



TORGU VALLA SISEMAA OSAÜLDPLANEERING AASTANI 2019

PLANEERINGU LAHENDUS

Consultare OÜ
Pikk 30, Kuressaare
Tel: 452 49 95
info@consultare.ee
www.consultare.ee

Sisukord

| | |
|---|-----------|
| SISUKORD | 2 |
| SISSEJUHATUS | 4 |
| 1. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED | 5 |
| 2. MAAKASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED NING ALUSED DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISEKS | 7 |
| 2.1. Elamumaa | 8 |
| 2.2. Ärimaa | 10 |
| 2.3. Tootmismaa | 10 |
| 2.4. Üldkasutatava hoone maa | 11 |
| 2.5. Puhke- ja virgestusmaa | 12 |
| 2.6. Mäetööstusmaa | 12 |
| 2.7. Kalmistumaa | 14 |
| 2.8. Põllu- ja metsamajandusmaa | 15 |
| 2.9. Teed ja tehnovõrgud | 16 |
| 2.9.1. Elektrivarustus | 16 |
| 2.9.2. Veevarustus ja reoveekäitlus | 17 |
| 2.9.3. Teed | 19 |
| 2.10. Riigikaitsemaa | 20 |
| 3. VÄÄRTUSLIKE MAASTIKE JA MAASTIKU ÜKSIKELEMENTIDE KAITSE- JA KASUTUSTINGIMUSED | 21 |
| 3.1. Väärtuslikud maastikud | 21 |
| 3.2. Kaitstavad looduse üksikobjektid | 21 |
| 3.3. Kinnismälestised ja kultuuriväärtusega objektid | 22 |
| 4. ROHELISE VÕRGUSTIKU TOIMIMIST TAGAVAD TINGIMUSED | 25 |
| 5. VEEALAD | 28 |
| 5.1. Veealadest tulenevad piirangud | 28 |

| | |
|---|-----------|
| 6.OSAÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE | 29 |
| 6.1.Maa reserveerimise mõiste ja rakendus | 29 |
| 6.2.Ettepanekud maa munitsipaalomandisse taotlemiseks | 29 |
| 6.3. Osäüldplaneeringu rakendamiseks vajalikud tegevused ja majanduslikud võimalused | 31 |
| LISAD | 32 |
| Lisa 1 Kasutatud õigusaktid | 32 |

Sissejuhatus

Ruumiline planeerimine on demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja integreeriv, funktsionaalne, pikaajaline ruumilise keskkonna ja maakasutuse arengu kavandamine, mis arvestab majandusliku, sotsiaalse, kultuurilise keskkonna ja looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi (Planeerimisseadus).

Üldplaneeringu eesmärk on valla territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine, aluste ettevalmistamine detailplaneerimise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringute koostamiseks ning detailplaneeringu kohustuseta aladel maakasutus- ja ehitustingimuste seadmiseks.

Käesolev osaüldplaneering hõlmab ala, mis jääb välja Torgu valla rannaalade osaüldplaneeringust. Torgu valla rannaalade osaüldplaneering (kehtestatud Torgu Vallavolikogu 30.01.2006.a. määrusega nr. 1-1/2) hõlmab Torgu valla rannaalaid 600 m ulatuses rannajoonest. **Torgu valla sisemaa osaüldplaneering** algatati Torgu Vallavolikogu 28.02.2008.a. otsusega nr.1-1/7. Osaüldplaneering koostati avalike tutvustuste ja arutelude käigus, milles osalesid Torgu valla elanikud, ettevõtjad ja maaomanikud, vallavalitsuse spetsialistid, volikogu liikmed jt.

Suur tänu kõigile osalejatele !

Torgu valla sisemaa osaüldplaneering koosneb tekstilisest osast ehk seletuskirjast, mille lahutamatuks osaks on järgmine kaart:

1. Torgu valla sisemaa perspektiivne maakasutus M 1: 20000

1. Ruumilise arengu põhimõtted

Ruumilise arengu põhimõtted on arengusuunad, mida Torgu valla sisemaa maakasutuses nähakse. Ruumilise arengu põhimõtted on nii mõneski mõttes olulisemad kui kaardil kujutatud maakasutus, kuna üldiseid arengusuundi ja maakasutuspõhimõtteid on võimalik järgmiseks aastakümneks märksa täpsemalt prognoosida, kui konkreetse maa-ala arendamist või funktsiooni muudatust.

See on tulevikus oluline eelkõige selleks, et mitte minna vastuollu ruumilise arengu põhimõtetega.

Ühist kokkulepet peegeldavad põhimõtted on olulised ka seetõttu, et võimaldavad hästi jälgida osaüldplaneeringu aegumist – kui arendustegevus ei vasta enam ruumilise arengu põhimõtetele, siis on ilmselt arengusuunad oluliselt muutunud ja tuleb koostada uus üldplaneering.

Ruumilise arengu kavandamisel on lähtutud Torgu valla arengukavas esitatud visioonist:

1. Torgu valla suurimaid rikkusi on tema puhas ja omanäoline saareline looduskeskkond. Torgu vald on turvaline elamiskoht ja külastamist vääriv turismisihtkoht, kus pööratakse tähelepanu nii kultuuriliste, ajalooliste, sotsiaalsete kui looduskeskkonda säästvate väärtuste hoidmisele ja arendamisele.
2. Torgu vallas peetakse oluliseks koostööd, et muuda valda atraktiivsemaks olemasolevatele ja tulevastele elanikele kui ka investoritele. Hinnatud on valla igakülgne arendamine, mis käib käsikäes säästva keskkonnakasutusega.

Tulenevalt arengukava visioonist ja üldplaneeringu tööseminari tulemustest on ruumilise arengu põhimõtted järgmised:

1. Iide küla on ja jääb valla haldus- ja teeninduskeskuseks.
2. Külades soositakse esmajoonel ajalooliste külasüdamete taastamist ja arendamist. Elamuehitust nähakse eelistatult ajalooliste talukohtade algsetes asukohtades. Uute elamumaa-arenduste puhul ei tohi need üldjuhul koosneda enamast kui 20 elamust/suvilast.
3. Uusi elamuid ja suvilaid ei ehitata avalikult kasutatavate teedelt raskesti ligipääsetavatele aladele.

4. Uusi miljööväärtuslike alasad ei määratleta ja lähtuvalt sellest ei leia kajastamist ka miljööväärtuslike hoonestusalade ehitus- ja kasutustingimused.
5. Teedevõrgu arendamine on suunatud eelkõige tolmuwabakatte tagamisele. Turismi ja puhkuse soodustamiseks reserveeritakse avaliku kasutamise eesmärgil kergliiklusteedena endise raudteetammi lõigud – Viieristi-Mässa-Mõntu-Hänga-Tammuna, Kaunispe- Lõupõllu ja Tammuna-Lülle.
6. Tootmismaid arendatakse eelkõige olemasolevatel endistel põllumajanduslikel tootmismaadel ja nende laiendamisena, kasutades ära olemasolevat infrastruktuuri.
7. Uusi tootmismaid ei planeerita olemasolevate või reserveeritavate elamu-, puhke- ja virgestusmaade ning üldkasutatavate hoonete vahetusse lähedusse. Erandina võib lubada tootmist, mille puhul ei kaasne negatiivset mõju (müra, õhusaaste, ebameeldiva lõhna emissioon) väljaspool hoone piire(pms käsitöö).
8. Tuuleparke ja tuulegeneraatoreid Torgu valda ei planeerita, välja arvatud juba detailplaneeringute alusel kavandatud tuulepargid.
9. Mäetööstusmaana arendatakse Mõntu ja Viieristi kruusakarjääre. Alade, mis kattuvad maardlatega, kuid mida ei ole maavara väljamise (maatööstusmaa) eesmärgil seni kasutusse võetud ning mida ei ole käesolevas osaüldplaneeringus käsitletud kui arendatavat mäetööstusmaad, määratlemine maatööstusmaana on võimalik pärast maavara kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.
10. Soodustatakse eelkõige puhkemajandusliku iseloomuga ärisfääri (toitlustus, majutus, jm). Olemasolevatele ja reserveeritavatele elamumaadele võib anda ärimaa kõrvalfunktsiooni puhkemajandusliku ja kaubandusliku iseloomuga väikeettevõtluse (taluturism jms) eesmärgil.
11. Külade kogunemiskohtadesse planeeritakse puhke- ja virgestusmaad, mis munitsipaliseeritakse.
12. Iide külas asuva radari positsioonile tagatakse juurdepääs mööda avalikult kasutatavat teed.
13. Tagatakse avalikud juurdepääsud vaatamisväärsetele ning kõrge rekreatiivse väärtusega aladele.

