



Osaühing DP Projektbüro
Registrikood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

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

Huvitatud isik: Tauno Rehtla

Planeerija: Osaühing DP Projektbüro
Rohu tn 5 Kuressaare Saare maakond 93819
alar@dpprojekt.ee, +372 4545491

SAAREMAA VALD, VÄIKE-ULA KÜLA, LEPIKU KATASTRIÜKSUS
KAT.TUNNUS 72101:003:0322

LEPIKU DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 09-22-DP
Algatatud 20.06.2023 korraldusega nr 2-3/828

Planeeringu koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad
Versiooni kuupäev: 03.09.2025

KURESSAARE 2025

Sisukord

1	Seletuskiri	4
1.1	Lähtesituatsioon	4
1.2	Planeeringu koostamise alused	4
1.3	Planeeringu koostamise lähtedokumendid	4
2	Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus	6
2.1	Asukoht	6
2.2	Olemasoleva ruumi kirjeldus	6
2.3	Olemasoleva katastriüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	7
2.4	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid	7
2.5	Detailplaneeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+	8
2.6	Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule	9
2.7	Maa-alal kehtivad detailplaneeringud	10
3	Planeeringuga kavandatu	10
3.1	Krundijaotus.....	10
3.2	Kruntide ehitusõigus	10
3.3	Liikluskorraldus, juurdepääs ja parkimine	12
3.4	Piirded, haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine	13
3.5	Keskkonnakaitselised tingimused	14
3.6	Kuritegevuse riskide ennetamine	15
3.7	Tuleohutusnõuded	16
4	Tehnovõrkude lahendus.....	17
4.1	Elektrivarustus	17
4.2	Sidevarustus.....	17
4.3	Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveekanaliseatsioon.....	17
4.4	Soojavarustus.....	18
5	Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused	19
6	Planeeringu elluviimise tegevuskava	19
7	Kruntide ehitusõigus.....	20

Joonised

DP1	Asukohakeem	M 1:10000
DP2	Tugijoonis	M 1:500
DP3	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500

Lisad

Illustratsioon

Menetlusedokumentid

Tehnilised tingimused

1 Seletuskiri

1.1 Lähtesituatsioon

Detailplaneeringu nimetus: Lepiku detailplaneering
Huvitatud isik: Tauno Rehtla
Planeeringuala suurus: ca 4,1 ha

1.2 Planeeringu koostamise alused

1. Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus (22.05.2023);
3. Saaremaa Vallavalitsuse 20.06.2023 korraldus nr 2-3/828 „Väike-Ula külas Lepiku detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega

1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1. Geodeetiline alusplaan: Osaühing DP Projektbüroo, töö nr 28-22-G (22.03.2022);
2. Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
3. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
4. Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
5. Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1);
6. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
7. Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
8. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
9. Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
10. Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015, 4);
11. Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232);
12. Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
13. Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
14. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
15. Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;
16. Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“;
17. Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;
18. Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
19. Saare maakonnaplaneering 2030+;

20. Salme Vallavolikogu 20.12.2010 otsusega nr 28 kehtestatud „*Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering*“;
21. Elektrilevi OÜ 04.08.2023 koostatud tehnilised tingimused nr 454867;
22. Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „*Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*“ jne).

2 Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1 Asukoht

Planeeritav ala hõlmab Saare maakonnas Saaremaa vallas Väike-Ula külas osa Lepiku (katastritunnus 72101:003:0322) kinnistu nr 3489934 katastriüksusest (vt Joonis 1). Lepiku katastriüksuse pindala on 22.05.2025 seisuga 71061 m² ning katastriüksus on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega.

Planeeringuala asub Saaremaa valla Väike-Ula küla läänepoolses osas, Rahuste raudteetammi vahetus läheduses. Planeeringuala piirneb põhja poolt Arina (72101:003:0010) ja Aasi (72101:003:0162) katastriüksustega, lõuna poolt Rahuste raudteetammiga (72101:003:0672), ida poolt Koduõue (72101:003:0637) ja Tänavaga (72101:003:0116) katastriüksusega ja lääne poolt Lepiku (72101:003:0322) katastriüksusega.



