuses ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine. Väljaspool hoonestatavat ala on lageraie keelatud, metsa raadamisel ja hooldamisel lähtuda metsaseadusest.

Maha on lubatud võtta otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 10 m kaugusele) ja rajatavate teede, parkimiskohtade ning tehnorajatiste alla jäävaid puid. Õuealal võtta maha ainult niipalju puid, et tagada hoonetes ja õuealal piisav päikesevalgus. Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga ja see ei tohi olla suurem kui planeeringuga määratud hoonestusala. Täpne puude likvideerimine ja säilitamine anda hoone ehitusprojektiga. Väljaspool õueala säilitada olemasolev puistu va juurdepääsutee ja tehnovõrkude kohal.

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Vältida tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleks asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puutüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.

Krundile võib rajada piirkonna looduskeskkonnale omast uushaljastust. Uut hooviala kujundavat haljastust võib rajada hoonestusala piirides. Uue haljastuse rajamisel eelistada piirkonnale omaseid liike (harilik kadakas, harilik mänd, harilik kuusk, harilik kask jne).

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala hoonestusala absoluutkõrgus jääb vahemikku 2,4 – 5 m, languga merepoole. Hoonestatav ala ei jää üleujutatavale alale.

Olemasoleva hoone +/-0.00 on 4,82 m, planeeritava eluhoone +/-0.00 on ca 4,60 m.

Teed rajada maapinnast veidi kõrgemale, et sademevesi saaks valguda rohelistele aladele.

Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Krundil on olemasolev registrisse kandmata salvkaev, pumppla ja veetorustik. Vastavalt veeseadusele on salvkaevu hooldusala 10 m. Olemasolevad hooned saavad olmevee salvkaevu kaudu

Täiendavalt on kavas krundile rajada puurkaev. Kavandatava puurkaevu hooldusala on 10 m. Mere lähedusest tingituna võib puurkaevust saadav vesi olla soolakas ning eeltötluseta joogikõlbmatu.

Uute hoonete olmevee vajadus on kavandatud nimetatud puurkaevust.

4.2 Kanalisatsioon

Saare maakonna põhjaveekaitstuse kaardi järgi asub enamus planeeringualast sh hoonetusala keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas, ca 35 m laiune merepoolne riba krundist asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Keskkonnaministri 15.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ § 8. järgi on lubatud heitvett pinnasesse juhtida kuni 5 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist.

Krundil on olemasolev omapuhasti koos imbtunneliga. Mõlemad on kavandatud säilitada.

Puhastatud heitvee immutamisel pinnasesse lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.

Veeseaduse § 129 tähenduses peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Vajalik võib olla imbsüsteemi peenraste tõstmine.

Kui reovee kogus ületab 5m³/ööpäevas on vajalik täiendav bioloogiline puhastus. Kui rajatava puurkaevu geoloogiline läbilõige viitab pigem nõrgalt kaitstud põhjaveele, on kogu kinnistul tekkiva reovee käitlemisel tagada bioloogiline puhastus enne pinnasesse immutamist ka reoveekogusele alla 5m³/ööpäevas (mehhaaniliselt puhastatud hallvett ehk pesuvett on lubatud immutada kuni 5m³/ööpäevas).

Tagada tuleb purgimistehnika juurdepääs omapuhastile.

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

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

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

Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

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

4.4 Elekter

Krundil on olemasolev elektriliitumine.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid
soojuspumpasid ka maaküttepump. Maakütte kontuuri võib paigaldada ainult
hoonestatava ala piires, tinglik asukoht on näidatud planeeringu joonisel. 200 m²
kõetava pinna jaoks on vaja ca 800 m² maapinda horisontaalse maaküttekontuuri
tarbeks.

