



DP Projektbüro OÜ  
Reg.kood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus  
Tallinna 10, Kuressaare 93819

Huvitatud  
isik: Rando Tamm  
Kuivastu mnt 7-12, Orissaare, Saare maakond

Koostaja: DP Projektbüro OÜ  
Rohu 5, Kuressaare 93819

**SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, MUI KÜLA  
MÄEPEALSE DETAILPLANEERING MUI KÜLAS**

TÖÖ NR. 09-18-DP

Koostajad: Janika Jürgenson  
Alar Oll

Esitatud: märts 2019

**KURESSAARE 2019**

## SISUKORD

### MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI .....	3
1. LÄHTESITUATSIOON .....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid .....	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....	3
1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus .....	3
1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus .....	4
2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM .....	5
2.1. Planeeringu vastavus üldplaneeringule .....	6
2.2. Projekteerimispõhimõtted .....	7
2.3. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja taotluse põhjendused .....	8
2.4. Maakasutustingimused väärtuslikel maastikel .....	9
2.5. Juurdepääs ja parkimine .....	9
2.6. Piirred, haljastus ja heakord .....	9
2.7. Keskkonnakaitselised tingimused .....	10
2.8. Kuritegevuse riskide ennetamine .....	11
2.9. Tuleohutusnõuded .....	12
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....	12
3.1. Elektrivarustus .....	12
3.2. Sidevarustus .....	12
3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon .....	12
3.4. Sademevesi .....	13
3.5. Soojavarustus .....	13
4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS .....	14
5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....	14

### LISAD

Lisa 1: Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 3423734

Lisa 2: Väljavõte Põide valla üldplaanist

### JOONISED

Joonis 1: Asendiskeem

Joonis 2: Tugiplaani M1:1000

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

### MÄEPEALSE DETAILPLANEERINGU MUI KÜLAS KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

## SELETUSKIRI

### 1. LÄHTESITUATSIOON

**Planeeringu nimetus: Mäepealse detailplaneering Mui külas**

**Huvitatud isik: Rando Tamm**

**Planeeritava maaüksuse omanik: Rando Tamm**

**Planeeringuala suurus: ca 3,6 ha**

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

- Detailplaneeringu algatamise taotlus (08.05.2018);
- Saaremaa Vallavolikogu 27.09.2018 a otsus nr 1-3/95 „Mäepealse detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Keskkonnamõjude eelhindang (Saaremaa Vallavolikogu 27.09.2018. a otsuse nr 1-3/95 Lisa 3);
- Detailplaneeringu lähteseisukohad (Saaremaa Vallavolikogu 27.09.2018. a otsuse nr 1-3/95 Lisa 1);
- Pöide valla üldplaan;
- Saare maakonnaplaneering 2030+.
- Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri;
- DP Projektbüroo OÜ 25.08. 2018. a teostatud geodeetiline alusplaan, töö nr 69-18-G;
- Saare maakonnaplaneering 2030+ lisaks olev teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Asjaõigusseadus.

#### 1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on vana talukoha taastamine, ehitusõiguse andmine elamu ja kuni 4 abihoone ehitamiseks, liiklusskeemi, parkimise ja haljastuse põhimõtteline lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

#### 1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritavaks alaks on Mäepealse (63401:002:0434) katastriüksus Mui külas Saaremaa vallas. *Kinnistul asus keskmisest suurem talumajapidamine, mis hävis sõjategevuses II Maailmasõjas. Kunagisest hoonestuses on säilinud vaid vundamendid ja vana salvkaev. Osad vundamendid ja kiviaiad on võsast välja raiutud, osad kaetud võsa ja puudega. Ala keskosas, astangu nõlval, paikneb kaasaegne väiksem abihoone (ca 20 m<sup>2</sup>). Kinnistul asuval endisel õuealal kasvab mitmeid põlispuid (vahtrad, õunapuud, kuused).<sup>1</sup>*

Kinnistu piirneb järgmiste katastriüksustega: Reedike (63401:002:0435), Aida (63401:002:0009), Reedike (63401:002:0433) ning 6340008 Vana-Kärneri tee (63401:001:0605).