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

2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Kõlvikuliselt koosseisult koosneb planeeringuala 29668 m² metsamaast, 1067 m² haritavast maast, 8912 m² looduslikust rohumaast ja 1605 m² muust maast. Planeeringualasse jääb valdavalt lehtpuumetsa ja võsaga kaetud ala, põhjapoolses osas esineb looduslikku rohumaad. Metsaregistri andmetel asub planeeringualal keskealine mets, peamised puuliigid on kask ja haab. Alustaimestikust on valdav osja-tarna-angervaksa kasvukohad. Planeeringuala põhjapoolset osa läbib pinnastee, selle lähedal asub tiik ja üksik vare. Planeeringuala piirneb munitsipaalomandis oleva Rahuste raudteetammiga, tee nr 7210024, mis on registreeritud pärandkultuuri objektide nimistus. Ehitisregistri info kohaselt planeeringualal hooned ja rajatised puuduvad.

2.3 Olemasoleva katastriüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Omandivorm	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Lepiku	Eraomand	71061 m ²	Maatulundusmaa 100%	72101:003:0322	3489934

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualaga piirnev Rahuste raudteetamm on registreeritud pärandkultuuri objektide nimistus.

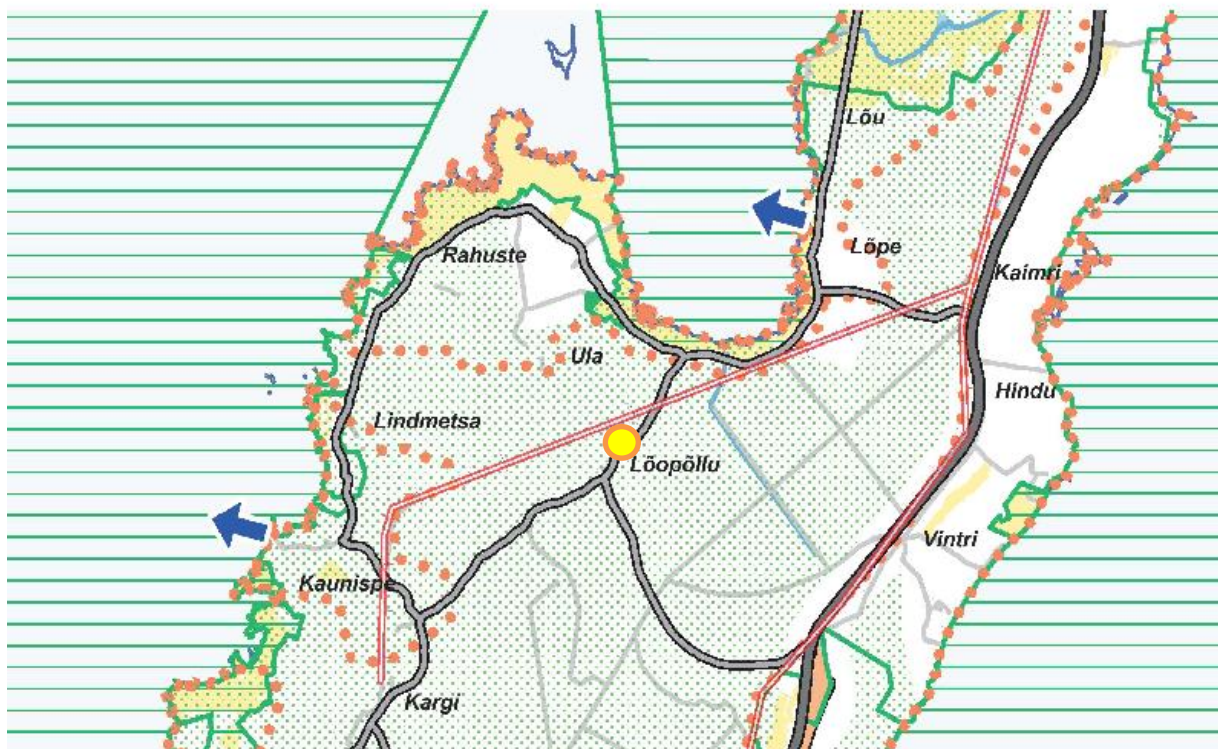
2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksused. Lähimad hoonestatud maa-alad Väike-Ula ja Rahuste külas jäävad planeeringualast ca 300 m kaugusele. Planeeringualast ca 1,0 km põhja poole jääb Lõu laht. Lähim riigimaantee, 21103 Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe tee, jääb ca 370 m kaugusele ja bussipeatus ca 1,0 km kaugusele. Lähim kauplus asub Rahuste külas ja haridusasutus Salme alevikus. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult kasutatavalt Rahuste raudteetammi teelt.

Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab lehtpuumetsade, võsa, lagendike ja kadastikega kaetud hajaasustus. Arvestades planeeritava hoonestusega jääb piirkond hõredalt asustatud maa-alaks. Lähipiirkonna väljakujunenud asustumuster ja planeeritav hoonestustihedus eeldavad planeeringu realiseerumisel hajutatud hoonestusega hajaasustuse säilimist. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (elamuala ehitus) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Detailplaneeringu elluviimisel võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud on minimaalsed, kuna planeeritav ja olemasolev piirkonna hoonestus on hajutatud. Hooned planeeringualal kavandada kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida lähipiirkonnas väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri. Eelnevalt tulenevast sobitub planeeringuga kavandatav hoonestus piirkonda.

2.5 Detailplaneeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud „Saare maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena. Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute Maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste kaardi kohaselt asub planeeritav ala rohevõrgustiku maa-alal (vt Joonis 2).



Joonis 2. Väljavõte Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardist.

 planeeringuala asukoht

Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Tingimused maakasutuse kavandamisel:

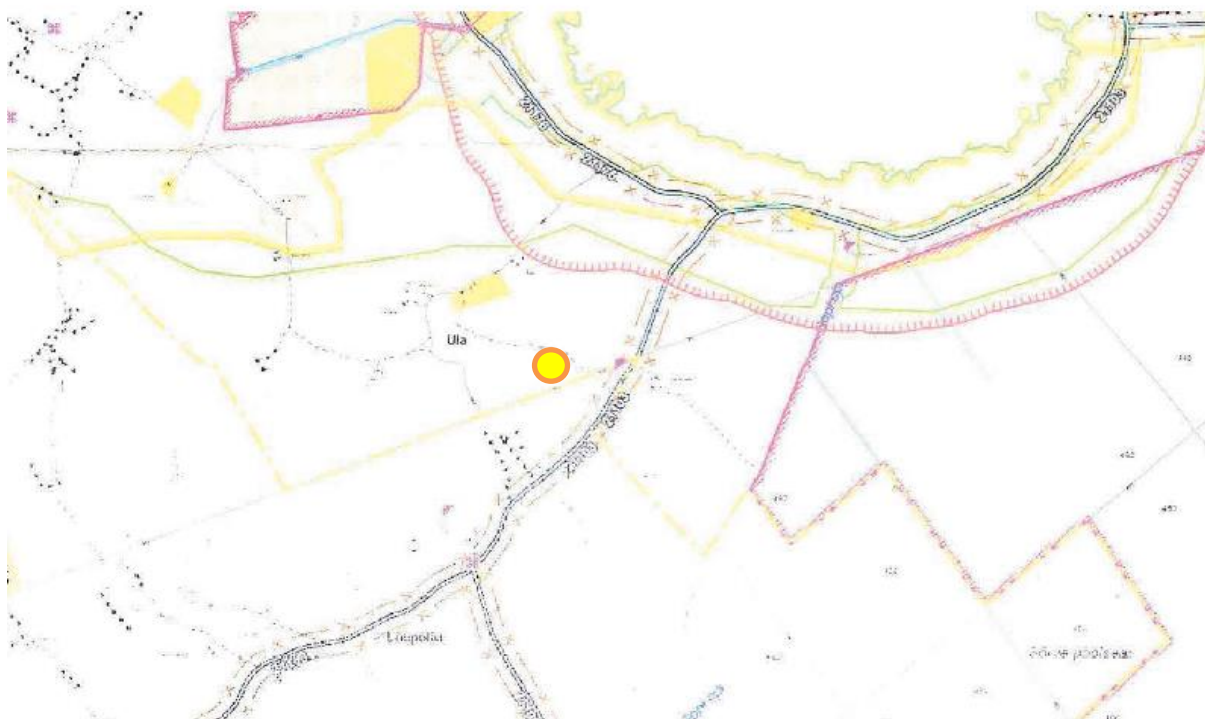
- vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist;
- planeeringutega maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed;

teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/ koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.

Planeerimislahendus vastab maakutuse kavandamisel Saare maakonnaplaneeringus 2030+ esitatud põhimõtetele.

