

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavolikogu
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Marek Lepamets, Raul Tammepõld,
Merilyn Tammepõld, Urmas Kreegi

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93812 Kuressaare

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

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

KAUNISPE KÜLA NIGULA, LEPAMETSA JA LAUTRI DETAILPLANEERING

Töö nr 301023

Versioon 31.03.2025

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

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 29
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 planeerimisdokumentidele	5
1.6 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	9

2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID 10

3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS 12

3.1 Krundijaotus	12
3.2 Kruntide ehitusõigus	13
3.3 Juurdepääs ja parkimine	13
3.4 Piirded	14
3.5 Haljastus	15
3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	15

4 TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus	15
4.2 Kanalisatsioon	16
4.3 Sademeveekanaliseerimine	17
4.4 Elekter	17
4.5 Soojavarustus	18
4.6 Side	18

5 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK 18

6 PLANEERINGUJÄRGSE SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED 20

7 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS 23

8 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

8.1 Keskkonnakaitselised tingimused	24
8.2 Tuleohutus	25
8.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	26

9 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA 26

10 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA 27

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugijoonis M 1:1000	leht 2
Planeeringujoonis M 1:1000	leht 3

SAAREMAA VALLAS KAUNISPE KÜLA NIGULA, LEPAMETSA JA LAUTRI DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

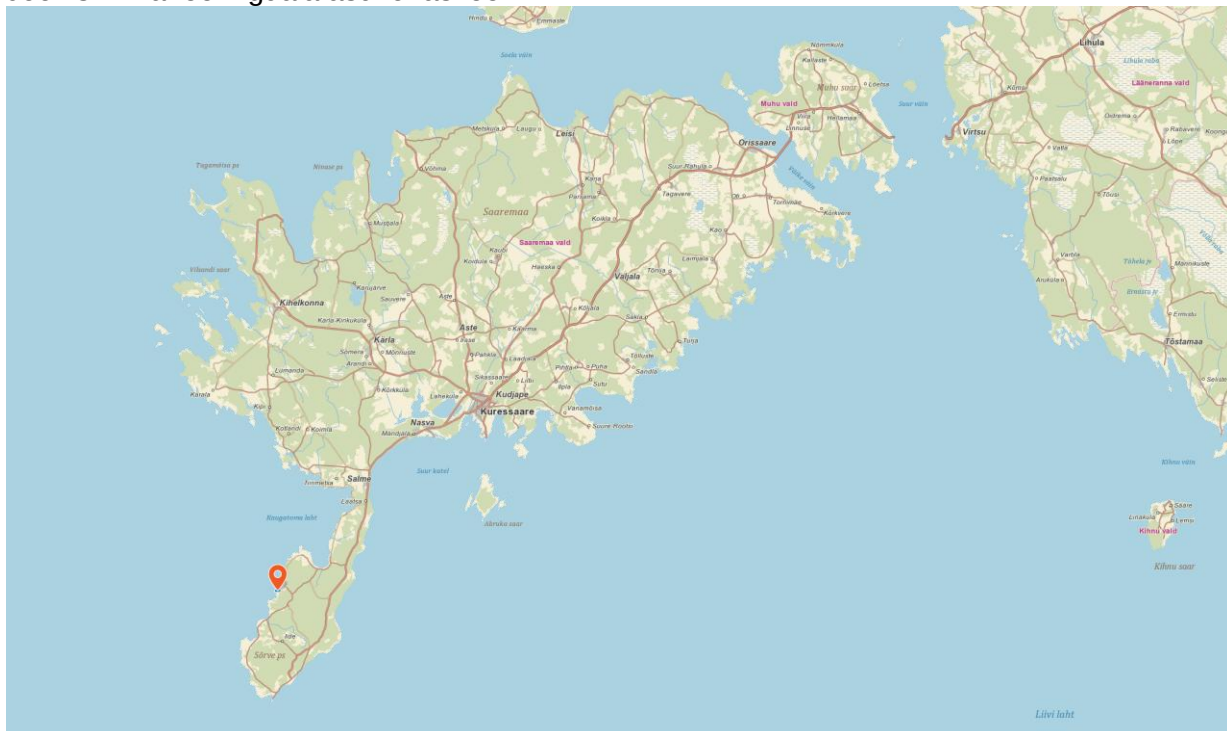
1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaal Sõrve poolsaarel Kaunispes külas. Planeeringuala hõlmab Nigula katastriüksust (80701:001:0379), Lepametsa katastriüksust (80701:001:0787) ja Lautri katastriüksust (71401:001:1464).

Planeeringuala suurus on ca 20,8 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Kaunispe küla Nigula, Lepametsa ja Lautri detailplaneering algatati 30.03.2023 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/26. Algamise korralduse järgi on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete püstitamiseks, tehnovõrkude ja -rajatiste ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine ning Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringu muudatuse ettepaneku tegemine planeeringualale elamumaa juhtotstarbe määramise osas.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 126306);
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavolikogu 30.03.2023 otsus nr 1-3/26 Kaunispe küla Nigula, Lepametsa ja Lautri detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Lisa 1 Kaunispe küla Nigula, Lepametsa ja Lautri detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavolikogu 30.03.2023 otsusele nr 1-3/26 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lisa 3 Saaremaa Vallavolikogu 30.03.2023 otsusele nr 1-3/26 Keskkonnamõju eelhindang;
- Torgu valla ranna-alade osaüldplaneering, kehtestatud 30.01.2006 Torgu vallavolikogu määrusega nr 1-1/2;
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 62-23-G, oktoober 2023);
- Keskkonnaameti 03.02.2023 kiri nr 6-5/23/857-2;
- Rahandusministeeriumi 08.02.2023 kiri nr 15-3/298-2;
- Elektrilevi OÜ 28.09.2023 tehnilised tingimused nr 459653;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringu ala asub Saaremaal Sõrve poolsaarel Kaunispe külas ning hõlmab Nigula katastriüksust (80701:001:0379), Lepametsa katastriüksust (80701:001:0787) ja Lautri katastriüksust (71401:001:1464).

Planeeringuala piirneb põhjast tootmismaa sihtotstarbega Kaunispe sadam (80701:001:0725) katastriüksusega ja Kaunispe sadama munitsipaalteega, läänest Läänemere ja Kura kurgu hoiualaga, idast ja lõunast maatulundusmaa sihtotstarbega Kiltriõe (80701:001:0261), Tiidu (80701:001:0248), Kadi (80701:001:0788), Mareki (80701:001:0249) ja Kaubi (80701:001:0650) katastriüksustega.

Juurdepääsud on olemasolevate mahasõitude kaudu Kaunispe sadama munitsipaalteelt.

Lautri katastriüksusel on elamu, 2 abihoonet, elektriliitumine, puurkaev ja omapuhasti. Lisaks paikneb õuealast kaugemal ranna ehituskeeluvööndis ebaseaduslikult rajatud varjualune. Lepametsa kinnistul paikneb lambalaut.

Nigula kinnistu on hoonestamata.

Planeeringuala on valdavalt lage väheste kadakatukkadega ja osalise kõrghaljastusega.

Planeeringuala merepoolses osas on mitmed looduslikud lautri kohad paatide hoidmiseks ja veeskamiseks.

Planeeringualal asub osaliselt Kaunispe hoiuala ning Kaunispe hoiuala piires on Nigula ja Lepametsa katastriüksustel inventeeritud III kaitsekategooria linnuliigi punaselg-õgija leiukoht.

1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Saare maakonnaplaneering 2030+

Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardile paikneb planeeringuala rohevõrgustiku alal ja kohaliku tähtsusega väärtuslike maastike alal.

Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemine on aluseks kaitse, hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise korraldamisel kohalikul tasandil, samuti üldplaneeringute koostamisel. Väärtuslike maastike piire, sisemist struktuuri (miljööväärtuslikud hoonestusalad, vaatamisväärsused jm) ning maakasutustingimusi täpsustatakse üldplaneeringutega.

Üdised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumusmuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kiviunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.

- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Planeeringualal toimub loomade karjatamine. Elamute rajamine ja inimeste kohapeal elamine tekitab suuremad võimalused alade majandamiseks, põllu-, heina- ja karjamaade kasutuses hoidmiseks.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega säilitatakse planeeringualal olemasolevad kiviaiad, juurdepääsuks kruntidele on kasutatud olemasevai teid ning elektrikaabli asukoht on kavandatud tee äärde.

Täiendavate elamukruntide moodustamine ei lõhu olemasolevat struktuuri.

Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Selleks on roheline võrgustiku aladel Saare maakonnas järgmised tingimused:

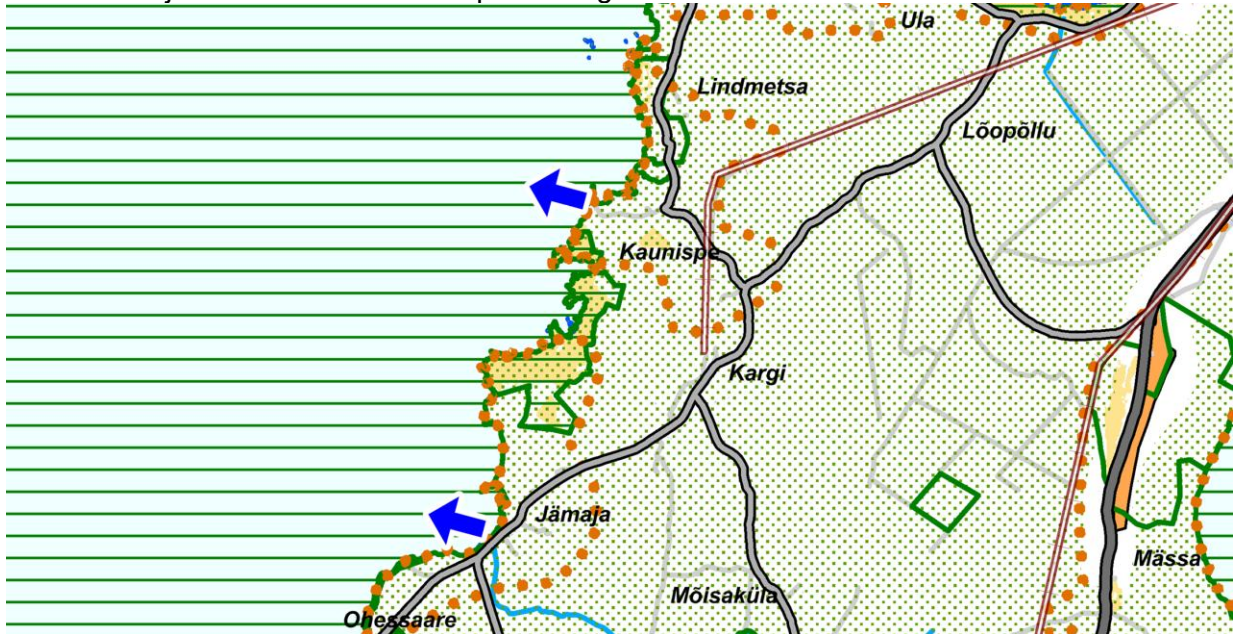
Maakasutuse kavandamisel:

- Vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik toimub ainult üldplaneeringu alusel. Et vältida roheline võrgustiku „hiilivat” killustamist, on ebasoovitav katastriüksuste jagamine elamuehituse eesmärgil v.a maakatastriseaduse paragrahv 18 lg 7 ja 8-le vastaval juhul.
- Planeeringutega 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.
- Puhkealade kasutamine korraldada nii, et looduskeskkond ei saaks kahjustatud - piirata/suunata autode liikumist, korraldada parkimine ja prügimajandus, rajada telkimis-/puhke-/lõkkekohad, käimlad, õppe- ja matkarajad.

Käesoleva planeeringuga ei ole kavandatud olulise ruumilise mõjuga objekte. Lautri katastriüksus on jagatud kaheks. Mõlema krundi suurus on ca 4 ha ja katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa.

Hoonestusalade kavandamisel on säilitatud looduslik sidusus. Piirdeid rajada ei ole lubatud v.a karjatamise eesmärgil. Teed on kavandatud võimalikult suures osas olemasolevate teede kohale ning elektrikaablid on planeeritud teede äärde.

Joonis 2 Väljavõte Saare maakonnaplaneeringu Ruumiliste väärtuste kaardist



Üldplaneering

Planeeringualal kehtib Torgu valla rannalade osaüldplaneering, kehtestatud 30.01.2006 Torgu Vallavolikogu määrusega nr 1-1/2.

Üldplaneeringu maakasutuskaardi järgi asub planeeringuala osaliselt reserveeritud väikeelamumaa juhtotstarbega alal, ülejäänud osas juhtotstarvet määratud ei ole (kehtivad maatulundusmaa arendamistingimused vastavalt üldplaneeringu seletuskirja ptk-le 8.2). Maatulundusmaa igale katastriüksusele on võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde 2-5 majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m.

Kõikidele reserveeritavatele elamumaadele antakse ärimaa kõrvalfunktsioon 20% ulatuses. Elamumaa põhiliseks ehitise tüübiks peab jääma ühepereelamu. Ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune ja eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m.

Planeeringualal asub üldplaneeringu kaardi alusel loodusväärtusega ala ja Natura loodushoiuala. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb juhul, kui maatulundusmaal ja elamumaal ehitamisõigust taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga koostada detailplaneering ja keskkonnamõjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärandkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade, ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitselist tingimustega.