---

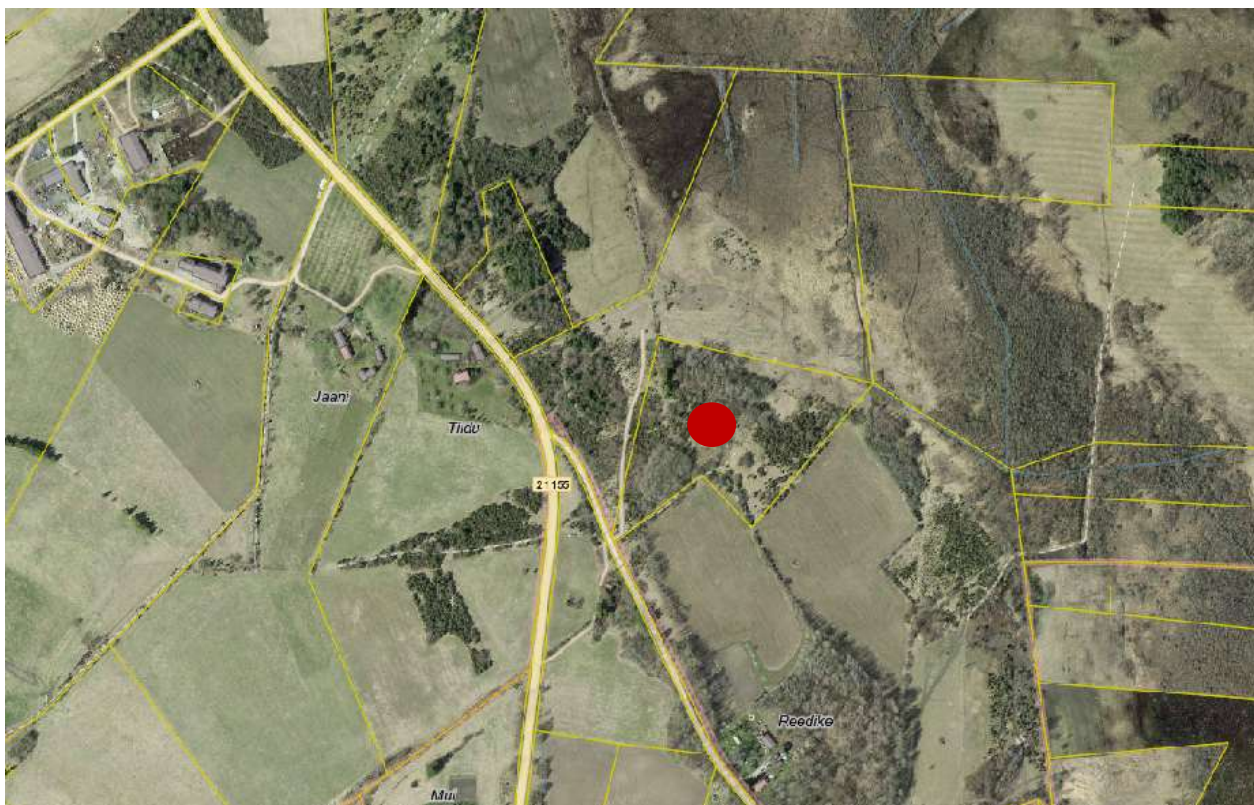
<sup>1</sup> Keskkonnamõju eelhindang, lk 2.

Kinnistul paikneb vana salvkaev, mis Ehitisregistris ei kajastu. Ehitisregistri andmetel alal hooneid ei ole. Salvkaev on suuremate kivide ja sodiga täis aetud.