2. Maakasutus- ja ehitustingimused ning alused detailplaneeringute koostamiseks

Maakasutuse juhtfunktsioon on osaüldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav sihtotstarve, mis määrab ära edaspidise maakasutuse põhisuunad. Planeeringukaartidel on toodud olemasolev ja perspektiivne ehk reserveeritud maakasutus. Maa reserveerimise tähendus ja rakendus on lahtiseletatud peatükis 6.1.

Erinevate juhtfunktsioonidega maade ehitus- ja kasutustingimused kehtivad nii olemasolevatel kui vastavat funktsiooni omavate reserveeritavate maa-alade arendamisel. Lisaks käesolevas peatükis toodud tingimustele tuleb maakasutusel ja ehitamisel järgida õigusaktidest tulenevaid piiranguid.

Maakasutuse juhtfunktsioonide kirjeldused:

1. Elamumaa - ühepere-, kaksik-, ridaelamu ja kuni kahekorruseliste rohkem kui kolme korteriga korruselamute maa kompaktse hoonestusega aladel ja elamu õuemaa maatulundusmaal (hajaasustuses). Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.
2. Looduslik haljasmaa - looduslik metsa- ja rohumaa, mis on säilinud olulisel määral inimtegevusest puutumatusena ja kus puuduvad ettevalmistused muuks tegevuseks (nt puhkus, sport, kogunemine vabas õhus jne).
3. Mäetööstusmaa – tähistab kaevandatavaid alasid, karjääride ja turbatootmise alla jäävaid alasid. Siia võivad kuuluda ka tootmisega seotud ja seda teenindavad spetsiifilised maapealsed hooned, rajatised, ladustamisplatsid jms.
4. Puhke- ja virgestusmaa - heakorrastatud haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid rajatisi (puhke-, spordi- ja kogunemisrajatisi), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms.
5. Põllu-ja metsamaa - põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja aretustegevusega seotud maa ning metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maa.
6. Teemaa - maantee, puiestee, tänav või muu liikluseks kavandatud rajatis koos seda moodustavate sõidu- ja kõnniteede, teepeenarde ja haljas- või muude

eraldusribadega. Kergliiklus on jalgsi, jalgrattaga, rulluiskude, ratastooli, loomveoki, mootorsaani ning mopeediga liiklemise üldnimetus.

7. Tootmismaa - tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.
8. Ärimaa - kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad; büroo ja kontorihoonete maad.
9. Üldkasutatava hoone maa - tervishoiu- ja hoolekandeesutuse; teadus-, haridus- ja lasteasutuste; spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste; usu- ja tavandiasutuste maad. Planeeringus ei eristata üldkasutatavate hoonete maad kuuluvuse järgi omavalitsuse, riigi või eraomandisse.
10. Riigikaitsemaa – riigikaitse eesmärki teenivate ehitiste alune ja nende teenindamiseks vajalik maa.

2.1. Elamumaa

Torgu valla sisemaal elamumaa arendamiseks osaüldplaneeringuga kindlaid maa-alasid ei reserveerita v.a maaüksused Iide, Laadla ja Sääre külas. Reserveeritud maaüksused asuvad hästi ligipääsetavates kohtades ja enam asustatud piirkondades.

Üldiselt on Torgu vallas elamuehitus lubatud kõikjal sealhulgas ka maatulundusmaal, kus seda ei välista kehtivatest õigusaktidest või käesolevast planeeringust tulenevad piirangud. Maatulundusmaa on põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja aretustegevusega seotud maa

Elamumaal ja maatulundusmaal kehtivad maakasutus- ja ehitustingimused:

1. Külade ajaloolise struktuuri säilitamiseks ja taastamiseks soositakse elamute teket endistele talukohtadele nende algses asukohas.
2. Ehitusõiguse saab katastriüksus, mille suurus on vähemalt 1 ha. Maakatastriseaduse paragrahv 18 lõigete 7 ja 8 vastaval juhul peab maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus, millest eraldatakse elamumaa sihtotstarbega katastriüksus, olema suurusega vähemalt 1ha. Põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid ja anda ehitusõiguse väiksematele katastriüksustele kui 1 ha.
3. Külasüdametes võib katastriüksus, millele antakse ehitusõigus, olla väiksem kui 1ha, lähtudes külas olulistest struktuurielementidest, krundi suurustest ja elamute

vahelisest kaugustest, kuid mitte väiksem seni väikseimast ja sel juhul on nõutud naaberkinnistute omanike kirjalik nõusolek.

4. Maakasutuse juhtfunktsioon on elamumaa, millele on lubatud anda kuni 20 protsendi ulatuses ärimaa kõrvalfunktsioon, et soodustada turismi ja teenustesektori (majutus, toitlustus) arengut. Sealjuures ei tohi ärimaa arendamisega kaasneda olulist negatiivset mõju naaberaladele (nt liiklusvoogude suurenemine, müra ja muu häirimine).
5. Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda vaid katastriüksusele, millele on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud aastaringne juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt. Üldjuhul on välistatud uute elamumaade rajamine raskesti ligipääsetavatele aladele.
6. Olemasolevatel elamualadel ehitamisel (sh rekonstrueerimisel ja renoveerimisel) tuleb järgida väljakujunenud hoonestuse tihedust ja struktuuri, samuti ehitusmahtusid ja arhitekturseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne). Ehitiste välisilme peab sobituma ümbritseva miljöoga.
7. Teede ja liinide rajamisel kasutada eelkõige olemasolevat teedevõrku, trasse ja sihte ning arvestada vajadusega tagada juurdepääs naaberkinnistutele
8. Elamualadel on soovitatavad maa-alused tehnovõrgud.
9. Piiretena tuleb eelistada kivi-, latt-, ja lippaedu. Õuealadel võib rajada okastraataedu mõjuval põhjendusel ja omavalitsuse loal. Traatvõrkaedu võib rajada omavalitsuse loa alusel.
10. Uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada veevarustuse ja reoveepuhastuse vastavus keskkonnanõuetele.
11. Metsa kõlvikule ehitades ei tohi raadata rohkem kui 2000 m² ehitusõigusega katastriüksusest. Raadamiseks annab kirjaliku nõusoleku keskkonnaminister või tema volitatud isik planeeringu või ehitusprojekti alusel.
12. Elamute vähim lubatud vahekaugus kalmistutest on 100m.

2.2. Ärimaa

Torgu valla sisemaal ärimaa arendamiseks osaüldplaneeringuga kindlaid maa-alasid ei reserveerita. Ärimaa on lubatud kõikjal, kus seda ei välista kehtivatest õigusaktidest või käesolevast planeeringust tulenevad piirangud.

Maakasutus- ja ehitustingimused:

1. Katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga.
2. Ärifunktsiooni rakendamisel ei tohi kahjustada ega piirata naaberkinnistute omanike ja valdajate huve ega õigusi. Kavandatav tegevus ei tohi pälvida kohalike elanike pahameelt ega mõjutada negatiivselt nende eluviisi.
3. Detailplaneeringu algatamisel tuleb kaalutleda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust, arvestades ka sotsiaalseid aspekte.
4. Olemasolevatel ja perspektiivsetel ärimaadel tuleb tagada jäätmehooldus ja heakord vastavalt vallas kehtivatele jäätmehooldus ja heakorra eeskirjadele.

2.3. Tootmismaa

Torgu vallas tootmismaa arendamiseks osaüldplaneeringuga kindlaid maa-alasid ei reserveerita. Tootmismaa on lubatud kõikjal, kus seda ei välista kehtivatest õigusaktidest või käesolevast planeeringust tulenevad piirangud.