4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

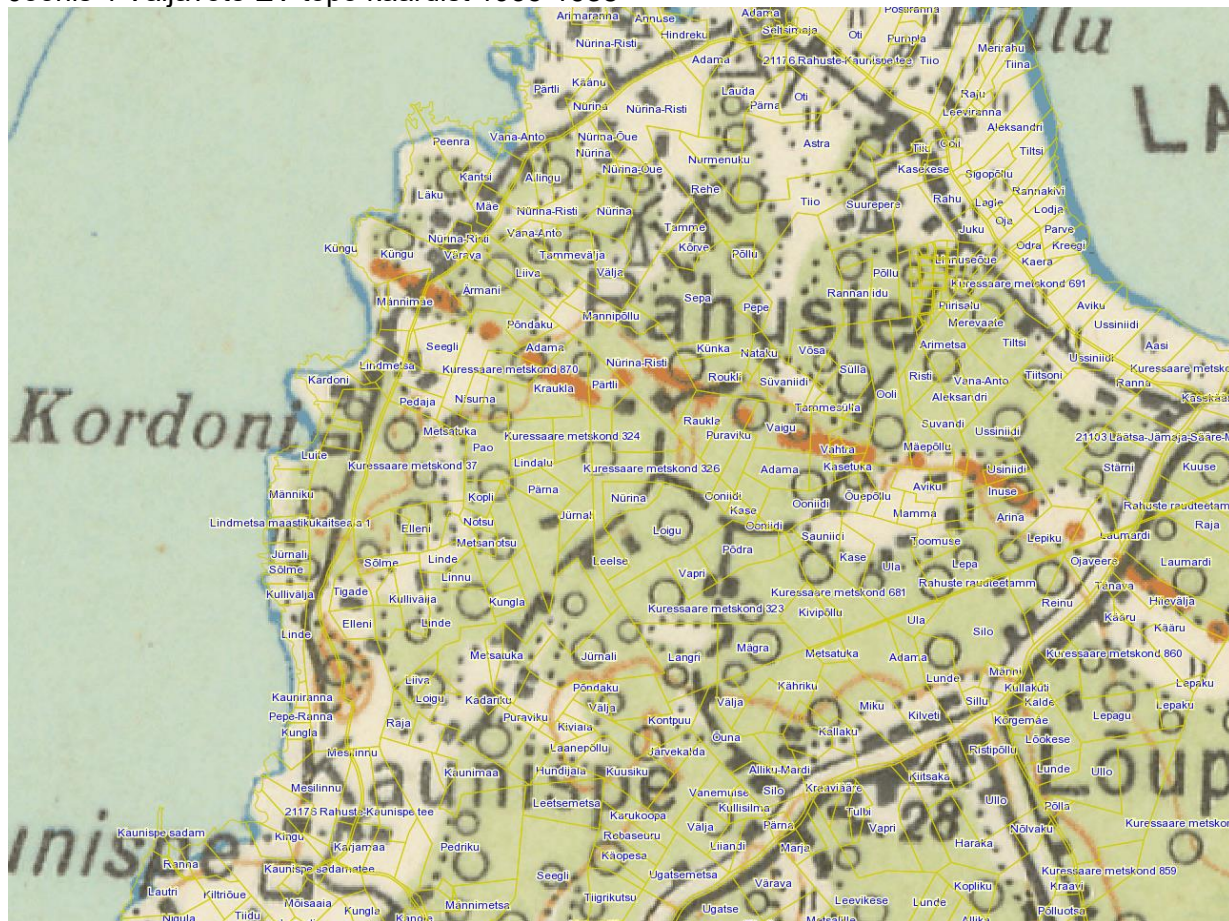
LKS § 38 lg 1 p-st 1 tulenevalt on ehituskeeluvööndi laius meresaartel 200 meetrit.
01.04.2007 jõustunud looduskaitseaduse muudatuse järgselt (LKS § 35 lg-st 3¹)
määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva
üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse korduvalt üleujutatud
ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Alal kehtivas Torgu valla ranna-
alade osaüldplaneeringus ei ole korduva üleujutusega alad määratud. LKS § 38 lg 3
alusel on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.
Lähtuvalt eeltoodust paikneb planeeritav maaüksus täies ulatuses Läänemere ranna
ehituskeeluvööndis.

Planeeringualal on olnud ajalooline talukoht.

Vastavalt Torgu valla ranna-alade arendamise strateegilistele põhimõtetele on
maatulundusmaal ehitamiseks eelisarendatavad kohad ajaloolised talukohad.
Maatulundusmaa igale katastriüksusele on võimalik ehitada üks ühepereelamu ning
selle juurde kuni viis majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet maast tulu
saamise eesmärgil.