Mäepealse katastriüksus asub peaaegu tervenisti Väikese väina hoiualal (KLO2000341). Ühtlasi kuulub hoiualale jääv osa ka Natura 2000 võrgustikku Väinamere linnu- ja Väikese väina loodusala. Maaüksusel paikneb Natura 2000 kaitstava elupaigatüübi kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210\*).

Alal ei ole muinsuskaitse all olevaid objekte ning kultuurimälestisi.

Juurdepääs planeeritavate alale tagatakse 6340008 Vana-Kärneri teelt (63401:001:0605).



Joonis 1 Planeeringuala asendiskeem

#### 1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

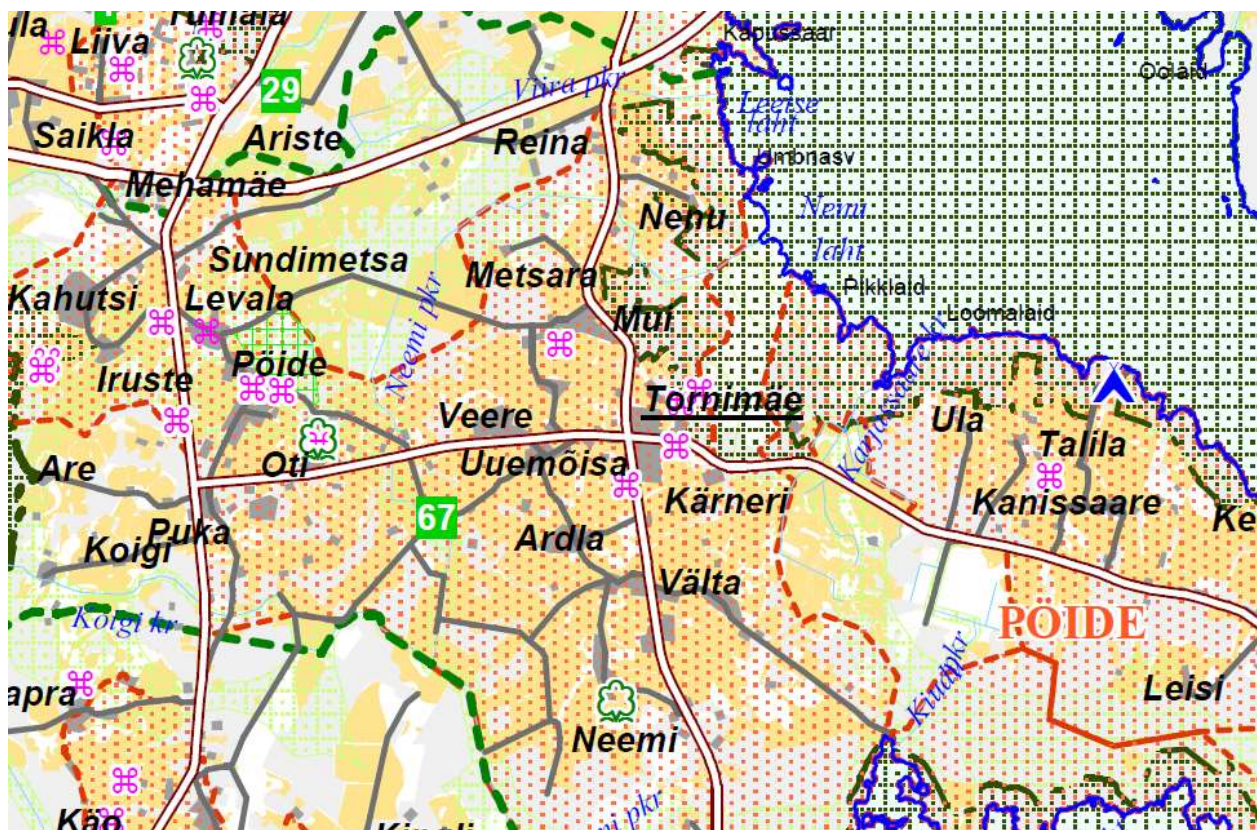
Tabel 1.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr.
Mäepealse	Rando Tamm	3,63 ha	Maatulundusmaa 100%	63401:002:0434	3423734

#### Alal asuvad kitsendused:

1. Planeeritav ala paikneb Väikese väina hoiualal (KLO2000341) ning Natura 2000 võrgustikku Väinamere linnu- ja Väikese väina loodusala;
2. Läänemere ranna ehituskeeluvöönd;
3. 6340008 Vana-Kärneri tee, teekaitsevöönd 20 m.