Maakasutus- ja ehitustingimused:

1. Tootmismaid arendada eelistatult olemasolevatel endistel põllumajanduslikel tootmismaadel ja läbi nende alade laiendamise, kasutades ära olemasoleva infrastruktuuri.
2. Katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga.
3. Olemasolevatele ja reserveeritud tootmismaadele võib mitmekesisema arengu võimaldamiseks anda kuni 25% ulatuses ärimaa kõrvalfunktsiooni (võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina).

4. Olemasolevad tootmisalad tuleb korrastada, mittevajalikud ehitised lammutada. Enne nimetatud nõude täitmist uut ehitusõigust reeglina ei anta.
5. Arvestada Sotsiaalministri 04.03.2002.a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”, mis kehtestab müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamute ning ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete välisterritooriumil ning mürataseme mõõtmise meetodid. Elamualade läheduses võib arendada vaid sellist tootmist, mille puhul ei kaasne negatiivset mõju (müra, õhusaaste sh ebameeldiv lõhn) väljaspool hoone piire.
6. Liikluskorralduslike vahenditega ja juurdepääsude planeerimisel tuleb võimalusel vältida tootmismaadega seotud transpordi liikumist läbi elamu- ja puhkealade.
7. Tagada tuleb nõuetekohane sanitaarkaitse sh sadevete puhastamine tootmisterritooriumil.
8. Vajadusel teostada keskkonnamõju hindamine.

2.4. Üldkasutatava hoone maa

Kõik olemasolevad üldkasutatavad hooned säilitavad oma funktsiooni.

Käesoleva planeeringuga reserveeritakse üldkasutatava hoone maana:

- maa- ala Tammuna külas;
- maa- ala Laadla külas.

Üldkasutatava hoone maa arendamisel määratakse maakasutus- ja ehitustingimused detailplaneeringu ja projekteerimistingimustega.

2.5. Puhke- ja virgestusmaa

Puhke- ja virgestusmaana nähakse eelkõige avalikus kasutuses olevat maad. Puhke- ja virgestusvõimaluste tagamine on üks kohaliku omavalitsuse ülesannetest. Ärilistel eesmärkidel puhkeehitised on ärimaa funktsiooniga.

Reserveeritud puhke- ja virgestusmaad:

- Iide külas asuv staadion;
- maa –ala Maantee külas, kui perspektiivne ala ATV sõiduradade arendamiseks;
- maa –ala Sääre külas, kui perspektiivne ala ekstreemspordi keskuse arendamiseks;
- maa- ala Hänga küla puhkekohaks;
- maa –ala Kaunispes küla külaplatsiks;
- maa- ala Lõupõllu küla külaplatsiks;
- maa- ala Lülle külas, kus asuvad kivikalmed;
- maa-ala Laadla külas, kus asub II maailmasõjas hukkunute ühishaud;
- maa-ala Iide külas, Torgu- Iide teeristis, kus asub II maailmasõjas hukkunute ühishaud.

2.6. Mäetööstusmaa

Kehtiva maapõueseaduse paragrahv 63 kohaselt peab kohalik omavalitsus üld- või detailplaneeringu enne selle vastuvõtmist kooskõlastama Keskkonnaministeeriumiga kui kohaliku omavalitsuse piires asub riigi omandisse kuuluv maavaravaru. Riigile kuuluvad aluspõhja maavara, üleriigilise tähtsusega maardlas olev maavara ning ravitoimega järve- ja meremuda (ravimuda), samuti riigile kuuluval kinnisasjal ja siseveekogus asuv maavara.

Maapõueseaduse paragrahv 62 lõike 3 kohaselt võib maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat püsiva iseloomuga tegevust Keskkonnaministeerium lubada üksnes juhul, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavaravaru kaevandamisväärsetena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.

Torgu valla sisemaa planeeringualale jäävad järgmised maardlad:

1. Siplase kohaliku tähtsusega turba maardla asub Torgu valla keskosas. Maardla kogupindala on 99,22 ha.

Aktiivne reservvaru kokku on 273 tuhat tonni, millest:

- hästilagunenud turvast on - 262 tuhat tonni
- vähelagunenud turvast on - 11 tuhat tonni

Passiivne reservvaru (hästilagunenud turvas) – 34 tuhat tonni

2. Mäebe liiva maardla asub Kuressaare-Sõrve mnt kaitsetsoonis ja osaliselt Viieristi looduskaitse alal. Maardla kogupindala on 15,89 ha.

Passiivne reservuaar – 667 tuhat m³

Prognoosvaru – 1045 tuhat m³

3. Mõntu kohaliku tähtsusega liivakruusa maardla (kokku kõik plokid pindalaga 41,01 ha).

Mõntu maardla 1,2,3 ja 5 plokk asuvad osaliselt Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringu alas.

Aktiivne tarbevaru - 197 tuhat m³

Aktiivne reservvaru - 1272 tuhat m³

Prognoosvaru - 1702 tuhat m³

4. Viieristi kohaliku tähtsusega liivakruusa maardla (kokku kõik plokid pindalaga 49,23 ha). Viieristi maardla 1, 3, 4, 6 ja 7 plokk asuvad osaliselt Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringu alas. Samuti jääb väike osa Viieristi 3 ja 4 plokist Torgu ja Salme valla piirile.

Aktiivne tarbevaru – 99,1 tuhat m³ (sealhulgas ehitusliiva 97,6 tuhat m³ ja ehituskruusa 1,5 tuhat m³)

Aktiivne reservvaru - 36 tuhat m³ (sealhulgas ehitusliiva 27 tuhat m³ ja ehituskruusa 9 tuhat m³)

Passiivne reservvaru – 4339 tuhat m³ (sealhulgas ehitusliiva 718 tuhat m³ ja ehituskruusa 3621 tuhat m³)

Olemasolev mäetööstusmaa on Viieristi maardla juures, kus toimub ehitusliiva kaevandamine ja Mõntu maardla juures, kus toimub ehituskruusa kaevandamine.

Maakasutus- ja ehitustingimused:

1. Mäetööstusmaa kasutamine toimub kehtiva maapõueseaduse kohaselt välja antud maavara kaevandamise loa alusel. Kaevandamisloa väljaandjal on õigus kehtestada tingimusi, tagamaks maavara kõikide varude ratsionaalset kasutamist ning vähendamaks mäetööde kahjulikku mõju keskkonnale ja kinnisasja senisele sihtotstarbelisele kasutamisele.
2. Vältida kaevandamisest tulenevaid ohte inimesele, varale ja keskkonnale järgides kehtivas kaevandamiseseaduses toodud ohutusnõudeid.
3. Täita sanitaarkaitse nõudeid müra sh transpordi poolt tekitatava liiklusmüra ja vibratsioon. Arvestada Sotsiaalministri 04.03.2002.a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”, mis kehtestab müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamute ning ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete välisterritooriumil ning mürataseme mõõtmise meetodid.
4. Ammendatud karjäärid tuleb korrastada vastavalt Keskkonnaministri 26.05.2005.a. määrusele nr.43 „Üldgeoloogilise uurimistööga, geoloogilise uuringuga ja kaevandamisega rikutud maa korrastamise kord (RTL, 07.06.2005, 60, 865). Vastavalt määrusele tuleb muuta pealmaakaevandamisega rikutud maa niisuguseks, et seal on võimalik maaviljelus või metsakaevandus või kujubdatakse rikutud maa veekoguks, ehitusmaaks, mis tahes muuks tarbimisväärseks maaks või tunnustatud väärtusega maastikuks. Maavara kaevandamise tarbeks rajatud hooned tuleb lammutada; teed, kraavid, tiigid ja puistangud tasandatakse, täidetakse ning puhastatakse; ala haljastatakse selle kohandamiseks asukoha keskkonnaga.

2.7. Kalmistumaa

Torgu valla sisemaal asub üks kalmistu: Torgu kalmistu.

Kalmistute laiendamist ei kavandata.