Maakasutuse kaardi alusel on planeeringualal näidatud kergliiklustee. Üldplaneeringuga reserveeriti kergliiklusmaana avalikuks kasutuseks puhke, jalgrattasõidu ja matkamise eesmärkidel kergliiklustee, mis läbib ranna-alasid pea kogu planeeringuala pikkuses piki rannikut. Lisaks toob üldplaneering välja, et

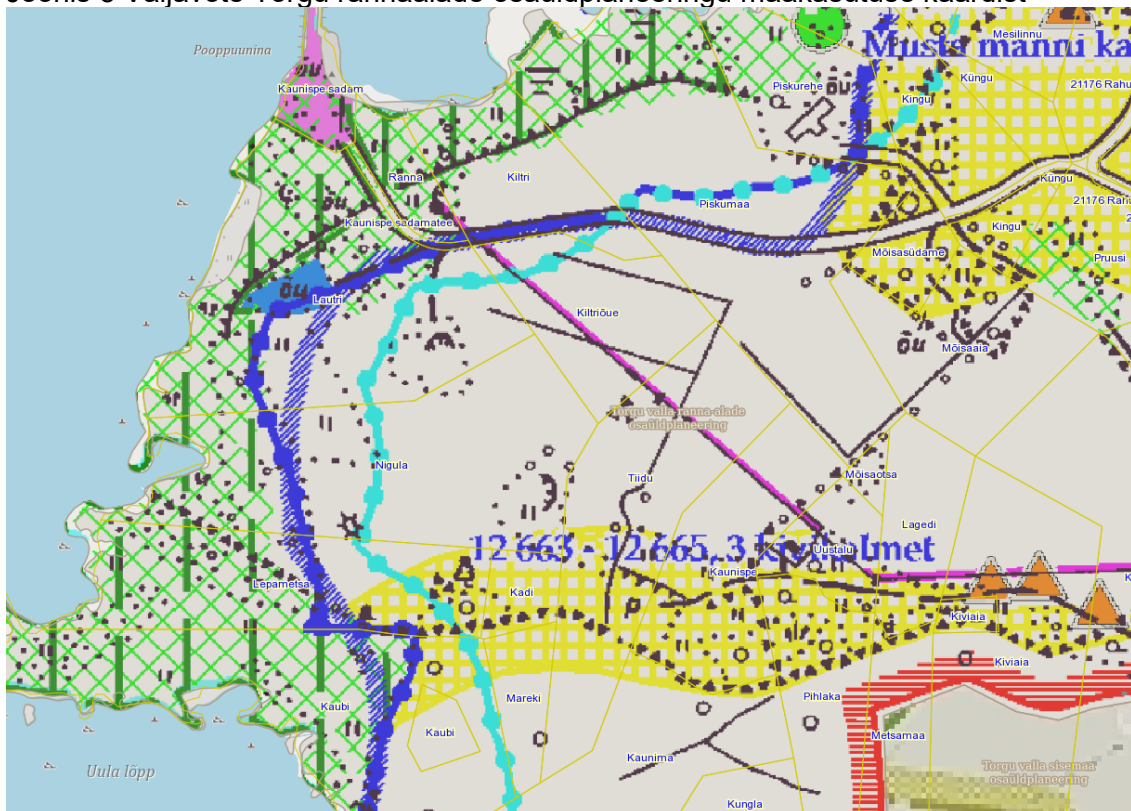
kergliiklustee kasutuselevõtt toimub kohaliku omavalitsuse ja maaomanike kokkuleppel.

Üldplaneeringu maakasutuse kaardi alusel on piirkonnas ehituskeeluvööndit vähendatud kuni Lautri kinnistul kulgeva mereäärse pinnastee telgjooneni ja teiste katastriüksuste osas mööda hoiuala piiri.

Üldplaneeringu maakasutuse kaardil on Lepametsa katastriüksuse lähedusse märgitud rannalautri maa. Üldplaneeringu kohaselt on rannalautri maa looduslikult sobiv randumiskoht paatidele, kus neid on võimalik kinnitada ja maale tõmmata koos alale jäävate minimaalsete eriotstarbeliste teenindavate rajatistega. Üldplaneeringuga ei ole Lepametsa katastriüksuse läheduses olev rannalautrimaa reserveeritud avalikuks kasutuseks.

Detailplaneeringuga on kavandatud laiendada üldplaneeringujärgset elamumaa juhtsihtotstarvet planeeritava ala ulatuses. Lähtuvalt sellest on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Joonis 3 Väljavõtte Torgu rannalade osaüldplaneeringu maakasutuse kaardist



1.6 Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Katastriüksuse lähiaadress	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registrios
Nigula	7,75 ha	Maatulundusmaa 100%	80701:001:0379	483134
Lepametsa	4,89 ha	Maatulundusmaa 100%	80701:001:0787	945134
Lautri	8,23 ha	Maatulundusmaa 100%	71401:001:1464	871934

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	Joonistel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Planeeringuala paikneb osaliselt Kaunispe hoiuala ning planeeringuala piirneb Kura kurgu hoiualaga.
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub kallasrada
Veeseadus	20 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
Looduskaitseseadus Torgu rannaalade osaüldplaneering	Joonisel näidatud ulatuses	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub ranna ehituskeeluvöönd
Looduskaitseseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub ranna piiranguvöönd
Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub Kaunispe sadama tee kaitsevöönd
Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Lautri kinnistul olev puurkaev ja selle hooldusala
Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimisprojekti ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹⁴ “	reovee septiku kuja 5 m, impeenra kuja 10 m	KOV	Lautri kinnistul olev reovee omapuhasti ning selle kuja

Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m elektrirajatisest ja 0,4 kV maakaablist	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad elektrikapid, 0,4 kV maakaabel
Ruumiandmete seadus Keskkonnaministri määrus nr 50 Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord	Pinnases ja looduslikus kivis paikneva geodeetilise märgi kaitsevöönd on kolm meetrit märgi keskmest.	Maa-amet Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal on riikliku geodeesiaavõrgu tihendusvõrgu märk

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Kuressaare linna kesklinnast ca 40 km kaugusel Kaunispe külas. Lähim toidukauplus asub ca 11 km kaugusel Laadla külas. Lähimad koolid, lasteaiad, perearstid, kauplused jmt asuvad ca 22 km kaugusel Salme alevikus.

Maa-ameti 1935-1938 topokaardi järgi on Kaunispe küla elamukohad asunud nii ranna ääres kui ka sisemaa pool. Tihedalt on rannäär olnud hoonestatud naaberkülades Lindmetsa, Rahuste, Kargi, Jämaja. Nagu kaardil näha on hooned paiknenud suhteliselt tihedalt üksteise kõrval.