4. Planeeritav ala on väärtusliku maastiku alal ning Natura 2000 kaitsevõrgustiku alal (vt. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks olevat teemaplaneeringut „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“).



Joonis 2 Väljavõte Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks olevast teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

## 2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeerimislahenduse eesmärgiks on vana talukoha taastamine, ehitusõiguse määramine elamu ja kuni 4 abihoonete ehitamiseks, liikluskeemi, parkimise ja haljastuse põhimõtteline lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Planeeritava kinnistu piire ei muudeta. Ümberkaudsed krundid on pindalalt suured ning lähimad hooned paiknevad hajusalt. 1934. aastal koostatud maakorralduskaardil on näha talukoha paiknemine.



Joonis 3 Väljavõte sept. 1934. a koostatud Mui küla lapimaade koostamise plaanist.

### 2.1. Planeeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub Mäepealse maaüksus rohevõrgustiku koridoris, Põide väärtusliku maastiku alal, millel on maakondlik väärtus ja kus kehtivad kultuurilis-ajaloolised ja identiteediväärtusega maastike maakasutustingimused. Lisaks asub maaüksus väärtuslikul põllumajandusmaal. Saare maakonnas loetakse väärtuslikuks põllumajandusmaaks haritava maa, püsirohumaa ja püskikultuuride all oleva maa maa-ala, mis moodustab ühtse põllumajandusmaa massiivi, mille boniteet on võrdne või suurem Saare maakonna kaalutud keskmisest boniteedist, milleks on 35 hindepunkti. Mäepealse maaüksus ei ole haritav maa, püskikultuuride all olev maa ega püsirohumaa. Kuna tegemist on ajaloolise talukoha taastamisega, siis on tegevus maakonnaplaneeringu põhimõtteid järgiv. Väärtuslike maastike maakasutustingimusi on kajastatud punktis 2.5.

### 2.2. Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Planeeritaval alal kehtib Põide valla üldplaan (edaspidi nimetatud üldplaan), mis on kehtestatud Põide Vallavolikogu 28.05.1999 otsusega nr 44. Valla üheks arengusuunaks on üldplaneeringu kohaselt koostada puhke- ja turismikülade arengut soodustavad detailplaneeringud, takistades seejuures looduse risustamist. Üldplaan ei sea alale täpseid maakasutustingimusi ega juhtotstarvet, ka ei ole ala markeeritud kui detailplaneeringut vajav ala.



Joonis 4 Väljavõte Põide valla üldplaanist.

Üldplaani alusel on aastal 2015 koostatud Põide valla teemaplaneering „Puhke-, virgestus- ja haljasalad“, mis ei käsitle Mui külas asuvat Mäepealse maaüksust. Põide valla arengukavas aastani 2021 on välja toodud tõdemus, et piirkonna elanikkond vananeb ja väheneb ning, et seda aitaks muuhulgas leevendada uute elamupiirkondade planeerimine. See omakorda aitaks kaasa külaelu aktiveerumisele.

Alal kehtivas üldplaneeringus („Põide valla üldplaan“) ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri. Käesolevas planeeringus on korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon, mis on detailplaneeringu koostamise käigus mõõdistatud ning millest on määratud ehituskeeluvööndi piir. Sellest tulenevalt paikneb taastatav talukoht ning alal asuv hoone ehituskeeluvööndis.