Maakasutus ja ehitustingimused:

Torgu valla sisemaa osaiüldplaneering aastani 2019

1. Kalmistu kasutamisel lähtuda sotsiaalministri 28.12.2001.a. määrusest nr 156 Tervisekaitsenõuded surnu hoidmisele, vedamisele, matmisele ja ümbermatmisele.
2. Järgida muinsuskaitseenõudeid.
3. Tagada kalmistu ja selle ümbruse hooldamine.
4. Kalmistule peab olema tagatud vaba ja heakorrastatud juurdepääs.

Torgu valla sisemaale jääv kalmistumaa:

- Maa-ala Iide külas, kus asub Torgu kalmistu

2.8. Põllu- ja metsamajandusmaa

Valdav osa Torgu valla sisemaast on metsamajandusmaa. Põllu-ja metsamajandusmaa täiendavaks reserveerimiseks puudub vajadus, kuid nende hooldus on suure tähtsusega külade üldilme kujundamisel.

Maakasutustingimused:

1. Põldude harimisel säilitada maastikuelemendid , nagu põllusaared koos neil kasvavate puude ja põõsastega, kivihunnikud, põlispuud.
2. Säilitada ja hooldada vanu piirdeid, uute aedade rajamisel lähtuda kohalikest ehitustavade ja materjalidest. Hajaasustuses ei tohi rajada piirdeid, mis on kõrgemad kui 1,8m maapinnast. Rajatavate ja taastatavate traditsiooniliste kiviaedade suurimaks lubatud kõrguseks on 1,4m maapinnast.
3. Heinamaad ja niidud avada ja hoida avatuna niitmise, võsaraie või karjatamise teel, et tagada ilusad vaated, mitmekesisem elustik ja ligipääsetavus.
4. Põllumajandusmaa kasutamisel täita kehtiva veeseadusega sätestatud üldiseid nõudeid põhja- ja pinnavee kaitseks ning Vabariigi Valitsuse 28.08.2001.a. määrust nr 288 (muudetud määrusega 29.01.2002.a. nr 61 ja 27.02.2004 nr 57) „Veekaitseenõudeid väetise- ja sõnnikuhoidlatele ning siloladustamiskohtadele ja sõnniku, silomahla ja muude väetiste kasutamise ja hoidmise nõudeid”.
5. Metsa majandamisel lähtuda kehtivast metsaseadusest.
6. Harvendus- ja lageraiete teostamisel jätta ökoloogilistel ja esteetilistel kaalutlustel puutumatuks metsaservad 10-15m ulatuses.

7. Maaparandussüsteemide kasutamisel lähtuda maaparandusseadusest. Maaparandussüsteemidel tehtavad muudatused maakasutuses tuleb kooskõlastada maaparandusbürooga.

2.9. Teed ja tehnovõrgud

2.9.1. Elektrivarustus

Elektri jaotusvõrkudes Torgu valla sisemaa osaüldplaneeringu alal muudatusi ei planeerita. 0,4 kV liinide ehitamine toimub vastavalt nõudlusele detailplaneeringute ja/või ehitusprojekti alusel.

Maakasutus ja ehitustingimused:

1. Elektriliinide ja alajaamade rajamine toimub vastavalt kehtiva *ehitusseaduse* ja *asjaõigusseaduse rakendamise seaduse* sätetele, mille kohaselt kinnisasja omanik peab lubama ehitada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ning õhuruumis tehnovõrke ja rajatisi, kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi, v.a. juhul kui tehnovõrk või rajatis ei võimalda kinnisasja otstarbekohast kasutamist. Tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale on nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudiga või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.
2. Kinnisasja omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või rajatise teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata (*ehitusseadus*).
3. 0,4 kV elektriliinide ehitamine toimub vastavalt nõudlusele ehitusprojektide alusel kokkuleppel võrgu valdajaga.
4. Elektriliinide rajamisel on soovitatav kasutada olemasolevaid trasse ja/või kaabelliine.
5. Pidada kinni elektriliinide ja paigalduste kaitsevöönditest (tabel 1).

Tabel 1. Teede ja tehnilise infrastruktuuri kaitsevööndid

| | Kaitsevööndi ulatus | Kaitsevööndi määrang | Õiguslik alus |
|-------------------------------------|--|--|--|
| Teed | | | |
| Riigimaantee | 50m | Äärmise elemendi keskelt (sõidurada) | Teeseadus § 13,36,37 |
| Kohalik maantee | 20-50m | Keskelt (sõiduraja telg) | Teeseadus § 13,36,37 |
| Eratee | 10-50m | Keskelt (sõiduraja telg) | Teeseadus § 13,36,37 |
| Elektriliinid ja paigaldused | | | |
| Elektriõhuliin alla 1kV | 2m | Liini teljest | Elektriohutusseadus § 15 elektripaigalduse kaitsevööndi ulatus § 2 (VV määrus 02.07.2002 nr 211) |
| Elektriõhuliin alla 20kV | 10m | Liini teljest | Elektriohutusseadus § 15 elektripaigalduse kaitsevööndi ulatus § 2 (VV määrus 02.07.2002 nr 211) |
| Elektriõhuliin alla 35- 110kV | 25 m | Liini teljest | Elektriohutusseadus § 15 elektripaigalduse kaitsevööndi ulatus § 2 (VV määrus 02.07.2002 nr 211) |
| Elektrikaabelliin | 1m | Äärmistest kaablitest paiknevad | Elektriohutusseadus § 15 Elektripaigalduse kaitsevööndi ulatus § 3 (VV määrus 02.07.2002 nr 211) |
| Alajaamad ja jaotusseadmed | 2m | Piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest | Elektriohutusseadus § 15 Elektripaigalduse kaitsevööndi ulatus § 6 (VV määrus 02.07.2002 nr 211) |
| Side | | | |
| Sideliinirajais maismaal | 2m | Keskelt | Elektroonilise side seadus ¹ §117-119 |
| Sideliinirajatis siseveekogul | 100m | Keskelt | Elektroonilise side seadus ¹ §117-119 |
| Raadiosidemast | 1/3kõrgusega ekvivalentne raadius maapinnal meetrites. | Keskelt | Elektroonilise side seadus ¹ §117-119 |

2.9.2. Veevarustus ja reoveekäitlus

vastavalt „Veeseadusele“ kehtestab reoveekogumisalade määramise kriteeriumid Vabariigi Valitsus määrusega, arvestades põhja- ja pinnavee kaitstust ning sotsiaal-majanduslikke aspekte ja reoveekogumisalad kinnitab keskkonnaminister oma

käskkirjaga. Peale reoveekogumisalade piiride kinnitamist kannab kohalik omavalitsus need üldplaneeringule koos perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetava alaga, mis ei ole määratud reoveekogumisalaks. Kohalik omavalitsus peab põhjavee kaitseks reoveekogumisalal tagama ühiskanalisatsiooni olemasolu reovee juhtimiseks reoveepuhastisse ning heitvee juhtimiseks suublasse, välja arvatud reoveekogumisalal reostuskoormusega alla 2000 ie ning kui reoveekogumisalal ühiskanalisatsiooni rajamine toob kaasa põhjendamatult suuri kulutusi.

Lähtuvalt „*Veeseaduses*“ toodud nõuetest ei määrata käesoleva planeeringuga Torgu valla planeeringuga käsitletavat ala reoveekogumisaks, kuna elanike tihedus on väga väike ja olulist reostuskoormust ei ole.

Et minimaliseerida reovee kohtkäitlusest ja äraveost tulenevat riski kehtestab kohalik omavalitsus oma haldusterritooriumil, vastavalt *Veeseaduse* §3, lõikes (2), punktis viis kajastatule reovee kohtkäitlust ja äraveo nõudeid kajastava eeskirja.