2.6 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Maa-alal kehtib Salme Vallavolikogu 20.12.2010 otsusega nr 28 kehtestatud Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering (edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringule asub planeeringuala põllu- ja metsamajandusmaa alal, kus ei ole toodud elamu ehitamiseks tingimusi. Salme valla sisemaa külades elamumaa arendamiseks üldplaneeringuga kindlaid maa-alasid ei reserveerita. Elamuehitus on lubatud kõikjal, kus seda ei välista kehtivatest õigusaktidest või sellest planeeringust tulenevad piirangud.



Joonis 3. Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringu perspektiivse maakutuse kaardist.

 planeeringuala asukoht

Üldplaneeringus on määratud elamuehituseks maakutuse- ja ehitustingimused.

Põhiliseks ehitise tüübiks on ühepereelamu koos kõrvalhoonetega. Ehitusõigust taotleval krundil peab olema vähemalt 1 ha suurune. Elamukruntide rajamisel metsaalale tuleb krundil oleva kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80%. Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda vaid katastriüksusele, millele on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud aastaringne juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt.

Tulenevalt esitatud tingimustest on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

2.7 Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

3 Planeeringuga kavandatu

Planeerimislahendusega nähakse ette Lepiku katastriüksuse jagamise kolmeks katastriüksuseks. Kahele planeeringualasse jäävale krundile määratakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Krundi kasutamise sihtotstarveteks määratakse üksikelamu maa ja muu looduslik maa. Hoonestusalade planeerimisel on lähtutud üldplaneeringus esitatud nõudest- elamukruntide rajamisel metsaalale tuleb krundil oleva kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80%. Krundi pos 1 on planeeritud hoonestusala suurusega 6072 m² kõrghaljastatud maa-alal ei asu. Krundile pos 2 planeeritud hoonestusala suurus on 3924 m², st 19% metsamaast. Hoonete ja rajatiste välisilme kavandamisel tuleb arvestada nende sobivust piirkonnas iseloomuliku hoonestusega ja kohaliku omapära ning materjalidega. Kuna lähipiirkonnas naaberkatastriüksustel hoonestus puudub, siis hoonete välisilme kavandamisel tuleb lähtuda traditsioonilisest maa-arhitektuurist. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Abihoonete arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobituma eluhoonetega.

3.1 Krundijaotus

Planeeringujärgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m ²	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarve
Talli	20489	100% maatulundusmaa	Üksikelamu maa EP, muu looduslik maa ML
Rehe	20763	100% maatulundusmaa	Üksikelamu maa EP, muu looduslik maa ML

Tabel 2. Planeeringujärgsed krundid

3.2 Kruntide ehitusõigus

Ehitisregistri andmetel Lepiku katastriüksustel hooned ja rajatised puuduvad. Kruntidele planeeritakse üksikelamu ja kuni kolm abihoonet detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusalal (vt joonis DP3 „Põhijoonis tehnoorkudega“). Elamu rajatakse kuni 2 korruselisena, katuseharja kõrgus maapinnast kuni 9,0 m ja katusekaldega 20-45 kraadi. Elamu juurde planeeritud abihooned rajatakse ühekordsetena, katuseharja suurim lubatud kõrgus maapinnast võib olla kuni 7,0 m. Suurim hoonete ehitisealune pind krundil on lubatud

kuni 600 m². Projekteerimisel arvestada hoonete välisilme kujundamisel sobivust piirkonnaga, lähipiirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega – kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku.

Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke, alla 500 kW päikesepark ühe majapidamise tarbeks ja 4,0 m laiune tolmuva kattega hoonestusalani kulgev juurdepääsutee.

Ehitusõigus on määratud 20-60 m² hoonete ehitisteatise registreerimiseks ja üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Lisaks lubatakse planeeringualal alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrguse hoonestuse rajamine, tingimusel et ehitisealune pind kokku ei ületaks 600 m² ühel krundil.