**Ehituskeeluvööndi vähendamise vajadusest tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.**

### 2.3. Projekteerimispeamõtted

Planeeritavale alale on lubatud ehitada üks elamu ja kuni neli abihoonet. Elamu rajatakse kuni 2 korruselisena, katuseharja kõrgus maapinnast 9 m. Abihooned rajatakse ühekordsetena, katuseharja suurim lubatud kõrgus maapinnast võib olla kuni 6 m. Peale hoonete ehitamist määratakse maatulundusmaal õuema kõlviku ulatus.

Kinnistu piire ei muudeta.

Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega - kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku.

Lähialal olev hoonestus ei paikne ühtsel ehitusjoonel. Seetõttu ei määrata ka käesolevas detailplaneeringus kohustuslikku ehitusjoont.

Planeeritavale hoonestusalale on tagatud juurdepääs Vana-Kärneri teelt. Parkimine lahendatakse krundisisesele. Planeeritavate hoonete tulepüsisivusklass on TP3.

### **Krundi ehitusõigus:**

#### **Pos 1**

- maksimaalne ehitisealune pind krundil- 600 m<sup>2</sup>
- põhihoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 9 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 6 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 4 majapidamishoonet
- krundi sihtotstarve – 100 % maatulundusmaa

### **Arhitektuursed piirangud :**

- katuse kaldenurk 35-45 kraadi, väiksemad hooneosad ja abihoone katus võib olla 35° -st madalama kaldega. Täpne katusekalle määratakse ehitusprojektis;
- katusekatted: valtsplekk ja kivi. Lubatud on rajada ka sindel-, roog- ja õlgkatus. Katusekatte toon määratakse ehitusprojektis.
- põhihoone korruselisus- kuni 2, abihoonete korruselisus 1;
- hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
- piirete kõrgus kuni 1,6 m. Piirete lahendusena eelistada kivi-, latt- ja lippaedu;
- fassaadikatte materjalina tohib kasutada laudist, looduslikku kivi ja krohvipinda, sokliosa betoon või looduslik kivi.

### **2.4. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja taotluse põhjendused**

LKS § 35 lg-st 4 tulenevalt koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. LKS § 38 lg 1 p-st 1 tulenevalt on ehituskeeluvööndi laius meresaartel 200 meetrit. 01.04.2007 jõustunud looduskaitseaduse muudatuse järgselt (LKS § 35 lg-st 3<sup>1</sup>) määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Alal kehtivas üldplaneeringus korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud. Detailplaneeringu koostamise käigus on mõõdistatud ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon, millest on määratud ehituskeeluvööndi piir. Taastatav talukoht ning alal asuv hoone paiknevad ehituskeeluvööndis.

Detailplaneeringuga soovitakse ranna ehituskeeluvööndit vähendada planeeritava krundi pos 1 hoonestusalade ulatuses.

Lähtuvalt looduskaitseaduse §-st 34 on ranna kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta oluliselt looduskooslusi ega nende säilimist. Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju on seotud valdavalt teatava inimkoormuse suurenemisega antud piirkonnas. Samas on kavandatav tegevus mahult väike ja seetõttu on ka mõjud väheolulised.



**Arvestades eeltoodut tehakse ettepanek taotleda Keskkonnaametilt luba ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks vastavalt Lisa 2 üldplaneeringu väljavõttel esitatud planeeritava krundi pos 1 hoonestusalade ulatuses.**

## **2.5. Maakasutustingimused väärtuslikel maastikel**

Vastavalt Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks olevale teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” asub planeeritav maaüksus väärtuslikul maastikul.

Kultuurilis-ajaloolise väärtusega maastike maakasutustingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore –teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Säilitada ja/või luua maastikus avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.
- Võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiad, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms).
- Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitistega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku. Olemasolevatel hoonestatud aladel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ja hoonestuse struktuuri.