Maakasutus- ja ehitustingimused:

1. Veevarustamiseks kasutada võimalusel olemasolevaid puurkaeve või mitme kinnistu peale ühist puurkaevu. Puurkaevu rajamisel tuleb luua nõuetekohane sanitaarkaitseala (Keskkonnaministri 16.12.1996.a. määrus nr.61. „Veehaarde Sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord“) ja järgida kehtivaid veekaitse nõudeid.
2. Johtuvalt *EL joogiveedirektiivist* (98/83/EÜ) on selleks, et kaitsta inimese tervist joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning joogivee proovide analüüsimeetodid („*Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid*“). Sotsiaalministri 31.07.2001.a. määrusega nr 82 (RTL 2001,100,1369; RTL 2005,69,971). Määrust ei rakendata isiklikule veevärgile, kust võetakse vett „alla 10m³ ööpäevas või mida kasutab vähem kui 50 inimest, välja arvatud juhul, kui joogiveega varustamine on osa ettevõtja majandustegevusest või avali-õiguslikust tegevusest.
3. Reoveekäitluse lahendamisel on põhimõttelised lahendused omapuhasti või kogumismahuti. Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et selle kuja on vähemalt 10 m (septiku kasutamisel vähemalt 5m) ning see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlvale ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu (Vabariigi Valitsuse 16.05.2001.a. määrus nr.171 „*Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded*“). Heitvee ärajuhtimisel tuleb lähtuda „*Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrast*“ (Vabariigi Valitsuse 31.07.2001.a. määrus nr 269).

4. Kogumismahutite kasutamisel peab tagama reovee jõudmise neist Salme valda Läätsa purglasse või Mõntu sadama purglasse, sealse nõuetekohase purgla valmimisel.

2.9.3. Teed

Teedevõrgu arendamine on suunatud eelkõige olemaolevate avalikus kasutuses olevate teede tehnilise heakorra säilitamisele ja intensiivsema liiklusega teedel tolmuva- või asfaltkatte tagamisele.

Perspektiivne tolmuva kattega tee:

Teelõik Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe maanteelt (21103) kuni Jämaja surnuaiani. Osaliselt jääb tolmuva teekatte alla minev teelõik Torgu valla rannaalade osäüldplaneeringu alale.

Maakasutus- ja ehitustingimused:

1. Pidada kinni teede kaitsevöönditest (tabel 1).
2. Sanitaarkaitsevööndi (vöönd, milles inimese elamine ja puhkamine on tervisele ohtlik) laius on riigimaanteedel 60m (Teede- ja sideministri 28.09.1999.a. määrus nr 55 Tee projekteerimise normid ja nõuded).
3. Teede rekonstrueerimine ja remont toimub Kohaliku teeregistri alusel ja vastavalt eelarveliste vahendite olemasolule. Teede rekonstrueerimisel tuleb arvestada osäüldplaneeringus kavandatud (perspektiivsed mustkattega teed).
4. Vaadete avatuse ja liiklusohutuse tagamiseks hooldada regulaarselt teeservi.
5. Reserveeritud kergliiklusteede avalikuks kasutuseks tuleb vallavalitsusel sõlmida maaomanikega teeseaduse kohased lepingud.
6. Riigimaanteedel, mis kulgevad läbi olemasolevate elamualade, tuleb kasutada rahustatud liikluse võtteid (kiirusepiirangud).

2.10. Riigikaitsemaa

Riigikaitsemaa on kaitsejõudude kasutuses olev maa- kasarmute, piirikaitsekordonite, õppekeskuste, radarite jt. riigikaitse eesmärki teenivate rajatiste alune ja nende teenindamiseks vajalik maa.

ÜP-ga uusi riigikaitsemaid ei reserveerita.

Säilivad olemasolevad:

- Maavanema korraldusega 28.11.2007. nr 954 Päästeameti kasutusse antud maa-ala Sääre külas;
- Torgu radari maa, maa- ala Iide külas;
- Uudmetsa maa-ala Iide külas.

3. Väärtuslike maastike ja maastiku üksikelementide kaitse- ja kasutustingimused

3.1. Väärtuslikud maastikud

Väärtuslikuks maastikuks nimetatakse maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga määratletud ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” on Torgu vallas väärtuslike maastikena määratletud kokku 7 ala. Käesoleva planeeringu alale jäävad osaliselt Rahuste, Sõrve“ selgroo“, Maantee, TÜRju- Sääre, Ohessaare ja Kaunispe maastikud ning täielikult Torgu väärtusliku maastiku ala.

Käeoleva planeeringuga ei täpsustata väärtuslike maastike piire ega seata neil täiendavaid maakasutustingimusi.

3.2. Kaitstavad looduse üksikobjektid

Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse toimub vastavalt keskkonnaministri 02.04.2003.a. määrusele nr. 27 „Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse-eeskiri”.

Kaitstav looduse üksikobjekt on looduskaitseaduse kohaselt kaitse alla võetud teadusliku, ajaloolis-kultuurilise või esteetilise väärtusega elus- või eluta looduse objekt nagu puu, allikas, rändrahn, juga, karestik, pank, astang, koobas, paljand ja karst või nende rühm.

Üksikobjekti kahjustamine on keelatud. Üksikobjekti ümber on 50 meetri ulatuses kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse-eeskirjaga sätestatud kaitsekorraga piiranguvöönd, kui keskkonnaminister pole määranud väiksemat piiranguvööndi ulatust.

Torgu valla sisemaal asuvad järgmised kaitstavad loodusobjektid:

| Jkn | Üksikobjekti nimetus | Liik | Asukoht |
|-----|----------------------|----------|----------------|
| 1 | Sauemäe kivi | Rändrahn | Ohessaare küla |
| 2 | Mäebe pooppuu | Puu | Mäebe küla |

3.3. Kinnismälestised ja kultuuriväärtusega objektid

Mälestis on riigi kaitse all olev kinnis- või vallasasi või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus, mille tõttu see on käesolevas seaduses sätestatud korras tunnistatud mälestiseks.

Kinnismälestiseks võivad olla järgmised asjad või asjade kogumid:

- 1) muinas-, kesk- ja uusaegsed asulakohad, linnused, pelgupaigad, kultusekohad, matusepaigad, muistsed põllud, teed, sillad, sadamakohad, veealused rajatised ning töödusega seotud kohad;
- 2) kunsti- ja kultuuriloolise väärtusega tsiviil-, tööstus-, kaitse- ja sakraalehitised ning nende ansamblid ja kompleksid;
- 3) teaduse, tehnika ja tootmise arengut kajastavad ehitised;
- 4) monumentaalkunsti teosed;
- 5) ajaloolise väärtusega ehitised, mälestusmärgid, kalmistud, paigad (maa-alad) ja loodusobjektid.

Torgu valla sisemaal asuvad kinnismälestised ja kultuuriväärtusega objektid on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Kinnismälestised ja kultuuriväärtusega objektid

| Jrk nr | Reg nr | Mälestise nimi | Asukoht |
|------------------------------|--------|----------------------|-------------|
| Arheoloogiamälestised | | | |
| 1 | 12659 | Kivikalme | Jämaja küla |
| 2 | 12668 | Kivikalmed | Türju küla |
| 3 | 12669 | Kalmistu „Kalmuväli“ | Lülle küla |
| 4 | 12670 | Kivikalmed | Lülle küla |
| 5 | 12671 | Kivikalmed | Lülle küla |
| 6 | 12672 | Kivikalmed | Lülle küla |

| Jrk nr | Reg nr | Mälestise nimi | Asukoht |
|------------------------------------|---------|---|--|
| 7 | 12673 | Kivikalmed | Lülle küla |
| 8 | 12674 | Kivikalmed | Lülle küla |
| 9 | 12675 | Kivikalmed | Lülle küla |
| 10 | 12676 | Kivikalmed | Lülle küla |
| 11 | 12677 | Kivikalme | Lülle küla |
| 12 | 12679 | Kivikalme | Läbara küla |
| Ajaloomälestised | | | |
| 1 | 4170 | Torgu kalmistu | Iide küla |
| 2 | 4171 | II maailmasõjas hukkunute ühishaud | Iide küla, Torgu-Iide teerist |
| 3 | 4172 | II maailmasõjas hukkunute ühishaud | Iide küla, Vallamaja esine haljasala |
| 4 | 4175 | II maailmasõjas hukkunute ühishaud | Lõopõllu küla Kargi-Lõopõllu teerist |
| 5 | 4176 | II maailmasõjas hukkunute ühishaud | Iide küla, Torgu kalmistu |
| Kultuuriväärtusega objektid | | | |
| 1 | A27909 | Muistsed põllud | Türju külas |
| 2 | A28997) | Nõukogude sõjaväe raketihoidla „Graniit“ | Maantee külas |
| 3 | A28988 | II ms Stebeli tornpatarei nr 315 komandopunkt | Sääre külas |
| 4 | A28987 | II ms Stebeli tornpatarei nr 315 suurtükitor 2 | Sääre külas |
| 5 | A28986 | II ms Stebeli tornpatarei nr 315 suurtükitor 1 | Sääre külas |

Juhul kui mälestiseks tunnistamise aktis või kaitsekohustuse teatises ei ole märgitud teisiti, on mälestise kaitsevööndiks 50m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates.