Pos 1, pindala 20489 m²

- Krundi kasutamise sihtotstarve – muu looduslik maa ML, üksikelamu maa EP
 - Hoonete suurim lubatud arv krundil– 4 (1 elamu, 3 abihoonet);
 - Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 600 m²;
 - Hoonete suurim lubatud kõrgus – eluhoone 9,0 m (2-korruseline), abihoone 7,0 m (1-korruselised), katusekalle 20-45 kraadi;
 - Hoonete ±0,00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
 - Hoonete sügavus 0 (maa-aluseid korruseid ei planeerita);
 - Välisviimistlus
 - katus – roog, sindel (puit või ruberoid), plekk, katusekivi;
 - välisseinad – puit (palk ja voodrilaud), looduslik kivi, krohv;
 - nähtav sokliosa – looduslik kivi, betoon (mitte üle 1 m kõrguselt);
 - aknaraamid – puit, puitaalumiinium, plast;
 - uksed – puit;
- keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Värvitoonid looduslähedased ja keskkonda sulanduvad.

Pos 2, pindala 20763 m²

- Krundi kasutamise sihtotstarve – muu looduslik maa ML, üksikelamu maa EP
- Hoonete suurim lubatud arv krundil– 4 (1 elamu, 3 abihoonet);
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 600 m²;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – eluhoone 9,0 m (2-korruseline), abihoone 7,0 m (1-korruselised), katusekalle 20-45 kraadi;
- Hoonete ±0,00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
- Hoonete sügavus 0 (maa-aluseid korruseid ei planeerita);
- Välisviimistlus
 - katus – roog, sindel (puit või ruberoid), plekk, katusekivi;
 - välisseinad – puit (palk ja voodrilaud), looduslik kivi, krohv;
 - nähtav sokliosa – looduslik kivi, betoon (mitte üle 1 m kõrguselt);
 - aknaraamid – puit, puitaalumiinium, plast;

uksed – puit;
keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Värvitoonid looduslähedased ja keskkonda sulanduvad

3.3 Liikluskorraldus, juurdepääs ja parkimine

Planeeringualale pääseb 21103 Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe teelt läbi munitsipaalomandis oleva Rahuste raudteetammi tee nr 7210024. Mahasõit ja juurdepääsutee planeeritavate hoonestusaladeni peab vastama Päästeameti ja Saaremaa Vallavalitsuse õigusaktidele. Ehitusprojektide koostamisel ja mahasõidu rajamisel munitsipaalteelt arvestada järgmiste tingimustega:

1. Projekti asendiplaanil näidata mahasõit kinnistule Rahuste raudteetamm teelt (tee nr 7210024), teede ja platside asukoht, möödud, 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.

Teekatte laius peab olema minimaalselt 3,5 m, õuelalal peab olema võimalus päästetehnika ja hoonestust teenindava transpordi manööverdamiseks. Planeeritavate teede pinnakatet tõstetakse ümbritsevast maapinnast ca 20 cm kõrgemale. Vajadusel rajada ehitatava tee servadesse kraavitus. Krundile pos 2 esitatakse juurdepääsutee servituudi seadmise ettepanek pos 1 kasuks. EVS 843:2016 Tabel 9.2 järgi on parkimiskohtade arv eramul väikeelamute alal 3 sõiduauto kohta. Lõplik juurdepääsutee ja parkimisala asukoht lahendatakse krundisisest ehitusprojektide koosseisus.

3.4 Piirded, haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine

Planeeritavate kruntide piirdeaiaks võib olla kivi-, hirs-, lipp- või lattaed. Piirded on lubatud rajada üksnes hoonestusala piirile (keelatud on rajada piirdeaeda krundi piirile), kuid soovitatavalt eelistada aedade püstitamise asemel luua privaatsust haljastusega. Karjatamise eesmärgil võib piirdeid rajada kogu planeeringuala ulatuses. Keelatud on kasutada massiivseid metallaedu, vundamendil piirdeid ning muid aedlinlikke aiatüüpe. Piirete rajamisel tuleb eelistada looduslikke materjale ja arvestada kohalikke ehitusviise ja –tavasid. Kiviaedade kõrgus võib olla kuni 90 cm, teiste piirete rajamisel kuni 1,5 m. Piirete täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti koosseisus.