## **2.6. Juurdepääs ja parkimine**

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud 6340008 Vana-Kärneri teelt (63401:001:0605). Alal on pinnaste, mis läbib Reedike (63401:002:0433) katastriüksust. Juurdesõidutee kruntide jäätmehahtutele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane, võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile. Lähtuvalt Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“, on normatiivne parkimiskohtade arv äärelinna elamukrundil 2-3 autot. Planeeritav parkimiskohtade arv ühel elamukrundil on 3. Autode parkimine lahendada krundisisiselt.

## **2.7. Piirded, haljastus ja heakord**

Planeeritaval alal õueala piiramiseks kasutada madalaid latt-, lipp ja kiviaedu, maksimaalse kõrgusega 1,6 m.

Alal tekkivate jäätmehahtute käitlemine peab toimuma vastavalt kehtivale Saaremaa valla jäätmehahtuseeskirjale (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Juurdepääsutee lähedusse paigutatakse prügikonteiner. Juurdesõidutee krundi jäätmehahtule peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile.

Planeeritav kinnistu on osaliselt kaetud rohumaa, kõrghaljastuse ja võsaga. Krundi absoluutkõrgused on vahemikus 1,20 – 8,93. Põhjapiiril paikneb loode-kagusuunaline järsk astang. Planeeritaval hoonestusalal on absoluutkõrgused vahemikus 7,09-8,93. Hoonele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Sajuveed immutada krundisisiselt pinnasesse. Krundi maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valguku naaberkruntidele ning tealale.

## **2.8. Keskkonnakaitselised tingimused**

*Katastriüksuse hoiualale jääval osal on kaitstavatest elupaigatüüpidest keskkonnaregistri andmetel inventeeritud Väikese väina hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud poollooduslik kooslus kuivad niidud lubjarikkal mullal (Natura kood 6210\*). Reaalselt paikneb seda elupaigatüüpi kinnistu ida- ja lääneservas oluliselt väiksemal alal võrreldes sellega, mis on Keskkonnaregistris toodud. 07.05.2018.a. läbi viidud paikvaatluse tulemusena on Keskkonnaamet kõnealuse elupaigatüübi levikut küll täpsustanud, kuid suurem osa sellestki levikualast ei vasta reaalsusele, kuna kõnealust elupaigatüüpi leidub planeeringuala vaid laiguti. Kavandatud ajaloolise talukoha taastamine on planeeritud väljaspool poolloodusliku koosluse kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210\*) levikuala, mistõttu planeeritav tegevus prioriteetse elupaiga seisundit ei kahjusta.<sup>2</sup>*

*Keskkonnamõju eelhinnangu tulemusena võib seega väita, et kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandit, vara ega mõjuta oluliselt Väikese väina hoiuala kaitseväärtusi.<sup>3</sup>*

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

### **Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud**

*DP algatamise taotluse kohaselt on Mäepealse kinnistu eesmärgiks vana talu taastamine (ehitusõigus elamu ja nelja abihoonde ehitamiseks), milleks on vajalik katastriüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine. Planeeritud tegevustega kaasnevad mõjud on kas ehitamisaegsed või ehitamisjärgsed mõjud. Ehitamisaegsete mõjude puhul on tegemist intensiivsemate mõjudega kui seda on ehitamisjärgsed, kuid mis on siiski lühiajalised ning nende mõjude ilmnemine lõpeb enamasti ehitustegevuse lõpetamisega. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonda reostavaid ega ohustavaid objekte, millest võiks lähtuda naabermaaiüksustele edasi kanduv oluline keskkonnamõju.*

### **Mõju põhja- ja pinnaveele**

*Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad ning tõenäoliselt see maaiüksusel puudub. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda ehitustöödel tekkiva õnnetuse käigus kemikaalide/kütuste lekkimisel põhjavette. Oluline keskkonnamõju põhja- ja pinnaveele võib samuti avalduda maapinnale ladestatud või maetud keskkonnaohtlike jäätmete tõttu. Mõju põhjaveele võib samuti avaldada rajatavate reoveekäitlussüsteemide nõutele mittevastava ehituse või nende hooldusest mitte kinnipidamise puhul. Planeeringualal paikneb teadaolevalt vana salvkaev, mida ehtisregistri andmed küll ei*