Ajalooliselt on planeeringuala piirkond olnud suhteliselt tihedalt asustatud. Suur osa
taludest paiknes ranna läheduses piki rannajoont.

Joonis 4 Väljavõte EV topo kaardist 1935-1938



Planeeritaval maaüksusel asuvad ebaseaduslikult rajatud kolm hoonet ehitistaluste pindadega ca 60 m² ja 32 m² ja 3,5 m² ning salvkaev, omapuhasti, veetorustik, elektrikapp, madalpinge maakaabel ja kanalisatsioonitoru. Olemasolevad hooned koos taristuga soovitatakse säilitada, lisaks on kavandatud uus eramu ja abihoone ning puurkaev. Hoonete kütmiseks on planeeritud maaküttekontuuriala.

Juurdepääsutee on olemasolev ning rajatud varasemalt üle Kuressaare metskond 36 maaüksuse. Tee on markeeritud 1997-2003 a. Eesti kaardile 50T.

Vastavalt Looduskaitse seaduse § 38 lg 5 p 8 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnoörgule ja –rajatisele.

Vastavalt LKS §-le 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskosluste 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 eesmarke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnoörgust ning väljakujunenud asustusest.

Taimestik ja looduskoslused

Teadaolevalt ei esine planeeringuga hõlmataval alal LKS § 4 lg 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte. Planeeritav krunt on kaetud valdavas osas männienamusega puistuga. Suurem mõju taimestikule ja looduskoslustele avaldub ehitustegevuse käigus. Antud juhul on tegemist juba rajatud uute ehitiste seadustamisega, mistõttu on juba hoovi- ja

inimmõjudega ala välja kujunenud. Planeeringualast ca 1 km kaugusel asub Lõupõllu merikotka püsielupaik. Mõju linnu elutegevusele jääb pigem minimaalseks, kuna planeeringu ala asub pesapuust piisavalt kaugel. Mitmed teised piirkonnas asuvad olemasolevad elamukohad asuvad püsielupaigale tunduvalt lähemal.

Reljeef

Vastavalt LKS §-le 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes reljeefist.

Üleujutatav ala hoonestusalale ei ulatu. Absoluutkõrguste vahemik hoonestusalal on 4,0-4,5 m.

Kõlvikute piirid

Vastavalt LKS §-le 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes kõlvikute piiridest. Ehituskeeluvööndi vähendamine on kavandatud ajaloolisele talukohale.

Kinnisasja piirid

Planeeritav kinnistu on eraomandis. Arvestades katastriüksuse piiridega ning olemasoleva situatsiooniga on võimalik säilitada ja rajada planeeritavale krundile elamu koos abihoonetega.

Olemasolev teede- ja tehnovõrk

Vastavalt LKS §-le 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes olemasolevast teede- ja tehnovõrgust.

Planeeritavale kinnistule on olemas juurdepääs olemasolevalt pinnasteelt, mis saab alguse Rahuste-Kaunispe teelt. Tegemist on olemasoleva teega, mis on markeeritud 1997-2003 a. Eesti kaardile 50T.

Samuti on kinnistul olemasolev elektriliitumine, puurkaev ja omapuhasti.

Väljakujunenud asustus

Ajalooliselt on piirkond olnud suhteliselt tihedalt asustatud. Enamus talusid hävis peale II Maailmasõda. Tänapäeval on asustus hõre. Lähim olemasolev elamu asub ca 250 m kaugusel Kardoni katastriüksusel.

Lähtuvalt sellest tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluala planeeritaval krundil hoonestatava ala ja juurdepääsutee piires.

6. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Alal kehtib Torgu Vallavolikogu 30.01.2002. a määrusega nr 1-1/2 kehtestatud Torgu valla ranna-alade osaüldplaneering. Üldplaneeringu järgi asub planeeringuala maatulundusmaa juhtfunktsiooniga alal. Vastavalt Torgu valla ranna-alade arendamise strateegilistele põhimõtetele on maatulundusmaal ehitamiseks eelisarendatavad kohad ajaloolised talukohad. Maatulundusmaa igale katastriüksusele on võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde kuni viis majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet maast tulu saamise eesmärgil. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m. Üldplaneeringuga sätestatud ehituskeeluvööndisse jääva taluhoonestuse taastamiseks alguses kohas tuleb koostada detailplaneering koos ettepanekuga üldplaneeringu muutmiseks.