Joonis 4 Maa-ameti väljavõte EV topo 200T (1935-1938)



Tänapäeval on hoonestus võrreldes sõjaeelse ajaga tunduvalt hõredam. Tasapisi on hakatud vanu talukohti taastama ja rajama uusi. Planeeringualast põhjas asub Kaunispesadam. Lähimad elamud paiknevad Kiltri, Tiidu, Kaubi maaüksustel. Kaunispes küla keskus, kus hooned paiknevad tihedamalt üksteise kõrval, paikneb planeeringualast idas sisemaa pool.

Lähipiirkonna olemasolevad hoonestatud maaüksused on suures osas üle 2 ha pindaladega. Esineb ka alla 1 ha krunte. Käesoleva planeeringuga ehitusõigust taotlevad krundid on 4,2 ha, 4,0 ha ja 7,8 ha. Hooned on üldjoones risküliku kujulised kahepoolsete viilkatustega. Piiretest esinevad traditsioonilised kiviaiad ning vähesel määral piirkonnale omaseid puitaedu. Planeeringualal on piirded lubatud rajada ainult ümber õueala. Piirkonna haljastus on looduslik, palju on lagedaid alasid, haritavaid maid, mõningal määral on metsatukkasid, lõunapool on ka suuremad metsaalad.

Joonis 5 Maa-ameti väljavõte Kaunispes külast



Planeeringuala maaüksustele ulatuvad ranna kaitse-, piirangu- ja ehituskeeluvöönd ning korduv üleujutusala piir, kus tegevusi reguleerib Looduskaitseseadus. Lepametsa ja Nigula kinnistute lääneosas asub Kaunispes hoiuala (KLO2000314) ning III kaitsekategooria liigi punaselg-õgija (*Lanius collurio*) leiukoht. Hoiuala idaosas on inventeeritud loopealse (6280*) elupaigatüüp ning lääneosas on inventeeritud rannaniidu (1630*) elupaigatüüp. Mõlema elupaigatüübi kaitse on hoiuala kaitse-eesmärgiks. Hoiualale ja ehituskeeluvööndisse hoonestus kavandatud ei ole v.a Lautri 1 krundi olemasolevale õuealale, mis asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis.

Üldplaneeringus on reserveeritud elamumaadena välja toodud potentsiaalsed eelisarendatavad piirkonnad olemasolevates asulates või nende läheduses külade laiendusena. Lepametsa katastriüksusel on osaliselt juba reserveeritud väikeelamumaa juhtotstarbega ala ja planeeringualal on vähendatud ranna ehituskeeluvööndi piiri arvestades looduslikke tingimusi ja ajaloolist asustusstruktuuri.

Hoonestusalad on paigutatud nii, et need moodustaks ühtsema ehitusjoone ja elamumaa juhtfunktsiooni ala kulgeks loogilise jätkuna.

Planeeritav hoonestus sobitub antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga on Lautri maaüksusest moodustatud kaks krunti. Lepametsa krunt on kavandatud lähtudes töö koostamise ajal kehtivast Põhikaardijärgsest veepiirist. Lepametsa katastriüksuse piiri muutmise täpsustada ja leppida kokku Kaubi katastriüksuse omanikuga. Nigula krundi piir järgib olemasoleva katastriüksuse piiri.

Kruntidele on kavandatud eluhoone ja neli kõrvalhoonet. Lisaks on lubatud igale krundile rajada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonet (kuivkäimla, kuur jmt).

Hoonestusala määramisel on lähtutud olemasolevatest piirangutest ja krundivaldaja soovist. Lautri 1 krundi olemasolev hoonestus jääb osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse. Uusi hooneid tohib sinna rajada lähtudes Looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 1, mille järgi ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Lisaks paikneb Lautri 1 krundil õuealast kaugemal ranna ehituskeeluvööndis ebaseaduslikult rajatud varjualune. Kuna varjualune asub ranna ehituskeeluvööndis, tuleb see likvideerida või tõsta ümber hoonestusalale.

Hoonestusalale on märgitud eluhoonete tinglikud asukohad, konkreetset eluhoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus. Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga ja see peab jääma hoonestusala piiridesse.

Hooned kavandada kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi. Abihoone arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega.

Lepametsa, Lautri 1 ja Lautri 2 kruntidel on mitmed lautri kohad paatide hoidmiseks ja veeskamiseks. Plaanis ei ole süvendustööd ega uute juurdepääsude loomine.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Lautri 1	42460 m ²	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL Põllumajandusmaa MP Kü sihtotstarve maatulundusmaa
Lautri 2	39792 m ²	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL Põllumajandusmaa MP Kü sihtotstarve maatulundusmaa

Nigula	77500 m ²	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL Põllumajandusmaa MP Kü sihtotstarve maatulundusmaa
Lepametsa	48631 m ²	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL Põllumajandusmaa MP Kü sihtotstarve maatulundusmaa

3.2 Kruntide ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m² kui üle 60 m² ehitisealuse pinnaga hoonetele. Alla 20 m² väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud lubatud ehitisealuse pinna hulka. Kruntidele on kavandatud eluhoone ja neli ehitusteatiselise kohustuslikku / ehitusloakohustuslikku kõrvalhoonet ning lisaks võib krundile rajada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonet (kuivkäimla, kuur jmt)

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.

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL Põllumajandusmaa MP
Lubatud hoonete max arv krundil:	7 (eluhoone +6 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	eluhoone 8,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	500 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel kõrguse, katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs kruntidele on kavandatud Kaunispe sadama munitsipaalteelt olemasolevate ristumiskohtade kaudu.

Olemasolev planeeringuala läbiv tee on kavandatud avaliku kasutusega erateeks. Selleks sõlmida notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa vallaga. Juurdepääsuteede asukohad kuni hooneteni lahendada hoonete ehitusprojektidega. Olemasolevad eramaade koosseisus olevad pinnasteed on ca 2,5 m laiad. Uute teede rajamisel ja olemasolevate laiendamisel arvestada Päästeameti nõuetega, mille järgi peab tee minimaalne laius olema 3,5 m ja kandma päästeauto raskust. Samuti tuleb arvestada, et kruntidel asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringsest tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile.

Juhul kui jäätmeveokil puudub kinnistule juurdepääs regulaarse jäätmeveoteenuse osutamiseks, on kinnistu omanikul tulevikus kohustus jäätmemahuti tühjendamiseks ise suurema tee äärde välja tuua.

Tee katend vähemasti siirdekatend kruuskattega.

Tupikteedele vajalikud ümberpöördekohad rajada kruntide õuealadele.

EVS 843:2016 Tabel 9.2 järgi on parkimiskohtade arv eramul väike-elamute alal 3 sõiduauto kohta. Parkimine lahendada krundisiseselt koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

Üldplaneeringu maakasutuse kaardi alusel on planeeringualal näidatud kergliiklustee. Üldplaneeringuga reserveeriti kergliiklusmaana avalikuks kasutuseks puhke, jalgrattasõidu ja matkamise eesmärkidel kergliiklustee, mis läbib rannaalasid pea kogu planeeringuala pikkuses piki rannikut. Lisaks toob üldplaneering välja, et kergliiklustee kasutuselevõtt toimub kohaliku omavalitsuse ja maaomanike kokkuleppel. Planeeringu Tugijoonisel on markeeritud üldplaneeringujärgne kergliiklustee asukoht. Üldplaneeringujärgsel kergliiklustee asukohas olemasolevat teekohta ei ole ning osaliselt läbib tee planeeritud hoonestusalasid. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek kasutada üldplaneeringuga määratud kergliiklusteenena planeeringuala läbivat teed, mis on planeeritud avaliku kasutusega erateeks.

Planeeringualal asub kallasrada. Juurdepääs kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil on planeeritud Lautri 1 krundi kaudu kasutades olemasolevat jalgteed. Olemasoleva jalgteed alguses Kaunispe sadamatee serva Lautri 1 krundil kasutatakse autode parkimiseks. Planeeringuga on nimetatud asukohta planeeritud avaliku kasutusega parklaala. Kallasrajale juurdepääsuks ja parklaalale on seatud isiklik kasutusõigus Saaremaa valla kasuks.

3.4 Piirded

Olemasolevad kiviaiad säilitada ja vajadusel taastada. Olemasolevad metallkeevisaiad tuleb likvideerida.

Piirdeid on lubatud rajada ainult ümber õuealade. Õueala peab jääma hoonestusala piiridesse. Karjatamise eesmärgil on lubatud piirdeid rajada ka väljaspool õueala. Kasutada võib piirkonnale omaseid kiviaedasid, ning latt-, roigas-, ja hirsaidu. Kiviaedade kõrgus on valdavalt 70-90 cm, ülejäänud piirete kõrgus maksimaalselt 1,2 m. Soovituslikult eelistada traditsioonilisi kiviaedasid. Lisaks võib hooviala piiramiseks rajada vabakujulise heki või istutada teisi piirkonnale omased puud/põõsad.

Keelatud on rajada piirdeaedadena läbipaistmatuid, kõrgeid, massiivseid kivimüüre ja plankaidu, raudpiirdeid jt aedlinnaid piirdeid ning vundamendil aedu.

3.5 Haljastus

Planeeritavad hoonestusalad on suhtelised lagedad ja vähese kõrghaljastusega. Lepametsa kinnistu abihoonete hoonestusala kagunurgas leidub ka lehtpuid.

Lepametsa ja Nigula kruntide hoonestusaladel säilitada olemasolev kadastik ja kõrghaljastus. Lepametsa krundi kõrvalhoonete rajamiseks planeeritud hoonestusala kagunurgas võtta maha võimalikult vähe puid.

Lautri 2 krundi hoonestusala on kavandatud osalisel kadastike alale. Hoonete paigutamisel ja projekteerimisel arvestada võimalikult palju olemasolevate kadakatega ning sättida hoonestus nende vahele.

Väljapool hoonestusalasid säilitada olemasolev looduslik haljastus.

Vältimaks alustaimestikku 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. Välistada 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.

Uue haljastuse rajamisel eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Puude ja kadakate likvideerimine ning kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Nigula krundil on absoluutkõrgus vahemikus 0-9 m (läänest ida suunas tõusvalt) Lepametsa krundil 0-4,5 m (läänest ida suunas tõusvalt) ning Lautri1 ja Lautri 2 kruntidel 0-9 m (läänest ida suunas tõusvalt).

Juurdepääsutee rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale.

Elamu ja kõrvalhoonete +/-0.00 on kavandatud ümbritsevast maapinnast ca 0,5 m kõrgemale. Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Planeeringuala paikneb nõrgalt ja keskmiselt kaitstud põhjaveega ala vahelisel piiril. Lähima puurkaevu läbilõikele tuginedes asub planeeringuala eeldatavasti nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Orienteeruv veetarbimine krundi kohta on ca 0,5 m³/ööpäevas.

Lautri 1 krundil on olemasolev puurkaev.

Lautri 2, Nigula ja Lepametsa kruntidele on kavandatud individuaalsed puurkaevud.

Puurkaevu asukohta võib muuta hoonete projekteerimise käigus võttes arvesse planeeringu joonisel näidatud kitsendusi. Täpsustatud asukoht kooskõlastada piirinaabritega. Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse veeseaduse § 86 nõudeid.

Vastavalt veeseaduse § 154 on planeeritavatele puurkaevudele moodustatud 10 m raadiusega hooldusala. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, veeseadus § 153.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

4.2 Kanalisatsioon

Maa-ameti geoloogiliste kaartide järgi paikneb planeeringuala nõrgalt ja keskmiselt kaitstud põhjaveega ala vahelisel piiril. Lähima puurkaevu läbilõikele tuginedes asub planeeringuala eeldatavasti nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Ühe krundi ööpäevane reovee kogus on ca 0,5 m³.

Olemasolevate reovee lahendustena on Lautri 1 krundil septik ja imbpeenar. Veeseaduse § 127 lg 1 järgi ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Lautri 1 imbpeenar jääb olemasolevale puurkaevule lähemale kui 60 m. 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 piirväärtused¹⁴” § 8. järgi on lubatud heitvett pinnasesse juhtida kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist. Seega Lautri 1 krundil olev septik tuleb asendada biopuhastiga ja imbpeenar tuleb rajada puurkaevust vähemalt 60 m kaugusele. Soovi korral võib ka rajada uue puurkaevu imbpeenrast vähemalt 60 m kaugusele ja põhjavee liikumise suunast ülespoole. Olemasolev puurkaev tuleb sel juhul likvideerida. Oluline on, et puurkaev ei asuks imbpeenrale lähemal kui 60 m.

Planeeritava ala reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused:

1. Paigaldada biopuhastid ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse. 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 piirväärtused¹⁴”.

Biopuhasti paigaldamisel peab kinnistu kasutusintensiivsus ja reoveetekke iseloom võimaldama biopuhasti tõrgeteta tööd. Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveetekke iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist.

Veeseaduse § 127 järgi ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

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. Omapuhasti rajamisel määrata või mõõta

omapuhasti imbsüsteemi väljavalitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik, kui reovee immutussügavuse ja põhjavee kõrgeima taseme vahele jääb aastaringelt üle 1,2 m – vajalikuks võib osutuda imbsüsteemi peenraste tõstmine. Omapuhasti peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu

Eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteemi (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbtunnel).

Immutuskujut ulatumisel naabermaajüksustele, kooskõlastada imbpeenra asukoht projekteerimise faasis naaberkinnistute omanikega.

2. Paigaldada hoonete juurde reovee kogumismahutid.

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. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida.

Reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida purgimisteenust osutavalt ettevõtelt.

Reovee kogumismahutile ja omapuhastile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs purgimisteenust osutaval tühjendusautol.

Reoveerajatiste asukohta võib muuta hoonete projekteerimise käigus võttes arvesse planeeringu joonisel näidatud kitsendusi. Kui muudetud asukoht tekitab täiendavaid kitsendusi piirinaabritele tuleb see piirinaabriga kooskõlastada. Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

Lautri 1 krundi omapuhasti on kavandatud ehituskeeluvöändisse Looduskaitseseaduse § 38 lg 5 p 8 alusel, mille järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule- ja rajatisele.

4.3 Sadameveekanalisisatsioon

Sadameveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imbuvad pinnasesse.

Sadevete juhtimine naaberkinnistutele ja avalikult kasutatavatele teedele on keelatud.

4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 28.09.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr. 459653.

Elamukruntide orienteeruvad peakaitsmed on 3x25A krundi kohta.

Nigula Lepametsa ja Lautri kinnistute elektrivarustus lahendatakse olemasolevate liitumiste baasil. Lautri 2 kinnistu elektrivarustuseks on planeeritud 0,4 maakaabelliin alajaama Kaunispe:(Kuressaare) fiider F3-I asuvast liitumiskilbist LK215144.

Lautri 2 liitumiskilp on planeeritud Lautri 2 krundile olemasoleva Nigula krundi liitumiskilbi kõrvale.

Elektritoide liitumiskilbist objektini rajada maakaabliga.

Krundisisene kaabel alates mõõtekapist tuleb lahendada koos hoone(te) ehitusprojektidega.

Alternatiivse energia saamiseks võib kruntidele rajada päikesepaneelid. Lubatud on elamu teenindamiseks mikrotootmist kuni 15 kW. Päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoonete katustele või maapinnale hoonestusala piirides. Päikesepaneelide liitumiseks elektrivõrguga küsida Elektrilevi OÜ eraldi liitumistingimused.

Maakaabli ja liitumiskilbi ning päikesepaneelide täpne paigutus lahendatakse projekteerimise käigus.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid sh maaküttepumbad. Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada ainult õueala piirides või õueala ümbruses olevale lagedale alale (va hoiualale). Kui horisontaalne maaküttekontuur ei mahu, on võimalik kombineerida erinevaid küttelehendusi.

4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Planeeringualal kehtib Torgu valla rannalade osaüldplaneering, kehtestatud 30.01.2006 Torgu Vallavolikogu määrusega nr 1-1/2.

Üldplaneeringu maakasutuskardi järgi asub planeeringuala osaliselt reserveeritud väikeelamumaa juhtotstarbega alal, ülejäänud osas juhtotstarvet määratud ei ole (kehtivad maatulundusmaa arendamistingimused vastavalt üldplaneeringu seletuskirja ptk-le 8.2). Maatulundusmaa igale katastriüksusele on võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde 2-5 majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m.

Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusalad planeeritud üksteisest vähemalt 50 m kaugusele. Lähtuvalt sellest laiendatakse planeeritava alal üldplaneeringujärgset elamumaa juhtotstarvet. Elamumaa põhiliseks ehitise tüübiks peab jääma ühepereelamu. Ehitusõigust taotleval krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune ja eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m.

Elamumaa juhtotstarbe määratakse ca 20% ulatuses kogu planeeritavast alast. Lautri krundil on olemasolev elamu ja õuemaa, Lautri 1 krundi ulatuses määratakse üldplaneeringus elamumaa juhtotstarvet ca 17% ulatuses. Lautri 2 krundil ca 27% ulatuses ja Nigula krundil 22% ulatuses. Lepametsa krundile ulatub üldplaneeringujärgne elamumaa juhtotstarvet. Täiendavalt laiendatakse elamumaa juhtotstarvet Lepametsa krundil ca 16% ulatuses. Kuna elamud on kavandatud üksteisest ca 50 m kaugusele ja 50 m kaugusele on lubatud elamuid rajada ainult üldplaneeringujärgsel elamumaa juhtotstarbega alal, siis tuleb teha üldplaneeringusse muudatus ja määrata alale osaliselt elamumaa juhtotstarvet. Lähtuvalt sellest on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

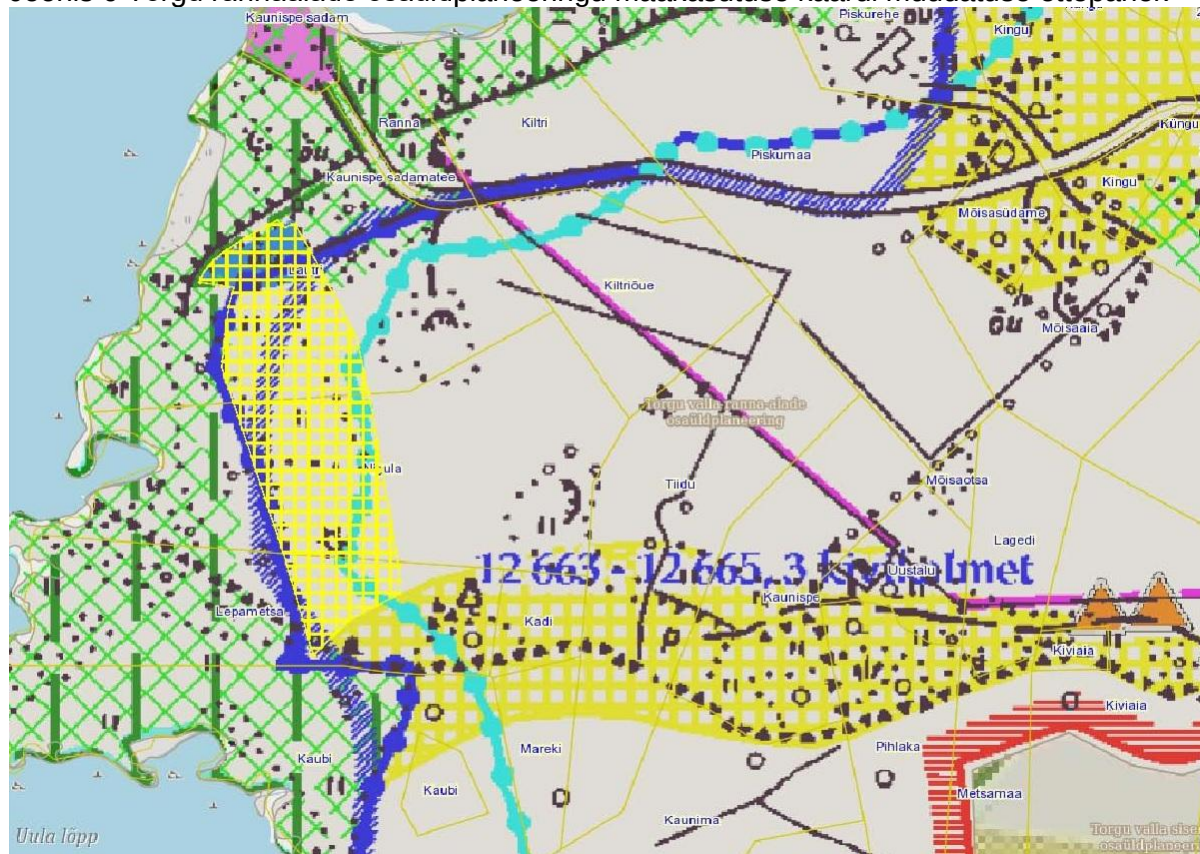
Saaremaa Vallavalitsuse 30. augusti 2022. a korraldusega nr 2-3/1361 algatati osaliselt Nigula katastriüksusel Nigula detailplaneering. Nigula detailplaneering oli kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, kuna planeeritava elamu kaugus olemasolevatest elamutest planeeriti 200 m kaugusele. Kuna üldplaneeringu alusel ei tohi eluhoonete