<sup>2</sup> Keskkonnamõjude eelhinnang, lk 2 ja 3

<sup>3</sup> Keskkonnamõjude eelhinnang, lk 5

kajasta, kuid kavandatavate ehitustööde käigus võib tekkida reostusohulik olukord ning seega on soovitatav olemasolev kasutusel mitte olev salvkaev likvideerida või rekonstrueerida, kuna kasutusest väljas ning amortiseerunud ja/või seisva veega salvkaevud võivad kujuneda täiendavaks reostusohuks pinnaselähedastele põhjaveekihtidele.

### **Mõju maavaradele**

Keskonnaregistri andmetel ei paikne planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärseid maavarasid. Planeeringuga kavandatavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otseselt arvestatavat kaevandamist, kuid mõningane maavarade kasutamise vajadus tekib seoses teede ja parkimisala rajamisega kavandatava hoonestuse juurde, mis eeldab täitematerjali kasutust. Tegevusi, mis otseselt mõjutaksid maavarade kasutamist, käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast saab ära kasutada krundi piires, väljaspool maaüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

### **Mõju pinnasele, taimestikule ja loomastikule**

Peamine mõju pinnasele kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamise etapis. Ehitustegevuse käigus tekib territooriumil ladestatavate ja kastutatavate kemikaalide (nt värvid jms) puhul oht pinnase saastumiseks. Otseselt planeeritavate rajatiste alla jääb taimestik kaob ning siinkohal tuleks arvestada maaüksusel paikneva NATURA 2000 elupaigatüübi kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210\*) levikuga kinnistu servaaladel.

Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+” (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) lisas 12 olevale teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474) moodustab Saare maakonnas roheline võrgustiku Natura 2000 võrgustik, mis koosneb kaitsealadest, hoiualadest ja püsielupaikadest ning mere ranna piiranguvööndist, mis üldjuhul on 200 m, kuid korduva üleujutusega randadel lisandub veel ka üleujutatava ala laius. Seega paikneb planeeringuala valdavalt roheline võrgustiku alal. Loomadele olulisi liikumisteid planeeringualal teadaolevalt pole. Kuna planeeringuala näol on tegemist endise hoonestusalaga, mis piirneb mitmest küljest põllumajandusmaadega, võib eeldada, et hoonestuse taastamisel kasutavad loomad ka edaspidi liikumisteedena planeeringualast kirdesse ja itta jäävat hoiuala osa. Planeeringuala ja Nenu lahe vahele jääb ulatuslik ning looduslikult mitmekesine poollooduslike koosluste, roostiku ja võsa ning metsaga liigendatud massiiv, mis suure tõenäosusega funktsioneerib piirkonnas ka praegu loomade liikumist toetava peamise võrgustikuna. Planeeringuala funktsioon hoiuala läänesuunalise väljasopistusega on seejuures tõenäoliselt suhteliselt tagasihoidlik. Maaüksus paikneb Väinamere linnualal (EE0040001), kuid teadaolevaid kaitsealuseid liikide kinnistul ega selle läheduses ei pesitse, seega ei mõjuta planeerimistegevused otseselt linnuala väärtusi.<sup>4</sup>

### **2.9. 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.

Sissemurdumise riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine.

Ala korrashoid suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu.

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

<sup>4</sup> Keskkonnamõjude eelhindang, lk 6 ja 7

## 2.10. Tuleohutusnõuded

Planeeritavate hoonete tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest nr 17, „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Lähim avalik tuletõrje veevõtukoht (maa-alune mahuti mahtuvusega 100 m<sup>3</sup>) paikneb planeeringualast ca 1,0 km kaugusel Kärneri küla Kooli kinnistul.