Juhul, kui kaitsekohustise teatises ei ole märgitud teisiti, on Muinsuskaitseameti ning vallavalitsuse loata kinnismälestisele keelatud järgmised tegevused:

- Konserveerimine, restaureerimine ja remont.
- Ehitamine. Sealhulgas ehitise laiendamine juurde-, peale-, või allaehitamise teel, ning lammutamine.
- Katusealuse väljaehitamine ning kangialuse ja õuede kinni- ja täisehitamine.

- Ajalooliselt väljakujunenud teede, ehitusjoone ja kruntide (kinnistute) piiride muutmine ning kruntimine.
- Krundi või kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine.
- Katusemaastiku, ehitiste fassaadide, sealhulgas uste, akende, treppide väravate jms muutmine.
- Ehitisele seda kahjustavate või selle ilmet muutvate objektide, nagu reklaami ja info paigaldamine ning katusele tehnilise seadme paigaldamine, samuti muul viisil mälestise või muinsuskaitsealal paikneva ehitise ilme muutmine ja ehitusdetailide ümberpaigutamine.
- Siseruumis avatud detailide, ehituselementide ja konstruktsioonide algsest asukohast eemaldamine, katmine või nende muul viisil rikkumine.
- Algupärasest erinevate ja algupäraseid matkivate ehitismaterjalide kasutamine.
- Teede, trasside ja võrkude rajamine ning remontimine.
- Haljastus-, raie-, ja kaevetööd, maaharimine ja õue ümberkujundamine.

Muinsuskaitseameti loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

- Maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd.
- Puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

Muinsuskaitseala ja mälestise silueti nähtavuse ja vaadeldavuse tagamiseks tuleb detailplaneeringut koostades arvestada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud eritingimusi.

4. Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused

Saare maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” kohaselt moodustab Saare maakonnas roheline võrgustiku:

1. Natura 2000 võrgustik, mis koosneb kaitsealadest, hoiualadest ja püsielupaikadest. Koos rahvusvahelise ja rahvusliku tähtsusega tuumaladega moodustavad need võrgustiku tugialad (kõige olulisemad ja tõhusamalt toimivad elemendid).
2. Mererand piiranguvööndi ulatuses.
3. Jõgede ja ojade kaldad piiranguvööndi ulatuses.
4. Tugialasid ühendav mikrovõrgustik, mis koosneb valdavalt looduslikus seisundis olevatest ja ekstensiivselt kasutatavatest metsa-aladest ning pool-looduslikest kooslustest.

Torgu valla sisemaal ei ole alasid kus rohevõrgustiku sidusus võiks otseselt ohus olla.

Osaüldplaneeringu koostamisel on arvestatud teemaplaneeringus toodud tingimusi rahvusvahelise ja rahvusliku tähtsusega tuumaladel ning mikrovõrgustiku aladel.

Natura 2000 võrgustiku aladel on roheline võrgustiku sidusust tagavaid meetmeid täpsustatud järgmiselt:

1. On keelatud katastriüksuste kruntimine.
2. Täidetakse Loodusdirektiivist (Euroopa Nõukogu Direktiiv 92/43/EEC), Linnudirektiivist (Euroopa Nõukogu Direktiiv 79/409/EEC) ja Looduskaitseadusest tulenevaid nõudeid.
3. Maakasutuste muutuste mõju ala terviklikkusele selgitatakse vajadusel keskkonnamõju (strateegilise) ja/või nn Natura hindamisega. Üldjuhul ei anta luba tegevuseks, millega kaasneb alal kaitstavate elupaikade ja liikide oluline kahjustamine.

Natura 2000 võrgustiku alad Torgu valla sisemaal:

1. **Viieristi looduskaitseala (378 ha)**, mille kaitse-eesmärk on ökosüsteemi seisundi ja looduslike protsesside ning haruldaste liikide kaitse. Kaitseala on loodud Koltsi järve, unikaalse allikasoo ja sealsete haruldaste taimekoosluste, Litoriinamere rannaastangu, Viieristi luidete ning I kategooria kaitsealuste liikide kaitseks. Kaitseala paikneb litoriinamere ranna-astangul ning selle jalamil. Astangu kõrgus on 24-27 m ja selle jalamil levib 10-50 m laiuse vööndina lubjarikas allikasoo. Alalt on leitud 22 kaitsealust taimeliiki (nt püramiidjas akakapsas, jugapuu, luuderohi, tõmbiõieline luga jt).
2. **Siplase looduskaitseala (205,6 ha)** asub Torgu vallas Iide, Mõisaküla ja Soodevahe külas. Kaitseala eesmärk on kaitsta: elupaigatüüpe, mida nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta nimetab I lisas. Need elupaigatüübid on: lubjarikkal mullal kuivad niidud (6210)³ sinihelmikakooslused (6410), allikad ja allikasood (7160), lääne-mõökrohuga lubjarikkad madalsood (7210*), liigirikad madalsood (7230), vanad loodusemetsad (9010*), soostuvad ja soo-lehtmetsad (9080*) ning siirdesoo- ja rabametsad (91D0*) ja liike, mida nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ nimetab II lisas, millest üks on ühtlasi II kategooria kaitsealune liik ja teine – pisitigu (*Vertigo* sp) – ühtlasi III kategooria kaitsealune liik, ning samuti II lisast puuduvate kaitsealuste liikide elupaiku.
3. **Kura kurgu hoiuala (pindala maismaal 331,1 ha)**- mille kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – karide (1170), üheaastase taimestuga esmaste rannavallide (121), rannaniitude (1630*), väikesaarte ja laidude (1620), püsitaimeestuga liivarandade (1640), hallide luidete ehk kinnistunud rannikuluidete (2130*), sinihelmikakoosluste (6410) ning II lisas nimetatud liigi – hallhülge (*Halichoerus grypus*), nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetamata rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Linnuliigid, kelle elupaiku kaitstakse, on: punakurk-kaur (*Gavia stellata*), järvekaur (*Gavia arctica*), kormoran (*Phalacrocorax carbo*), kümnokk-luik (*Cygnus olor*), väikeluik (*Cygnus columbianus bewickii*), hallhani (*Anser anser*), valgepõsk-lagle (*Branta leucopsis*), mustlagle (*Branta bernicla*), viupart (*Anas penelope*), piilpart (*Anas crecca*), sinikael-part (*Anas platyrhynchos*), soopart (*Anas acuta*), luitsnokk-part (*Anas clypeata*), rääkspart (*Anas strepera*), merivart (*Aythya marila*), hahk (*Somateria mollissima*), aul (*Clangula hyemalis*), tõmmuvaeras (*Melanitta fusca*), sõtkas

(*Bucephala clangula*), väikekoskel (*Mergus albellus*), rohukoskel (*Mergus serrator*), jääkoskel (*Mergus merganser*), naaskelnokk (*Recurvirostra avosetta*), liivatüll (*Charadrius hiaticula*), plüü (*Pluvialis squatarola*), suurrüdi (*Calidris canutus*), väikerüdi (*Calidris minuta*), soorüdi (*Calidris alpina*), vöötsaba-vigle (*Limosa lapponica*), tumetilder (*Tringa erythropus*), kivirullija (*Arenaria interpres*), alk (*Alca torda*) ja krüüsel (*Cepphus grylle*); linnuala.

5. Veealad

5.1. Veealadest tulenevad piirangud

Lähtuvalt kehtivast looduskaitseadusest ja veeseadusest on planeeringualal veealadest tulenevad piirangud vastavalt tabelile 3. Ranna ja kalda piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndi kasutamisel kehtivad nimetud õigusaktidest tulenevad piirangud.

Tabel 3. Järvedest, jõgedest ja maaparandussüsteemide eesvooludest tulenevad piirangud.

| Nimi | Valgala pindala (km ²)/järve pindala (ha) | Piiranguvöönd (m) | Ehituskeeluvöönd (m) | Veekaitsevöönd(m) | Kallasrada (m) | Avalik kasutus |
|-----------------|---|-------------------|----------------------|-------------------|----------------|----------------|
| Jämaja oja | 25,4 | 100 | 50 | 10 | 4 | Avalik kasutus |
| Lülle kraav | 7,3 | 50 | 25 | 10 | 4 | - |
| Suurevare kraav | 9,2 | 50 | 25 | 10 | 4 | - |
| Jaandi järv | 6,9 | 50 | 25 | 10 | - | - |

Märkus: Järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini.

6.Osaüldplaneeringu elluviimine

6.1.Maa reserveerimise mõiste ja rakendus

Kõige levinum koostamise viis on planeeringuga maa-alade reserveerimine mingiks kindlaks otstarbeks ehk juhtfunktsioonil. Sellist lähenemist kasutatakse ka käesolevas osaüldplaneeringus.

Maade reserveerimisel ei toimu kohest maaüksuse sihtotstarbe muutmist, vaid maa-alad reserveeritakse mingiks kindlaks otstarbeks, et antud alale oleks vajaduse korral tulevikus võimalik kasutada ettenähtud viisil. Maaomanik saab maa-ala kasutada praegusel sihtotstarbel ja funktsioonil seni, kuni ta seda soovib. Reserveeritud juhtfunktsioon muutub kohustuslikuks ehitustegevusel, Arendustegevusel tuleb arvestada kehtestatud osaüldplaneeringuga sätestatud põhimõtete ja maakasutuse juhtfunktsioonidega.

Katastriüksuse sihtotstarbe määramine toimub vastavalt kehtiva *maakatastriseaduse* § 18-le.

Sihtotstarbe määramisel tuleb silmas pidada, et üldplaneering või detailplaneering ei määra katastriüksuse sihtotstarvet, vaid annab sisulise aluse selleks.

Osaüldplaneeringu elluviimiseks võib avalike huvide täitmiseks kasutada kinnisasja sundvõõrandamist (s.o kinnisasja võõrandamine omaniku nõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest) kinnisasja sundvõõrandamise seaduse alusel, kuid käesoleva planeeringu elluviimiseks ei ole sundvõõrandamist planeeritud.

6.2.Ettepanekud maa munitsipaalomandisse taotlemiseks

Vabariigi Valitsuse 02.06.2006.a. määruse nr 133 „*Maa munitsipaalomandisse andmise kord*” RTI, 12.06.2006,207) kohaselt on kohaliku omavalitsuse volikogu vastava otsuse alusel koostatud maa munitsipaalomandisse andmise taotluse üheks lisaks väljavõte detailplaneeringust, selle puudumisel üldplaneeringust. Detailplaneeringu puudumisel ei lisata väljavõtet üldplaneeringust juhul, kui maad taotletakse munitsipaalomandisse

„Maareformi seaduse” § 28 lõike 1 punkti 1 alusel (munitsipaalomandisse jäävate hoonete ja rajatiste alune ning neid teenindav maa).

Maa munitsipaalomandisse andmise taotlus peab muu hulgas sisaldama selgitust, milliste ülesannete täitmiseks omavalitsus maad vajab ning millisel eesmärgil võetakse maa kasutusse.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek esitada taotlus kohaliku omavalitsusüksuse ülesannete täitmiseks ja arenguks vajalike maa-alade munitsipaalomandisse andmiseks vastavalt tabelile 4.

Tabel 4 . Munitsipaalomandisse taotletavad maa-alad

| Nr | Nimetus | Asukoht | Funktsioon |
|-----|-------------|---------------|---|
| 1. | Nurme | Iide küla | Perspektiivne elamumaa |
| 2. | Ülase | Laadla küla | Perspektiivne elamumaa |
| 3. | Vanavalla | Laadla küla | Puhke- ja virgestusmaa,. |
| 4. | Ühishaua | Iide küla | Puhke- ja virgestusmaa |
| 5. | Särtsu | Tammuna küla | Üldkasutatava hoone maa |
| 6. | Lennu | Sääre küla | Puhke- ja virgestusmaa, potentsiaalne maa- ala ekstreemspordi keskuse rajamiseks. |
| 7. | Külama | Maantee küla | Puhke- ja virgestusmaa, potentsiaalne maa- ala ATV radade rajamiseks. |
| 8. | Söstra | Hänga küla | Puhke- ja virgestusmaa |
| 9. | Männiku | Kaunispe küla | Puhke- ja virgestusmaa |
| 10. | Vana- Torgu | Laadla küla | Üldkasutatava hoone maa |
| 11. | Marja | Lõupõllu küla | Puhke- ja virgestusmaa |
| 12. | Niidu | Sääre küla | Perspektiivne elamumaa |
| 13. | Ülase | Iide küla | Perspektiivne elamumaa |
| 14. | Lüllevälja | Lülle küla | Puhke- ja virgestusmaa |

6.3. Osäüldplaneeringu rakendamiseks vajalikud tegevused ja majanduslikud võimalused

Planeeringu rakendamine avalikes huvides toimub valla eelarve vahenditest, millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi erinevatest Eesti ja Euroopa fondidest ning eraarendajatelt. Elamu-, tootmis- ja ärimaade arendamine toimub reeglina eraarendaja soovil ja rahastamisel.

Lähtudes peamiselt avalikest huvidest ja majanduslikest võimalustest on planeeringu rakendamiseks vajalikud esmalt järgmised tegevused:

1. Kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks ja arenguks vajalike maade munitsipaalomandisse taotlemine vastavalt osäüldplaneeringus ettepanekutele.
2. Osäüldplaneeringuga reserveeritud puhke- ja virgestusmaade kasutuselevõtmine.

Lisad

Lisa 1 Kasutatud õigusaktid

1. Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590; 1995, 26-28, 355; 1995, 57, 976; 1996, 45, 848; I 1996, 51, 967; 1997, 52, 833; 1998, 12,152; 1998, 30, 409; 1998, 59, 941; 1999, 26, 377; 1999, 27, 380; 2001, 34, 185; 2001, 93, 565; 2002, 47, 297; 2002, 53, 336; 2002, 99, 579; 2003, 13, 64, 2003, 17, 95; 2003, 78, 523; 2004, 20, 141; 2004, 37, 255; 2005, 39, 308; 2005, 59, 464; 2007, 24, 128; 2008, 59, 330)

2. Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RT I 1993, 72/73, 1021;1994, 53, 889; 1994, 94, 1609; 1995, 22, 327; 1995, 57, 979; 1996, 36, 738; 1997, 1, 2; 1997, 13, 210; 1998, 113/114, 1877; 1999, 10, 155; 1999, 27, 380; 1999, 27, 386; 1999, 44, 510; 2000, 51, 325; 2000, 88, 576; 2001, 31, 171; 2001, 42, 234; 2001, 94, 582; 2002, 47, 297; 2002, 53, 336; 2002, 99, 579; 2003, 13, 64; 2003, 51, 355; 2003, 78, 523; 2003, 81, 546; 2004, 14, 91 ; 2005, 39, 308; 2006, 19, 148; 2007, 24, 128; 2008, 59, 330; RT III 2004, 13, 160)

3. Ehitusseadus (RT I 2002, 47, 297; 2002, 99, 579; 2003, 25, 153; 2004, 18, 131;2005, 39, 308; 2006, 43, 326; 2006, 58, 439; 2007, 12, 66; 2007, 16, 77; 2007, 24, 128; 2007, 66, 408; 2008, 8, 58; 2008, 8, 59)

4. Elektriõhutusseadus (RT I 2007, 12, 64;2007, 66, 408, 2008, 22, 149; 2008, 30, 191; 2009, 3, 13)

5. Kaevandamiseseadus (RT I, 28.02.2003, 20, 118; 2004, 18, 131; 2004, 84, 572; 2007, 66, 408; 2008, 22, 148; 2008, 30, 191)