projekteerimisel nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m, siis Nigula katastriüksusele elamu ehitamise korral oleks kaotanud ehitusõiguse Lepametsa katastriüksus. Lepametsa katastriüksuse omanik avaldas soovi olla detailplaneeringus kaastatud ja esitati ühine detailplaneeringu algatamise avaldus. Käesoleva planeeringuga kavandatakse elamud üksteisele lähemale kui 200 m. Olemasolevate elamutega hoonestatud kinnistute omanikud on andnud nõusoleku elamute vahekauguse vähendamiseks. Edasise menetluse käigus liitus planeeringualasse ka Lautri katastriüksus.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 alusel võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Vastavalt üldplaneeringule hoidutakse Torgu ranna-ala üldplaneeringu piirkonnas uue hajaasustuse tekitamisest uutesse piirkondadesse rannikualadel. Üldplaneeringus on välja toodud, et elamumaade planeerimise põhimõte on olemasolevate külade tihendamine ja laiendamine. Üldplaneeringus on reserveeritud elamumaadena välja toodud potentsiaalsed eelisarendatavad piirkonnad olemasolevates asulates või nende läheduses külade laiendusena. Lepametsa katastriüksusel on osaliselt juba reserveeritud väikeelamumaa juhtotstarbega ala ja planeeringualal on vähendatud ranna ehituskeeluvööndi piiri arvestades looduslikke tingimusi ja ajaloolist asustusstruktuuri. Sellest lähtuvalt ei ole tegemist uue hajaasustuse piirkonna tekitamisega, vaid üldplaneeringuga reserveeritud elamumaa juhtfunktsiooni ala pikendamisega ca 350 m ulatuses mööda ehituskeeluvööndi piiri olemasoleva õuemaani Lautri katastriüksusel. Planeeritav hoonestus sobitub antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning jäävad kehtima hajaasustuse põhimõtted, seega võib öelda, et elamumaa juhtfunktsiooni määramine on põhjendatud.

Lähtuvalt kirjeldatust tehakse käesoleva detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise ettepanek ja maatulundusmaale määratakse osaliselt elamumaa juhtotstarve, kus eluhoonete omavaheline kaugus ei tohi olla väiksem kui 50 m. Muudatused kantakse Torgu valla rannaalade osaüldplaneeringu Maakasutuse kaardile. Seletuskirja ei ole vajalik muudatusi teha.

Joonis 6 Torgu rannaalade osaüldplaneeringu maakasutuse kaardi muudatuse ettepanek



6. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

Tabel 4 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Lautri 1	Looduskaitseseadus	Joonistel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Krunt piirneb Kura kurgu hoiualaga.
	Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub kallasrada
	Veeseadus	20 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub veekaitsevöönd
	Looduskaitseseadus	Joonisel näidatud ulatuses	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub ranna ehituskeeluvöönd
	Looduskaitseseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub ranna piiranguvöönd

	Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub Kaunispesadama tee kaitsevöönd
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Krundil olev puurkaev ja selle hooldusala
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimis- ja ehitamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	reovee septiku kuja 5 m, imbpeenra kuja 10 m reovee kogumismahuti kuja 5 m	KOV	Krundil olev reovee omapuhasti ning selle kuja Planeeritud reovee kogumismahuti
	Asjaõiguseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m elektrirajatisest ja 0,4 kV maakaablist	Elektrilevi OÜ	Krundil asub elektri liitumikapp, 0,4 kV maakaabel
Lautri 2	Looduskaitseadus	Joonistel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Krunt piirneb Kura kurgu ja Kaunispesahoialaga.
	Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub kallasrada
	Veeseadus	20 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub veekaitsevöönd
	Looduskaitseadus Torgu rannaalade osaüldplaneering	Joonisel näidatud ulatuses	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub ranna ehituskeeluvöönd
	Looduskaitseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub ranna piiranguvöönd
	Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub Kaunispesadama tee kaitsevöönd

	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Krundile on planeeritud puurkaev ja selle hooldusala
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	reovee septiku kuja 5 m, impeenra kuja 10 m reovee kogumismahuti kuja 5 m	KOV	Krundile on planeeritud reovee omapuhasti, reovee kogumismahuti ning nende kujud
	Ruumiandmete seadus Keskkonnaministri määrus nr 50 Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord	Pinnases ja looduslikus kivis paikneva geodeetilise märgi kaitsevöönd on kolm meetrit märgi keskmest.	Maa-amet Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal on riikliku geodeesiaavõrgu tihendusvõrgu märk
Nigula	Looduskaitseadus	Joonistel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Krunt asub osaliselt Kaunispe hoiualal ja piirneb Kura kurgu hoiualaga.
	Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub kallasrada
	Veeseadus	20 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub veekaitsevöönd
	Looduskaitseadus Torgu rannaalade osaüldplaneering	Joonisel näidatud ulatuses	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub ranna ehituskeeluvöönd
	Looduskaitseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub ranna piiranguvöönd
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Krundile on planeeritud puurkaev ja selle hooldusala

	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimis- ja ehitamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	reovee septiku kuja 5 m, imbpeenra kuja 10 m, reovee kogumismahuti kuja 5 m	KOV	Krundile on planeeritud reovee omapuhasti, reovee kogumismahuti ning nende kujud
Lepametsa	Looduskaitseadus	Joonistel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Krunt asub osaliselt Kaunispe hoiualal ja piirneb Kura kurgu hoiualaga.
	Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub kallasrada
	Veeseadus	20 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub veekaitsevöönd
	Looduskaitseadus Torgu rannaalade osaüldplaneering	Joonisel näidatud ulatuses	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub ranna ehituskeeluvöönd
	Looduskaitseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	Saaremaa Vallavalitsus	Krundil asub ranna piiranguvöönd
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Krundile on planeeritud puurkaev ja selle hooldusala
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimis- ja ehitamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	reovee septiku kuja 5 m, imbpeenra kuja 10 m, reovee kogumismahuti kuja 5 m	KOV	Krundile on planeeritud reovee omapuhasti, reovee kogumismahuti ning nende kujud

7. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Lautri 1	Saaremaa vald	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud juurdepääs kallasrajale	Jalgtee laius ca 1,5-2 m

Lautri 2	Saaremaa vald	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud avalikult kasutatav eratee.	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 6,0 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Nigula	Saaremaa vald	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud avalikult kasutatav eratee.	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 6,0 m
	Lepametsa	teeservituut	Krundile on planeeritud juurdepääsutee	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 6,0 m
Lepametsa	Saaremaa vald	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud avalikult kasutatav eratee.	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 6,0 m

8. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

8.1 Keskkonnamõju eelhindamine tingimused

Nigula, Lepametsa ja Lautri detailplaneeringu algatamise otsuse juurde on koostatud keskkonnamõju eelhindamine. Keskkonnamõju eelhindamisel tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara. Puudub oluline mõju Natura 2000 võrgustiku kaitse-eesmärkidele.

Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

- Planeeringuala Nigula ja Lepametsa kruntide lääneosas asub Kaunispe hoiuala. Kaunispe hoiuala kuulub ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku Kaunispe loodusalana (RAH0000523), Kura kurgu linnualana (KLO2000316). Planeeringuala piirneb läänest Kura kurgu hoiualaga. Kruntide ehitusõigus ei ole planeeritud kaitstavatele aladele ega kaitstavate liikide leiukohtadele. Kaitstavad alad ning liigi leiukoht asub hoonestusalast piisavalt kaugel ning ei planeerita tegevusi, mille tulemusel võiksid mõjud ulatuda kaitstavate alade ning liigi leiukohani. Seetõttu ei ole oodata, et seoses planeeringu elluviimisega kaasneksid Kaunispe hoiualale ega ka Kaunispe loodusealale, samuti Kura kurgu linnualale ja Kura kurgu hoiualale ning punaselg-õgija levikule ebasoodsad mõjud.
- Punaselg-õgija isendite häirimise vältimiseks tuleb ehitustööd planeerida väljaspoole liigi pesitsusperioodi (mai-juuni), kuna liik on häiringute suhtes tundlik.
- Maakonnaplaneeringu järgi asub planeeritav ala rohevõrgustiku alal. Piirdeid on lubatud rajada ainult ümber õueala ja karjatamise eesmärgil. Seega ei ole arvata suurt mõju rohevõrgustiku toimimisele.
- Lepametsa, Lautri 1 ja Lautri2 kruntidel on looduslikud paadilautri kohad. Plaanis ei ole süvendustööd ega uute juurdepääsude loomine, kuna koosluste

hooldamisega on juurdepääs juba tagatud. Sellest tulenevalt ei ole oodata, et paadilautri kasutamisega kaasneks oluline mõju sealsele keskkonnale. Kruntidel paiknevad lautrikohad ei ole avalikus kasutuses ja nende senine kasutamine on toimunud kokkuleppel maaomanikuga.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 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.
- Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse veeseaduse § 86 nõudeid.
- Reovee rajatiste rajamisel 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“.
- Reovee kogumismahutid lasta tühjendada vastavat luba omava ettevõtte poolt.
- Sademevee juhtimisel pinnasesse lähtuda veeseadusest.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

8.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

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

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

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

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s.

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta

juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Planeeritud kruntide hoonestusalade vahe on minimaalselt 50 m.

Maa-ameti geoportaali kaardirakenduse andmetel asub lähim tuletõrje veevõtukoht lide külas Popi kinnistul, planeeringualast ca 10 km kaugusel.

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

8.3 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 ekspluatatsioonil tuleb tagada:

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

9. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Katastriüksuste moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks Lautri 1 ja Lautri 2 katastriüksuste moodustamisel ja sihtotstarve määramisel ning planeeritavatele kruntidele ehitiste rajamisel. Nimetatud tingimus ei takista Nigula ja Lepametsa katastriüksuste piires planeeringu elluviimist.
3. Planeeritavatele hoonete koos tehnorajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Enne hoonetele ehituslubade väljastamist peab nõuetekohaselt olema rajatud planeeritud juurdepääsutee sellele krundile, millele ehitusluba taotletakse. Juurdepääsutee, millele on kavandatud servituudi vajadus, ehitatakse välja huvitatud isikute poolt ja tee hooldamine lepatakse kokku servituudi seadmisega.

Enne Nigula krundile ehitusloa väljastamist peab olema likvideeritud Nigula ja Lautri II vahelisele piirile rajatud võrkaed.

4. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse ,teede ja parkimise lahendus.
5. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

6. Ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Hooneid teenindavad tehnorajatised peavad olema valmis ja kasutusele võetud hiljemalt hoonetele kasutuslubade taotlemise või kasutusteatiste esitamise ajaks.

Enne hoonetele kasutusloa väljastamist peab olema sõlmitud notariaalne tee avaliku kasutuse leping Saaremaa valla kasuks. Enne Nigula ja Lepametsa hoonete kasutusloa väljastamist peab olema sõlmitud notariaalne teeservituudi leping Lepametsa kinnistu kasuks.

10. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m² kui üle 60 m² ehitisealuse pinnaga hoonetele. Alla 20 m² väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud lubatud ehitisealuse pinna hulka. Kruuntidele on kavandatud eluhoone ja neli ehitusteatise kohustuslikku / ehitusloakohustuslikku kõrvalhoonet ning lisaks võib krundile rajada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonet (kuivkäimla, kuur jmt).

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

10.1 Lautri 1

Krundi pindala:	42460 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP 11% Looduslik maa HL Põllumajandusmaa MP
Lubatud hoonete max arv krundil:	7 (eluhoone +6 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	eluhoone 8,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	500 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel kõrguse, katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja jm olulise poolest.

10.2 Lautri 2

Krundi pindala:	39792 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP 10% Looduslik maa HL Põllumajandusmaa MP
Lubatud hoonete max arv krundil:	7 (elahoone +6 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	500 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel kõrguse, katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja jm olulise poolest.

10.3 Nigula

Krundi pindala:	77500 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP 8% Looduslik maa HL Põllumajandusmaa MP
Lubatud hoonete max arv krundil:	7 (elahoone +6 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	500 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba

Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel kõrguse, katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja jm olulise poolest.

10.4 Lepametsa

Krundi pindala:	48631 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP 18% Looduslik maa HL Põllumajandusmaa MP
Lubatud hoonete max arv krundil:	7 (elahoone +6 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	500 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba. Põhjendatud arhitektuurse lahenduse puhul võib kasutada teisi katusekalde nurki. Sel juhul kooskõlastada hoone arhitektuurne projekt eskiisi staadiumis valla arhitektiga.
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel kõrguse, katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja jm olulise poolest.