Kuna tegemist on hajaasustusega ning naabermajad asuvad planeeritavatest hoonest kaugemal kui 40 m, siis eraldi tuletõrje-veevõtukohta alale ei planeerita. Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

## 3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 3.1. Elektrivarustus

Ala elektrivarustus lahendatakse päikesepaneelide baasil, mille asukoht on esitatud joonisel nr 3 (Põhijoonis tehnovõrkudega). Võrguühendusi teenusepakujatega ei planerita.

### 3.2. Sidevarustus

Sidevarustuse telefoni ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

### 3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kinnistu **veevarustus** lahendatakse sellele rajatava puurkaevu baasil ning veetarve jääb alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Veeseaduse §28 lg 3 kohaselt **ei moodustata puurkaevule sanitaarkaitseala**, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab vastava valdkonna minister.

Keskkonnaministri määrus „*Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks*“ p 4.1 sätestab: „Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).“

**Kanalisatsioon.** Kinnistule rajatakse biopuhasti-imbsüsteem.

Planeeringualal on **nõrgalt kaitstud põhjavesi** (kõrge reostusohklikkus). Nõrgalt kaitstud põhjaveega aladeks loetakse alasid, mille pinnakate on 2–10 m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01–0,5 m ööp, alasid, mille pinnakate on alla 2 m paksune savi- või

liivsavikiht filtratsioonimooduliga 0,0001–0,005 m ööp ja alased, mille pinnakate on 20–40 m paksune liiva- või kruusakiht filtratsiooni-mooduliga 1–5 meetrit ööpäevas.

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 (teisisõnu, kaitsmata ja **nõrgalt kaitstud** põhjaveega aladel) 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 aluspõhjakiivimist.

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.

Joonisele põhijoonis tehnoorkudega on tulenevalt Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 a määrusest nr 99 “Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” esitatud omapuhastile ala, kuhu ei tohi veehaaret planeerida.

Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning puurkaevule esitatavatest nõuetest. Lubatud on rajada ka kogumismahuti. **Konkreetse reoveekäitlussüsteemi tüüp/tehniline lahendus määratakse ehitusprojektis.** Paigaldada on lubatud vaid sertifitseeritud/CE märgisega biopuhastit või mahutit. Imbsüsteemi rajamisel eelistada hajutatud pinnasesse immutamist (pigem hajutatud kiired, kui üks imbkaev või -tunnel). Biopuhasti imbsüsteem on toimiv alalise eluhoone puhul, kuna biopuhasti efektiivse töö tagab üldjuhul ühtlane/pidev kasutus. Suvemaja või ebaühtlase-hooajalise kasutuse korral eelistada pigem kogumismahutit.

### **3.4. Sademevesi**

Õueala ja hoonete katuse sadeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sadevete juhtimine naaberkinnistutele. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel maapinna tõstmine.

### **3.5. Soojavarustus**

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoone projekteerimise käigus. Variandid oleksid maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

**Elamualal on lubatud vaid maa-alused tehnoorkud. Detailplaneeringus esitatud tehnoorkude lahendus on põhimõtteline. Tehnoorkude paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.**

#### 4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS

Servituutide alad on kantud joonisele „Põhijoonis tehovõrkudega“.

**Tabel 3 Servituutide määramise vajadus**

<b>teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut</b>	<b>valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut</b>	<b>servituut</b>	<b>märkus</b>
Reedike (63401:002:0433)	Mäepealse (63401:002:0434)	Reaalservituut	Reaalservituut juurdepääsutee kasutamiseks, parendamiseks ning hooldamiseks

#### 5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Tehnovõrkude rajamine vastavalt ehitusseadustikule arendaja poolt peale detailplaneeringu kehtestamist.
2. Tehnovõrkudele kasutusloa taotlemine.
3. Elamu ja abihoonete ehitusprojekti koostamine, ehitusloa taotlus.
4. Elamu ja abihoonete ehitus.
5. Hoonetele kasutusloa taotlemine.

Koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson