

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: Eraisik

Version 07.11.24

T – 2574

DP-23-007

SAAREMAA VALD TÜRJU KÜLA

PÕDRASARVE

DETAILPLANEERING

Projektijuht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



KÖITE KOOSSEIS

Menetlusdokumendid

1. Saaremaa Vallavalitsuse 14.02.2023 korraldus nr 2-3/177 „Türju küla Põdrasarve detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega

Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad	5
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	6
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	6
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	7
3.4. Kehtivad detailplaneeringud	8
3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid	8
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....	9
4.1. Krundijaotus	9
4.2. Planeeritud ehitusõigus	9
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	9
4.4. Krundile pääs ja parkimine	10
4.5. Haljastus ja heakord	10
4.6. Vertikaalplaneerimine	11
4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	11
4.8. Keskkonnakaitse ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	11
4.9. Energiatõhusus	12
4.10. Piirkonna turvalisus.....	12
4.11. Tuleohutusnõuded	13
4.12. Servituutide vajadus.....	13
4.13. Planeeringu elluviimine	13
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	14
5.1. Elektrivarustus	14
5.2. Sidevarustus.....	14
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	14
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž	15
5.5. Soojavarustus	15
6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED	16
6.1. Pödrasarve	16

Joonised

- | | |
|--|------|
| 1. Asukoha skeem | DP-1 |
| 2. Tugiplaan | DP-2 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkudega | DP-3 |
| 4. Planeeritav elektriühendus. Servituudiala | DP-4 |
| 5. Illustratsioon | |

Kooskõlastused

Lisad

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 473515, koostatud 21.05.2024

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks (18.11.2022 nr 5-2/6559-1)
- Saaremaa Vallavalitsuse 14.02.2023 korraldus nr 2-3/177 „Türju küla Põdrasarve detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneering 2030+
- Torgu valla ranna-alade osaüldplaneering (kehtestatud Torgu Vallavolikogu 30.01.2006 määrusega nr 1-1/2)
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Geodeesiabüroo töö nr G-44/5-24, koostatud mai 2024

1.4. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kompro OÜ volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 152200, Andrus Kilumets.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets - arhitekt

Sirje Kolk - keskkonnaplaneeringu spetsialist

Kai Keel - projektijuht

Ivi Arop - veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik - kütte- ja ventilatsiooni konsultant

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Türju küla Põdrasarve detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks seatakse planeeringuga keskkonnanõuded ning antakse tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendus.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala paikneb Saaremaa vallas TÜRJU külas, hõlmates järgnevat kinnistut:

- Põdrasarve, katastritunnusega 71401:001:0020, 100% elumumaa, pindala 19693 m²

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Telje	80701:003:0828	52108 m ²	100% maatulundusmaa
Sanni	71401:001:0019	15897 m ²	100% maatulundusmaa,

3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Põdrasarve maaüksus paikneb Saaremaal Sõrve poolsaare edelaosas ja on ümbritsetud maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega. Tegemist on hajaasustuse piirkonnaga, kus on vaheldumisi põllu- ja metsamaad. Lähim elamu asub planeeringualast linnulennult ca 200 m kaugusel. Planeeritav maaüksus on hoonestamata. Maa-alale pääseb kinnistut läbivalt kruuskattega kõrvalteelt – 8070270 Loode tee – mis on osaliselt avalik (21103 Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe teelt Sanni maaüksuseni) ja osaliselt eratee.

Planeeringuala reljeef on enamjaolt tasane, kohati esineb madalamaid lohualasid. Absoluutkõrgused ca 2,63–1,32 m. Kinnistu on kaetud kadastiku ning rohumaaga.

Kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaad ca 1,4 ha, muu maa ca 0,5 ha.

Planeeritaval maa-alal on Maa-ameti andmetel olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Ranna piirangu- ja ehituskeeluvöönd (kokku u 9 m² ulatuses)
- Kaitsealuse liigi leiukoht

Planeeritavast alast ca 3 m kaugusel edelas paikneb Kura Kurgu hoiuala.