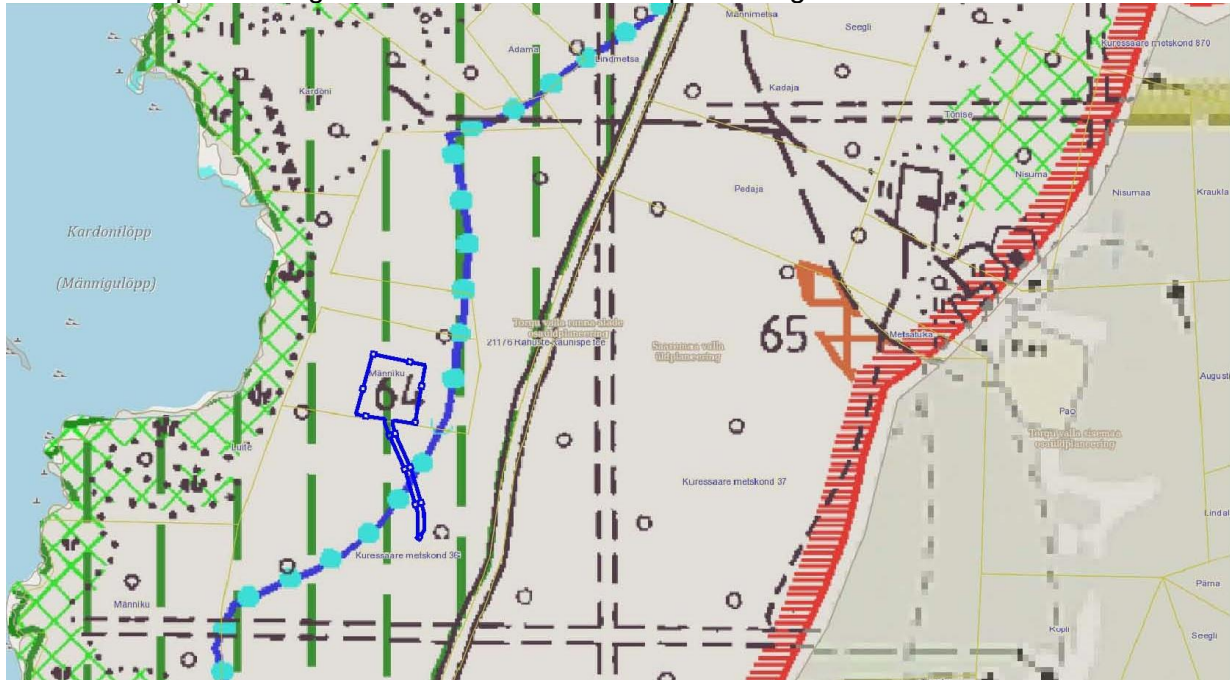
Lisaks asub planeeringualal üldplaneeringu kaardi alusel Natura loodushoiuala. Tegelikuses ei ole tänaseks päevaks alale Natura loodusala moodustatud.

Kuna detailplaneeringuga soovitakse vähendada ehituskeeluvööndi ulatust, siis on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringut vähendades ranna ehituskeeluvööndit planeeritava hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses (vt ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendused p. 5).

Ehituskeeluvööndi piiri muudatused kantakse Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringu Ranna piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd joonisele. Aluseks on käesoleva detailplaneeringu joonised ja seletuskiri.

Joonis 3 Ettepanek Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringu muutmiseks.



7. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

Tabel 3 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Krunn 1	Looduskaitseala veeseadus	20 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub ranna veekaitsevöönd
	Looduskaitseala	200 m kaldajoone 1 m kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ehituskeeluala
	Looduskaitseala	200 m kaldajoone 1 m kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
	Asjaõiguseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus	1 m mõlemal pool elektrimaakaablit ja -rajatist		Elektrilevi OÜ

	nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“			
	Veeseadus	10 m salvkaevust	KOV	Planeeringualal asub salvkaev ja selle hooldusala
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	Pealt kinnise omapuhasti kuja 5 m ja omapuhastiks oleva imbsüsteemi kuja 10 m	Saaremaa Vallavalitsus	Olemasolev omapuhasti ja imbsüsteem ning nende kujud
	Veeseadus	10 m puurkaevust	KOV	Planeeringualale on planeeritud puurkaev ja selle hooldusala
	Veeseadus	Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusala ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist	Kohalik omavalitsus	Olemasolev salvkaev ja omapuhasti ning planeeritud puurkaev.

8. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Tabel 4 Servituudi vajadused

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Kuressaare metskond 36	Krunt 1	Teeservituut	Maaüksusel on planeeritava krundi juurdepääsutee	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 5,5 m

9. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

9.1 Keskkonkakaitsetised tingimused

Saaremaa Vallavolikogu 29.09.2022 otsusele nr 1-3/84 Lisa 3 on koostatud keskkonnamõju eelhindang Männiku detailplaneeringu algatamise taotlusele.

Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel on järeldatud kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt oluline negatiivne keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole põhjust algatada. Saaremaa Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 1-3/84 otsustati mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

- Saare maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardile jääb detailplaneeringuala rohevõrgustiku alale. Piirdeaia rajamine on lubatud ainult hoonestatava ala ulatuses, välja arvatud loomade karjatamise eesmärgil.
- Planeeritav krunt on metsaga kaetud ning läheduses asub Kura kurgu hoiuala. Lähtuvalt sellest tuleb puude maha võtmisel ning ehitustöödel arvestada lindude pesitsusperioodiga ning tegevus planeerida väljaspoole lindude pesitsusaega.
- Liiklussagedus Rahuste-Kaunispe tee planeeringualaga piirneval lõigul on 70 autot ööpäevas, sellest 99% on sõidu- ja pakiautod ning 1% veoautod ja autobussid. Hoonestatav ala on planeeritud maanteest 87 m kaugusele. Tee ja hoonestatava ala vahele jääb metsaala. Lähtuvalt eeltoodust ei tekita maantee müra täiendavaid häiringuid ning ei ole vajadust planeerida leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud müra leevendamiseks.

Tolm tekib põhiliselt kruuskattega teedel ja kuival ajal. Tee ja hoonestatava ala vahele jääb ca 80 m ulatuses metsaala, mis peab tekkiva tolmu kinni.

- Ehitusel on soovitat 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 infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele 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.

- Lubatud on kasutada lokaalset puukütetel kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid ka maaküttepump.
- Heitvee juhtimisel pinnasesse lähtuda Veeseadusest ja Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

Soovitav planeerida asukoht ka biolagunevate jäätmete kompostimiseks omal kinnistul.

Juurdesõidutee mahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega, tasane, talvisel ajal lumest puhastatud ja vaba muudest transporti takistavatest esemetest.

9.2 Tuleohutus

Planeeritud elamud kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujud 8 m ja tulekustutustehnika pääskrundile. 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 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s ja I kasutusviisi puhul piisav veekogus vähemalt 30 m³. Veevõtuallikaks on kavandatud minimaalselt 30 m³ mahuti.. Veevõtukohta (hüdrandi) asukoht joonisel on tinglik, täpne asukoht anda hoonete projektiga. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus.

Tuletorjevee projekteerimisel lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukohta 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;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

10 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Olemasolevate ebaseaduslikult rajatud ehitiste seadustamine.
Juurdepääsutee rekonstrueerida ja servituut seada enne ehitiste seadustamist või uute ehitiste ehitusloa väljastamist või ehitusteatise registrisse kandmist.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi infrastruktuuri sh. parkimise lahendus.
Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
- Ehituslubade taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.
- Kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuse sihtotstarve määramisel.
- Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

11 EHTUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

Krunt 1

Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisalune pind sisaldab üle 20 m² ehitisalusepinnaga krundile planeeritud hooned. Kuni 20 m² hooned võib krundi hoonestatavale alale rajada kuni kaks.

Pindala:	17600 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Metsamaa MM
Lubatud hoonete max arv krundil sh olemasolevad hooned:	5 (1 elamu +4 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elamu 8,0 m, kõrvalhooned 7 m
Max hoonete alune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	37-45 kraadi, kuni 20 m ² hoonete katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.