Planeeringuala on registreeritud Maa- ja Ruumiametis valdavalt metsamaa kõlvikuga alana, mis tuleb maksimaalselt säilitada. Puuliikidest on levinud kask ja haab. Väljaspool hoonestusalasid on lubatud üksnes valikraie, harvendusraie ja sanitaarraie. Raiete teostamisel arvestada looduskaitseadusest tulenevate piirangutega. Metsa raadamine on lubatud väljaspool hoonestusala üksnes käesolevas detailplaneeringus kavandatud juurdepääsu ja tehnovõrkude rajamiseks vajalikus mahus. Elamute ehitusalad tuleb kujundada raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusel elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Raided ei tohi ületada krundi piires 20% kasvava metsa mahust. Pos 2 planeeritud hoonestusala moodustab ca 19% krundil asuvast metsakõlvikust, seega ei ületa planeeritud tegevusega kaasnevad raided üldplaneeringuga määratud 20% kasvava metsa mahust. Hoonestusaladel tuleb vältida lageraiet ja hoonete ehitusprojektide koosseisus märkida säilitamisele kuuluvad puud või puudegrupid. Raadamine viia läbi üksnes vahetul ehitusalal. Alustaimestikku kahjustuste minimeerimiseks, tuleks esmalt rajada juurdepääsuteed ja tehnovõrgud. Planeeritavate rajatiste ja hoonete lähiümbruses määratleda ehitusala suurus, millest väljaspoole mitte kavandada mehhanismide liikumist ning ehitusmaterjalide ladustamine. Ehitusetapis 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 tuleks asetada maapinnale 13asil puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Ehitustegevuse lähialasse jäävad puutüved tuleb kaitsta ajutise piirdega (plankudega). Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt maha alumised, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks. Väljaspool hoonestusala tuleb raie planeerimisel arvestada metsaseaduse ja muude õigusaktide nõuetega. Lubatud on üksnes valikraie, harvendusraie ja sanitaarraie.

Kui kavandatakse haljastuse rajamist planeeringualal, tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, sh eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike (harilik kadakas, harilik mänd, harilik kuusk, tamm jne). Haljastuse täpne lahendus esitatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.

Planeeritavatel kruntidel tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele jäätmehoolduse nõuetele (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine

korraldatud jäätmeveo raames). Hoonestusaladele paigaldada jäätmemahutid olmejäätmete kogumiseks ja tagada jäätmete liigiti kogumine. Biolagunevad jäätmed on soovitatav krundil kohapeal kompostida. Juurdepääsutee jäätmemahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane, võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatud tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja seega kavandatud tegevus ei oma jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringuala hoonestuse ja maapinna kalde projekteerimisel jälgida reljeefi muutust. Teede ja platside kallete määramisel arvestada sademevete pinnasesse immutamise võimalusega. Juurdepääsuteede ja hoonestusalade planeeritavad ligikaudsed kõrgusmärgid on esitatud joonistel DP3. Hoonestusalade pindade minimaalne tõstmine on lubatud maapinnale kallete andmisega. Vertikaalplaneerimise täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

3.5 Keskkonkakaitse tingimused

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mistõttu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole kohustuslik. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, 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. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada laias laastus kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on võrreldes ehitusjärgsetega intensiivsemad, kuid lühiajalised ja lõpevad enamasti hoonete või rajatiste valmimisega. Ehitustegevus tuleb planeerida selliselt, et mürarikas ehitustegevus jääks väljapoole linnuliikide pesitsusperioodi. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnoahtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maakasutuse piiride.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnoahtlikke materjale ja aineid. Ehitustegevuse käigus tuleb tekkivad ehitusjäätmed liigiti koguda, võimalusel taaskasutada või ringlusesse suunata. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringuala paikneb keskmiselt ja suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda ehitustöödel tekkiva õnnetuse käigus kemikaalide/kütuste lekkimisel põhjavette. Oluline keskkonnamõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda maapinnale ladestatud või maetud keskkonnaohtlike jäätmete tõttu. Mõju põhjaveele võib avaldada rajatavate reoveekäitlussüsteemide nõuetele mittevastava ehituse või nende hooldusjuhiste eiramise tõttu.

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

Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamise etapis. Otseselt ehitiste ja rajatiste alla jääv taimestik häviv. Kaitsealuseid taimeliike katastriüksusel registreeritud ei ole.

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust suure tõenäosusega ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepõlemismootorite tööst. Tegemist on elamu ja abihoonetega, kus õhusaaste on tavapärane keskmisele majapidamisele ning ei oma seega olulist mõju.

Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekkivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas jms). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata. Kavandatav tegevus ei oma seega eeldatavat jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisest ja mehhanismide tööst. Seda tüüpi mürateke kaasneb pea iga ehitustegevusega. Planeeringualal ei ole ette näha vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist.

3.6 Kuritegevuse riskide ennetamine

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

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

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

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

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

3.7 Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri 01.03.2021 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele peab hoonetevaheline kaugus olema minimaalselt 8 meetrit. Vastavalt ehitisele esitatavatele tuleohutusnõuetele võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Hooned kuuluvad TP-3 (tuldkartev) tuleohutusklassi.

Planeeritava ala puhul on tegemist hajaasustusalaga ja hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelaamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist kustutusvee veevõtukohta. EVS 812-6:2012 kohaselt loetakse tuletõrje veevarustuse mõistes hajaasustuseks ala, kus naaberkatastriüksuste hoonete vaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit. Välise kustutusvee tagamisel on arvestatud Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatud leevendusega veevõtukoha kauguse osas. § 6. Veevõtukoha kaugus ehitisest ja asukoht. *Lg(5¹) Ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest: 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.* Lähim naaberkatastriüksuse hoone, Lõupõllu küla Reinu (80701:002:0443) katastriüksuse elamu, asub planeeritavast hoonestusalast ca 300 m kaugusel. Tulekustutusvee tagamise võimalus lahendada hoonete ehitusprojektide koosseisus. Lähim avalik tuletõrje veevõtukoht (looduslik veevõtukoht nr 7818) paikneb Ansekülas Patsi katastriüksusel (katastriüksuse tunnus 72101:002:0257). Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 h jooksul.

4 Tehnovõrkude lahendus

4.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 04.08.2023 koostatud tehnilised tingimused nr 454867. Elektrienergia ühendus on ette nähtud alajaama Laomardi (Kuressaare) fiidriale F2 planeeritavast madalpinge kaablist. Planeeritud võrguühendus mõlemale krundile on 3x16A. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud krundi pos 1 piiri lähedale jaotuskilp ja liitumiskilbid kruntide piiridele. Liitumiskilbile peab olema tagatud vaba juurdepääs. Elektritoide liitumiskilbist objektideni näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuenergiat, võttes kasutusele näiteks keskkonnasõbralikud päikeseenergia lahendused. Krundile pos 1 on planeeritud päikesepark taastuenergia tootmiseks. Päikesepaneelide paigaldus on lubatud ka hoonete katustele. Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunktist edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

4.2 Sidevarustus

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

4.3 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveekanaliseerimine

Veevarustus

Planeeritavate kruntide veevarustus lahendatakse lokaalsete puurkaevude baasil. Puurkaevu rajamisel tuleb järgida veeseadusest ja ehitusseadustikust tulenevaid nõudeid. Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse esitamine Saaremaa Vallavalitsusele.

Veeseaduse §148 lõike 2 kohaselt ei moodustata põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse Veeseaduse § 154 kohane hooldusala ulatusega 10 m. Olemasolevate ja planeeritavate kanalisatsiooni imbväljakute asukoha piirang 50 m veehaardest on täidetud.

Kanalisatsioon

Planeeritavate kruntide kanalisatsioon lahendatakse lokaalsete omapuhastite ja imbväljakute baasil.

Planeeringualal esineb keskmiselt ja suhteliselt kaitstud põhjavesi. Keskmiselt kaitstud põhjaveega aladeks loetakse alasid, kus põhjaveekihil lasub 10–20 meetri paksune moreenikiht või 2–5 meetri paksune savi- või liivsavikiht. Suhteliselt kaitstud põhjaveega

aladeks loetakse alasid, kus põhjaveekihil lasub üle 20 meetri paksune moreenikiht või üle 5 meetri paksune savi- või liivsavikiht.

Kohtades, kus on pinnakatteks alla 2 m paksune savi- või liivsavikiht või on alla 10 m paksune moreenikiht või on alla 40 m paksune liiva- või kruusakiht võib kohapeal pinnasesse immutada vaid vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett.

Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning vähemalt 1,2 m aluspõhjakiivit.

Imbsüsteemi rajamine on lubatud, kui järgitakse esitatud nõudeid.

Omapuhasti parima asukoha leidmisel tuleks jälgida, et:

- kuja (kaitsetsoon) oleks vähemalt 10 m (va pealt kinnine puhasti, millel on 5 m);
- tagatud oleks puurkaevu hooldusala või sanitaarkaitseala piirist 50 meetrine kuja (heitvee pinnasesse immutamise keeluala).
- Kui suublaks on pinnas, võib keskmiselt ja suhteliselt kaitstud põhjaveega alal pinnasesse immutada mehhaaniliselt puhastatud reovett (kuni 5 m³/ööpäevas).

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusala ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust. Imbsüsteemist tulenev joogiveekaevu rajamise piiranguga ala naaberkatastriüksustele ei ulatu.

Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning puurkaevule esitatavatest nõuetest. Paigaldada on lubatud vaid sertifitseeritud/CE märgisega puhastit või mahutit.

Sademevesi

Õueala, juurdepääsutee, parkimisala ja hoonete katuste sademeveed juhtida haljasalale ja immutada pinnasesse. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkatastriüksustele.

4.4 Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoone projekteerimise käigus. Variandid on maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepargis taasenergia toodetud elektrit. Maaküttesüsteemide kasutamisel rajada küttekontuurid ainult hoonestusalale või kasutada vertikaalseid soojuspuuraukuseid. Seega on küttena lubatud kasutada üksnes looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid ning keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

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

5 Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused

Servituutide alad on kantud joonisele DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

Jrk nr	Servituudi tüüp	teeniv kinnisasi/ krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut
1	Reaalservituut (juurdepääs)	Pos 2	Pos 1
2	Elektripaigaldise kaitsevööndi isiklik kasutusõigus	Pos 2	Pos 1

Tabel 3. Servituutide määramise vajadus

6 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Maakorraldustööde teostamine Lepiku katastriüksuse jagamiseks vastavalt detailplaneeringus esitatud kruntidele, mille käigus tõsta uued moodustavad katastriüksused kinnistusraamatus eraldi registriosadesse.
2. Hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlemine/ehitusteate esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule, juurdepääsutee ja kruntide parkimisalade rajamine, hoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine. Juurdepääsuteele servituudi seadmine.
3. Hoonetele ja rajatistele kasutuslubade taotlemine / kasutusteate esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule. Enne kasutuslubade / kasutusteate registreerimist seada isiklik kasutusõigus tehnovõrgu valdaja kasuks. Hooneid teenindavad tehnorajatised peavad olema vamis ehitatud ja võetud kasutusele hiljemalt hoonetele kasutuslubade taotlemise ja / või kasutusteate esitamise ajaks.

7 Kruntide ehitusõigus

Pos 1, pindala 20489 m²

- Krundi kasutamise sihtotstarve – muu looduslik maa ML, üksikelamu maa EP
- Hoonete suurim lubatud arv krundil– 4 (1 elamu, 3 abihoonet);
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 600 m²;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – eluhoone 9,0 m (2-korruseline), abihoone 7,0 m (1-korruselised), katusekalle 20-45 kraadi;
- Hoonete ±0,00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
- Hoonete sügavus 0 (maa-aluseid korruseid ei planeerita);
- Välisviimistlus
katus – roog, sindel (puit või ruberoid), plekk, katusekivi;
välisseinad – puit (palk ja voodrilaud), looduslik kivi, krohv;
nähtav sokliosa – looduslik kivi, betoon (mitte üle 1 m kõrguselt);
aknaraamid – puit, puitaalumiinium, plast;
uksed – puit;
keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Värvitoonid looduslähedased ja keskkonda sulanduvad.

Pos 2, pindala 20763 m²

- Krundi kasutamise sihtotstarve – muu looduslik maa ML, üksikelamu maa EP
- Hoonete suurim lubatud arv krundil– 4 (1 elamu, 3 abihoonet);
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 600 m²;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – eluhoone 9,0 m (2-korruseline), abihoone 7,0 m (1-korruselised), katusekalle 20-45 kraadi;
- Hoonete ±0,00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
- Hoonete sügavus 0 (maa-aluseid korruseid ei planeerita);
- Välisviimistlus
katus – roog, sindel (puit või ruberoid), plekk, katusekivi;
välisseinad – puit (palk ja voodrilaud), looduslik kivi, krohv;
nähtav sokliosa – looduslik kivi, betoon (mitte üle 1 m kõrguselt);
aknaraamid – puit, puitaalumiinium, plast;
uksed – puit;
keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Värvitoonid looduslähedased ja keskkonda sulanduvad.