6. Looduskaitseeseadus (RT I 2004, 38, 258; 2004, 53, 373; 2005, 15, 87; 2005, 22, 152; 2006, 30, 232; 2007, 25, 131; 2007, 62, 396; 2008, 34, 211; 2008, 56, 314; 2009, 3, 15)

7. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324; 1995, 29, 356; 1995, 59, 1006; 1996, 36, 738; 1997, 16, 261; 2000, 54, 347; 2000, 92, 598; 2001, 93, 565; 2002, 47, 297; 2002, 61, 375; 2002, 63, 387; 2002, 99, 579; 2003, 51, 355; 2006, 58, 439; 2007, 69, 425)

8. Maaparandusseadus (RT I 2003, 15, 84; 2004, 32, 227; 2005, 37, 284; 2007, 24, 129; 2008, 16, 114; 2008, 27, 177; 2009, 3, 15)

9. Maapõueseadus (RT I 2004, 84, 572; 2005, 15, 87; 2005, 67, 512; 2006, 14, 109; 2006, 58, 439; 2007, 42, 303; 2007, 66, 408; 2008, 28, 183; 2008, 48, 267; 2009, 3, 15)

10. Metsaseadus (RTI, 04.07.2006, 30, 232; 2007, 12, 64; 2008, 56, 314; 2008, 58, 328; 2009, 3, 15)

11. Muinsuskaitseeseadus (RT I 2002, 27, 153; 2002, 47, 297; 2002, 53, 336; 2002, 63, 387; 2004, 25, 171; 2007, 12, 66; 2008, 3, 24; 2008, 51, 287)

12.Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 2004, 38,258; 2004, 38, 258; 2004, 84, 572; 2005, 15, 87; 2005, 22, 150; 2006, 14, 111; 2007, 24, 128; 2007, 67, 414; 2008, 16, 114; 2008, 30, 191; 2009, 3, 15)

13.Teeseadus (RT I 1999, 26, 377; 1999, 93, 831; 2001, 43, 241; 2001, 50, 283; 2001, 93, 565;2002, 41, 249;2002, 47, 297;2002, 53, 336; 2002, 61, 375; 2002, 63, 387;2003, 79, 530; 2003, 88, 594; 2004, 84, 569; 2005, 11, 44; 2005, 40, 312; 2005, 61, 479; 2006, 30, 232; 2007, 12, 66; 2007, 14, 70; 2007, 15, 76; 2007, 45, 319; 2007, 63, 398; 2007, 66, 408; 2008, 56, 314;)

14.Elektroonilise side seadus (RT I 2004, 87, 593; 2005, 71, 545; 2006, 25, 187; 2006, 31, 234; 2006, 58, 439; 2007, 3, 12; 2007, 12, 64; 2007, 12, 66; 2007, 15, 76; 2007, 16, 77; 2007, 63, 397; 2007, 66, 408; 2008, 28, 181)

15.Veeseadus (RT I 1994, 40, 655;1996, 13, 240; 1998, 2, 47; 1998, 61, 987; 1999, 10, 155; 1999, 54, 583; 1999, 95, 843; 2001, 7, 19; 2001, 42, 234; 2001, 50, 283; 2001, 94, 577; 2002, 1, 1; 2002, 61, 375; 2002, 63, 387; 2003, 13, 64; 2003, 26, 156;2003, 51, 352; 2004, 28, 190; 2004, 38, 258; 2005, 15, 87; 2005, 37, 280; 2005, 67, 512; 2006, 28, 211; 2007, 1, 1; 2007, 62, 396; 2007, 66, 408; 2009, 1, 2; 2009, 3, 15)

16.Välisõhu kaitse seadus (RT I, 19.05.2004, 43, 298; 2005, 15, 87; 2007, 19, 95; 2007, 62, 396; 2009, 3, 15)

17.Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadus (RT I 1999, 25, 363; 2000, 39, 238; 2000, 102, 670; 2001, 102, 668;2002, 41, 251; 2002, 61, 375;2002, 63, 387; 2003, 13, 64; 2005, 37, 280; 2009, 3, 15)

18.Keskkonnaministri 7. septembri 2004. a määrus nr 115 Välisõhu saastatuse taseme piir-, sihtväärtused ja saastetaluvuse piirmäärad, saasteainete sisalduse häiretasemed ja kaugemad eesmärgid ning saasteainete sisaldusest teavitamise tase (RTL, 16.09.2004, 122, 1894; RTL 2006, 33, 592)

19.Keskkonnaministri 22. septembri 2004. a määrus nr 123 Piirkonna välisõhku eralduvate saasteainete heitkoguste vähendamise tegevuskava sisule esitatavad nõuded ja koostamise kord (RTL, 27.09.2004, 128, 1987; RTL 2009, 11, 131)

20.Keskkonnaministri 26. mai 2005. a määrus nr 43 Üldgeoloogilise uurimistööga, geoloogilise uuringuga ja kaevandamisega rikutud maa korrastamise kord (RTL, 07.06.2005, 60, 865; RTL 2009, 11, 131)

21.Keskkonnaministri 30. detsembri 2002. a määrus nr 78 Reoveesette põllumajanduses, haljastuses ja rekultiveerimisel kasutamise nõuded (RTL 2003, 5, 48; RTL 2004, 64, 1056)

22.Keskkonnaministri 2. aprilli 2003. a määrus nr 27 Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse-eeskiri (RTL, 11.04.2003, 46, 678; RTL 2009, 11, 131)

23.Sotsiaalministri 31. juuli 2001. a määrus nr 82 Joogivee kvaliteedi ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid. (RTL 2001, 100, 1369; RTL 2002, 84, 1299; RTL 2005, 69, 971; RTL2007, 8, 131; RTL 2009, 10, 124)

24.Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (RTL, 14.03.2002, 38, 511)

25.Sotsiaalministri 17. mai 2002. a määrus nr 78 Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid (RTL, 29.05.2002, 62, 931)

26.Sotsiaalministri 28. detsembri 2001. a määrus nr 156 Tervisekaitsenõuded surnu hoidmisele, vedamisele, matmisele ja ümbermatmisele (RTL 2002, 9, 87, 20, 01; RTL 2007, 32, 563)

27.Teede- ja sideministri 28.09.1999 a. määrus nr 55 Tee projekteerimise normid ja nõuded (RTL 2000, 23, 303; RTL 2004, 65, 1088)

29.Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrus nr 269 Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord (RT I 2001, 69, 424; 2003, 83, 565; 2006, 10, 67; 2009, 7, 47)

30.Vabariigi Valitsuse 28. augusti 2001. a määrus nr 288 Veekaitsenõuded väetise- ja sõnnikuhoidlatele ning siloladustamiskohtadele ja mineraalväetiste, sõnniku ning silomahla kasutamise ja hoidmise nõuded (RT I 2001, 72, 443; 2002, 15, 89; 2004, 13, 89; 2009, 7, 47)

32.Vabariigi Valitsuse 18. 07. 1996. a määrus nr 191 Avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kinnitamine (RT I 1996, 58, 1090; 1997, 73, 1205; 2000, 80, 513; 2002, 42, 269; 2002, 105, 619; 2003, 85, 576)

34.Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrus nr 211 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (RTL 2007, 27, 482, 20, 07; RTL 2007, 61, 1100; RTL 2008, 38, 542)

35.Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded (RTI, 22.05.2001, 47, 261; 2006, 40, 210)

36. Vabariigi Valitsuse 2. juuni 2006. a määrus nr 133 Maa munitsipaalomandisse andmise kord (RTI, 12.06.2006, 27, 207)

37. Vabariigi Valitsuse 6. juuni. 1997. a määruse nr 110, Viieristi looduskaitseala kaitse-eeskirja ja välispiiri kirjelduse kinnitamine (RT I, 21.06. 1997, 46, 736; 1999, 53, 577; 2000, 30, 176; 2006, 2, 7; 2009, 7, 48)

38. Vabariigi Valitsuse 8. mai 2007. a määruse nr 130, Siplase looduskaitseala kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri (RTI 18.05.2008, 36, 240; 2009, 7, 48)