3.4. Kehtivad detailplaneeringud

Alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritav ala paikneb Saaremaa lõunaosas Sõrve poolsaare läänerannikul. Lähiumbruses asuvad põhiliselt põllu- ning metsamaad ja kadastikud, mõned üksikelamud ja Läänemeri. Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Tegemist on hajaasustusega, kus on välja kujunenud suured krundid ja pigem väikesed ehitusmahud. Planeeringualast ca 200 m kaugusel paikneb Loodevahe laht, ca 5 km kaugusel Ohessaare pank ja ca 1,5 km kaugusel Loode tuletorn. Lähim ühistranspordipeatus (Türju) asub ca 2 km kaugusel Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe tee ääres, haridusasutused paiknevad Salme alevikus (ca 30 km kaugusel), lähim toidukauplus on Laadla pood. Mujal lähiumbruses vahelduvad pärandkooslused kadastike ja märgaladega. Türju küla väljakujunenud hoonestusega ala paikneb ca 600 m kirdes Türju rannatee ja Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe tee vahelisel alal. Lähim elamu asub kavandatavast hoonestusalast linnulennult ca 300 m kaugusel Rooranna maaüksusel.

Arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust sobitub käesoleva planeeringuga kavandatu keskkonda ning on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu eesmärkidega. Aktiivsete elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga Pödrasarve katastriüksust ei jagata ning sihtotstarvet ei muudeta.

4.2. Planeeritud ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusala koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Põhijoonis tehnoorkudega“. Elamu ja abihoonete rajamiseks määratud hoonestusala on planeeritud kõrgemale alale ja lähtuvalt looduslikest tingimusest võimalikult suur. See võimaldab säästa olemasolevat haljastust ja kadastikku ning hooned vabamalt maastikusse paigutada ja õueala kujundada. Hooned paigutada hoonestusallasse lagedamatele aladele arvestades maksimaalselt olemasoleva haljastusega ning vältides liigseid raieid. Lisaks arvestada asjaoluga, et tegemist on liigniiskusele kalduva alaga. Kohustuslikku ehitusjoont käesoleva planeeringuga ei määrata.

Hoonestusallasse võib ehitada üksikelamu ja soovi korral viis kõrvalhoonet, seal hulgas 0-20 m² ehitisealuse pindalaga ja kõrgusega kuni 5 m väikehooned (puukuur, väliköök, mängumaja vms). Kõigi hoonete (ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste) maksimaalne ehitisealune pind kokku 400 m². Keelatud on hoonete püstitamine väljaspoole hoonestusala.

Detailplaneeringus näidatud elamu asukoht on tinglik ja tegelik hoonestus paigutatakse kinnistule konkreetsete ehitusprojektide käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest ja kehtivatest normidest.

Planeeritud ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve
Hoonete suurim lubatud arv

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind
Hoonete suurim lubatud kõrgus

Tulepüsisivuklass

Pereelamumaa-EP-20%, haljasmaa-HL-80%
6 (üks elamu + 5 abihoonet)
(sh 0-20 m² ja kuni 5 m kõrgused hooned)
400 m²
elamul: maksimaalselt 9 m
2 korrust (1 korrus + katusekorrus)
abihoonel: kuni 6 m maapinnast,
2 korrust (1 korrus + katusekorrus)
TP-3

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete välisilme kujundamisel lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet, soovitatav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitus. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud.

- Katuse kalded: viilkatus kaldega 30° - 45°
- Harjajoon: vaba
- Katuse materjal: rullmaterjalid, kivi ja plekk
- Välisseinad: eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.
- Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv
- Piirdeaiad: kivi-, võrk- või puिताed, maks. kõrgus 1,5 m;
- Hoonete ± 0.00 0,3 - 0,5 m planeeritud maapinnast.
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale. Lubatud on uuenduslike keskkonnasõbralike materjalide kasutamine.
- Abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Planeeritavate hoonete juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Piirdeid:

Uusi piirdeid on lubatud rajada vaid ümber elamu õueala. Kogu hoonestusala mitte tarastada. Piirdeaedade joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada omavalitsusega. Soovitav on säilitada ja hooldada vanu traditsioonilisi piirdeid, uute aedade rajamisel lähtuda kohalikest ehitustavade ja –materjalidest. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m, kiviaedadel 0,9 m. Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid looduslähedasi toone.

4.4. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb kinnistut läbivalt kruuskattega kõrvalteelt – 8070270 Loode tee – mis on osaliselt avalik (21103 Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe teelt Sanni maaüksuseni) ja osaliselt eratee. Saaremaa vallavalitsus on Loode tee kavandanud avalikuks kasutamiseks ja algatatud on vastav menetlus. Käesoleva planeeringuga seatakse Loode teele isiklik kasutusõigus Saaremaa valla kasuks avalikult kasutatava sõidutee omamiseks ja majandamiseks (teekoridori laius 6 m, ligikaudne ala näidatud joonisel DP-3).

Loode teelt rajatakse õuealale juurdepääsuks uus mahasõit.

Nõuded kohalikul teel mahasõidu rajamiseks:

- 1. Projekti asendiplaanil näidata mahasõidud kinnistule Loode teelt (tee nr 8070270), teede ja platside asukoht, mõõdud, katendid jm asjakohane arvestades normide kohaseid pöörderaadiusi jms.*
- 2. Ristumiskoha rajamisel tuleb lähtuda mahasõidu tüüpooniste Tüüp I-st.*
- 3. Tagada ristumiskohas sademevete ärajuhtimine teede katetelt ja muldkehast.*
- 4. Ristumiskohal tagada majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ (edaspidi Normid) kohased nähtavuskaugused (punkt 5.2.7), kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).*
- 5. Ehitustööde teostamise järgselt tagada teekatete ja teega külgneva ala korrastamine. Ristumiskoha ehitamisel taastada vallatee katted, muldkeha nõlvus, teepeenrad kindlustada purustatud kruusa või killustikuga ja nõlv kindlustada kasvupinnasega.*
- 6. Ristumiskoha ehitamisel tagada liiklusohutus, järgides MTM määrust nr 43 „Nõuded ajutisele liikluskorraldusele“.*
- 7. Ristumiskoha ehitamise kulud kannab huvitatud isik.*

Hoonestuseni juurdepääsutee rajamisel arvestada päästetehnika ning elamuid teenindava transpordi mõõtmete ja juurdepääsuvajadusega. Kinnistul asuvate jäätmecontainerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki ümberpööramisvõimalusega, kui mahutid asuvad tupiktee lõpus. Parkimine lahendatakse oma kinnistu piires, arvestatud on 3 parkimiskohta krundile.

4.5. Haljastus ja heakord

Planeeritaval maa-alal kõrghaljastus puudub- lagedamad alad vahelduvad kadastikuga ja märgalaga. Olemasolev kadastik ning kooslused säilitatakse maksimaalselt.

Hoonete ja tehnosüsteemide paigutamisel eelistada olemasolevaid lagendikke ning kujundada looduslik õueala. Hoonestusalal on lubatud raied hoonete ja tehnosüsteemide ning teede tarbeks. Uushaljastuse rajamisel peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Uut haljastust rajada ainult hoonete ja juurdepääsuteede lähedusse.

Pinnast võib tõsta vaid hoonete ja tee alusel pinnal nii, et ei kahjustaks säilitatavate koosluste kasvutingimusi.

Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Kinnistule on ette nähtud jäätmecontainerid sissesõidutee lähedal. Containerite asukoht ja vajadus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Segoolmejäätmete vedu ei pea kinnistult toimuma,

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

kui tekkivad jäätmed viiakse kokkuleppe alusel teisel Saaremaa valla kinnistul (näiteks põhielukohas) asuvasse prügikasti. Samuti võib kasutada naabritega ühist segaolmejäätmete konteinerit – selleks tuleb esitada ühise jäätmemahuti taotlus. Biolagunevad jäätmed on soovitatav kompostida oma kinnistul. Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoonete projektide asendiplaanilise lahendusega. Hoonete rajamisel arvestada asjaoluga, et tegemist on liigniiskusele kalduva alaga. Olemasolevat maapinda tõstetakse vajadusel planeeritavate hoonete ja tee ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkruntide maapinna kõrgusmärgid, sajuvete juhtimine naaberkinnistutele ja teele on keelatud. Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused

Saare maakonnaplaneeringu „Saare maakonnaplaneering 2030+“ ruumiliste väärtuste kaardi kohaselt paikneb planeeritav ala Tärju-Sääre väärtuslikul maastikul, mille peamisteks väärtusteks on rannaniidud ja vaated merele ning rannikule, Sääre tuletorn ja Stebeli patarei. Lisaks on tegemist rohevõrgustiku alaga.

Väärtuslike maastike maakasutustingimused:

- Säilitada ja/või luua maastikus avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.
- Võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms).
- Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitustega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku.
- Säilitada looduslikke ja pool-looduslikke alasid ning vaateid neile.

Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse / sidususe tagamine.

Rohelise võrgustiku peamised maakasutustingimused:

- Maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed.
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/ koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.

Põdrasarve maaüksusele kavandatav hoonestus paikneb olemasoleva külatee läheduses. Kinnistul levivad looduskosolused säilitatakse suures ulatuses. Planeeritav hoonestus on suhteliselt madal ja sobitatakse loodusesse. Piirete rajamine on lubatud vaid õueala piiramiseks. Seega ei mõjutata oluliselt väärtusliku maastiku ja vaadete säilimist ning roheline võrgustiku terviklikkust ja toimimist.

4.8. Keskkonnakaitse ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeritav kinnistu ei paikne kaitsealal, kuid läheduses (ca 3 m kaugusel) asub Kura kurgu hoiuala. Seega tuleb planeeringu elluviimisel arvestada kaitstavate koosluste soodsa seisundi tagamise ja säilitamise tingimustega. Planeeritav hoonestus on kavandatud vähemalt 50 m kaugusele kaitstavast alast. Kavandatavad tegevused on väikesemahulised ning ei avalda olulist mõju hoiualale.

Põdrasarve maaüksusel on registreeritud III kaitsekategooria liigi harilik nastik (*Natrix natrix*) elupaik. LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

Vähesel määral vibratsiooni ning müra võib esineda ehitustegevuse käigus. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu hoonestusala, juurdepääsutee ja selle lähialaga.

Keskkonnakaitseks abinõud planeeritava alal on :

- Ehitustegevus toimub vaid planeeringuga määratud hoonestusala piirides.
- Tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel.
- Ehitamise ajal tuleb säilitada maksimaalselt olemasolevad looduskooslused.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.
- Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, võimalusel vältida öiseid ehitustegevusi.
- Ehitustegevus planeerida väljaspoolde lindude pesitsusperioodi.

Majanduslikud mõjud

Aktiivsete elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud

Planeeritav ala paikneb TÜRJU rannakülas. Hoonestus on kavandatud ülejäänud külast ca 600 m kaugusele, tegemist on hajaasustusega. Arhitektuursed tingimused hoonestuse rajamiseks on määratud lähtuvalt olemasolevast keskkonnast. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Detailplaneeringuga planeeritu elluviimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute elanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale peaaegu puudub nii ehitusperioodil kui ka pikaajaliselt.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

4.9. Energiatõhusus

Uute hoonete ehitamisel juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁴“. Ehitatav uus hoone peab ehitamise järel vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoone välispiirded ning hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavad tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

4.10. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid: *Korrashoid* on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske.

Turvalisust tõstab turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

4.11. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ja 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Tegemist on hajaasustusalaga. Lubatud hoonestusala on kavandatud vähemalt 4 m kaugusele krundipiirist. Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringsest läbipääsu. Ranniku maaüksusele kavandatud hooned paiknevad kõrvalkinnistute olemasolevatest hoonetest rohkem kui 200 m kaugusel, seega uut veevõtukohta antud planeeringuga ei kavandata (Määrus 10 § 6 p 5¹).

Maa-ameti kaardi andmetel paikneb lähim tuletõrje veevõtukoht (nr 3109) lide külas Popi maaüksusel (lide-Laadla tee ääres, ca 4,5 km kaugusel planeeritavast alast).

Tuletõrjeevarustuse täpne lahendus antakse ehitusprojekti käigus.

4.12. Servituutide vajadus

Reaalservituut koormab Asjaõiguseaduse §172 lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Planeeritavad objektid:

- Elektrimaakaabel, liitumiskilp, komplektalajaam – piirangud on sätestatud Ehitusseadustikus ja määruses Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
- Juurdepääsutee - tagada juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Piirangud on sätestatud Asjaõiguseaduses.

Servituutide seadmise vajadus väljaspool planeeritavat ala:

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	Sanni (71401:001:0019)	Pödrasarve (71401:001:0020)	tagada ühendus avalikult kasutatava teega	Juurdepääsutee - 8070270 Loode tee
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Sanni (71401:001:0019)	Elektrilevi OÜ	tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.

8070270 Loode teele määratakse isiklik kasutusõigus Saaremaa valla kasuks avalikult kasutatava sõidutee omaniseks ja majandamiseks. Servituudi vajadusega alad täpsustuvad projekteerimise käigus.

4.13. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Vajalike notariaalsete servituutide seadmine (juurdepääs).
2. Arendaja rajab uue juurdepääsutee külalteelt hoonestusalani. Hoonete ja tehnovõrkude rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba) vastavalt kehtivale Ehitusseadustikule.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 473515, väljastatud 21.05.24, on ette nähtud uue komplektalajaama rajamine koormuskeskme lähedusse tee äärde. Uue alajaama toide rajatakse 10kV maakaabelliiniga kavandatavast keskpinge harukapist. Planeeritavate hoonete elektrivarustuseks paigaldatakse kinnistule 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatavad. Planeeritava elektriühenduse põhimõtteline lahendus vt joonis DP-4.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Täiendavaks / alternatiivseks elektrivarustuseks on lubatud rajada elamu tarbeks kuni 15 kW maapealne päikesepark ja /või päikesepaneelid hoonete katustele. Kinnistu sisene madalpingevõrk, sh päikesepaneelide lahendus, antakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga. Maapealse päikesepargi puhul eelistada asukohta valikul lagedamaid alasid.

5.2. Sidevarustus

Sideteenusega liitumiseks küsida pakkumised erinevatelt mobiili- ja raadiosidet pakkuvatelt sideettevõtetelt.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kavandatava elamu joogivesi on lahendatud individuaalse puurkaevu baasil, millest võetakse vett ühe kinnistu tarbeks alla 10 m³/ööpäevas. Puurkaevul, mille kaudu võetakse vett alla kümne kuupmeetri ööpäevas on 10 m hooldusala (Veeseadus § 154). Planeeringuala asub põhjaveekaitstuse seisukohalt kaitsmata alal ja soolaka põhjavee leviku piirkonnas.

Planeeritud hoonete kasutusega tekkiv reovesi juhitakse pärast biopuhasti läbimist pinnasesse immutamise teel. Vastavalt Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 lõike 1 punktile 4 võib kaitsmata ja nõrgalt kaitsitud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist heitvett pinnasesse juhtida kuni 10 m³ ööpäevas. Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist (VeeS § 127 lg 1).

Planeeringu põhijoonisel on näidatud omapuhasti orienteeruv paiknemine ja sellega kaasnevad kitsendused (joonisele on kantud puurkaevu ja reoveepuhastussüsteemide tinglikud asukohad, täpne asukoht selgub projekteerimise käigus, vt. detailplaneeringu joonist DP-3). Projekteerimise käigus kooskõlastatakse vajadusel väljapoole asukohakatastriüksust ulatuvad kitsendused naaberkatastriüksuste omanikega. Biopuhastil baseeruva omapuhasti rajamine ei ole lubatud ajutises või hooajalises kasutuses olevale majapidamisele. Biopuhastil baseeruvat puhastit on lubatud paigaldada vaid juhul, kui selle rajamisele seatud nõudeid on võimalik täita või kui krundi kasutus on piisav puhasti tõrgeteta töö tagamiseks. Alternatiivseks reovee kohtkäitluse viisiks on nõuetele vastava reovee kogumismahuti paigaldamine, mida tühjendatakse vastavalt täitumusele purgimisteenuse osutaja poolt. Reoveepuhastussüsteemi valimisel eelistada kompaktsid vähese ruumivajadusega süsteeme.

Heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Omapuhasti rajamisel tuleb jälgida, et

- puhasti paikneks kohas, mida ei ohusta üleujutused;
- arvestataks maa-ala ehitus- ja hüdrogeoloogilisi tingimusi;
- reovesi ei ohustaks puhasti avarii korral põhjavett;
- puhasti jääks joogiveekaevu ja põhjavee liikumissuuna suhtes allanõlva;
- puhasti jääks elamust vähemalt 5 m kaugusele;
- imbsüsteemi puhul eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteemi.

Planeeringu joonisel on tehnovõrkude asukohad ja suurused tinglikud. Konkreetne puurkaevu asukoht ja reoveelahendus esitatakse hoone projekti mahus, mille käigus võetakse vajadusel kooskõlastused KOMPRO OÜ

naabritelt. Imbväljaku projekteerimisel kooskõlastada selle asukoht naabritega. Tehnosüsteemide paigutamisel krundile eelistada võimalusel lagedamaid alasid.

5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž

Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Tegemist on piisavalt suure maa-alaga, kus võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonete katustelt ja teedelt hoonestusest kaugemale haljasalale, kus need imuvad pinnasesse. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele ja teedele on keelatud. Soovitav on rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus.

5.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumpad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise. Looduskoosluste maksimaalseks säilitamiseks eelistada maakütte puhul soojuspuuraukudega lahendust. Tehnosüsteemide asukoha valikul eelistada olemasolevaid lagedamaid alasid, vältida liigseid raieid ning säilitada olemasolevad looduslikud kooslused maksimaalselt.

6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

6.1. Põdrasarve

Krundi pindala: 19693 m²

EHTUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Harjajoon

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

Pereelamumaa-EP-20%, haljasmaa-HL- 80%

6 (üks elamu + 5 abihoonet)

(sh 0-20 m² ja kuni 5 m kõrgused hooned)

400 m²

Elamul maksimaalselt 9 m maapinnast

(2 korrust - 1 korrus+ katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast

(1 korrus+ katusekorrus)

30 - 45°

vaba

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

3

kivi-, vörk- või puitaed, maks. kõrgus 1,5 m

Piirded lubatud vaid ümber elamu õueala. Kogu hoonestusala mitte tarastada.

KITSENDUSED

Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Ranna piiranguvöönd Ranna ehituskeeluvöönd	Keskonnaamet	Looduskaitse seadus	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest ja detailplaneeringust.
Kaitsealuse liigi leiukoht			
Isiklik kasutusõigus (IKÕ) avalikult kasutatava tee haldamiseks.	Saaremaa vald	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik	8070270 Loode tee (teekoridor 6 m)
Elektripaigaldise kaitsevöönd			Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.