

Töö nr 17-14

**KÕUTSI (59201:005:0531) MAAÜKSUS
TIRBI KÜLA, SAAREMAA VALD
SAARE MAAKOND**

DETAILPLANEERING

PLANEERINGU KOOSTAJA: Raivo Kaseorg
E-post: raivo.kaseorg@gmail.com

PLANEERINGU KOOSTAMISE TELLIJA:
Saaremaa Vallavalitsus
Tel: 452 5000
E-mail: vald@saaremaavald.ee

PLANEERINGUST HUVITATUD ISIK:
Dormikor KV OÜ, esindaja Rein Nigul
E-post: reinnigul@gmail.com

SISUKORD

A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. LÄHTEMATERJALID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERIMISLAHENDUS
 - 4.1 Üldlahendus
 - 4.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine
 - 4.3 Kruntide ehitusõigus, kasutusõiguse kitsendused ning olulisemad arhitektuurinõuded
 - 4.4 Keskkonnakaitse ja haljastuse põhimõtted
 - 4.5 Juurdepääs
 - 4.6 Tuleohutusnõuded
 - 4.7 Tehnovõrgud
 - 4.8 Kuritegevuse riskide ennetamine
5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED

B JOONISED

- | | | |
|---------------|----------|------|
| 1. Tugiplaan | M 1:1000 | DP-1 |
| 2. Põhijoonis | M 1:1000 | DP-2 |

C MENETLUSDOKUMENDID

- Detailplaneeringu algatamise avaldus 02.12.2014
- Vallavolikogu 29.01.2015 otsus nr 6 detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavolikogu otsuse nr 6 lisa 2-s väljastatud lähteseisukohad
- Pihtla Vallavalitsuse 23.02.2015 korraldus nr 48 strateegilise keskkonnamõju hindamise mitteamalgatamise kohta
- Keskkonnaameti 13.07.2016 kiri nr 6-2/16/8554-2
- Elektrilevi OÜ poolt 23.08.2017. a väljastatud tehnilised tingimused nr 301830
- Keskkonnaameti 27.09.2018 kiri nr 7-9/18/14295-2
- Saaremaa Vallavalitsuse 07.11.2018 kiri nr 6-6/7635-1
- Keskkonnaameti 15.03.2019 kiri nr 7-9/19/2605-2
- Saaremaa Vallavalitsuse 01.04.2019 kiri nr 5-2/945-6

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeringualaks on Saaremaa vallas, Tirbi külas Kõutsi (katastritunnus 59201:005:0531) maaüksus. Planeeringu algatamise aluseks on Arhitektuuribüroo Raivo Puusepp OÜ poolt 05.12.2014 esitatud taotlus.

Planeering on algatatud Pihla Vallavolikogu 29.01.2015 otsusega nr 6. Planeeritava ala suuruseks on kogu Kõutsi kinnistu, s.t 3,09 ha.

Maaüksuse praegune sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maaüksuse jagamine kaheks eraldi kinnistuks, mõlemal maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, kummalegi elamukrundile elamu ja abihoonete planeerimine ning paigaldamine, liikluskorralduse määramine, keskkonnaningimuste seadmine ja tehnovõrkude lahendamine.

2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“
- Pihla valla rannaala üldplaneering
- Pihla valla arengukava
- Pihla valla ehitusmäärus
- Vallavolikogu 29.01.2015 otsus nr 6 detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavolikogu otsuse nr 6 lisa 2-s väljastatud lähteseisukohad
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostanud 25.11.2014 Nuki Geo OÜ)
- Elektrilevi OÜ 23.08.2017 tehnilised tingimused nr 301830
- Keskkonnaameti 13.07.2016 kiri nr 6-2/16/8554-2
- Keskkonnaameti 27.09.2018 kiri nr 7-9/18/14295-2
- Saaremaa Vallavalitsuse 07.11.2018 kiri nr 6-6/7635-1
- Keskkonnaameti 15.03.2019 kiri nr 7-9/19/2605-2
- Saaremaa Vallavalitsuse 01.04.2019 kiri nr 5-2/945-6

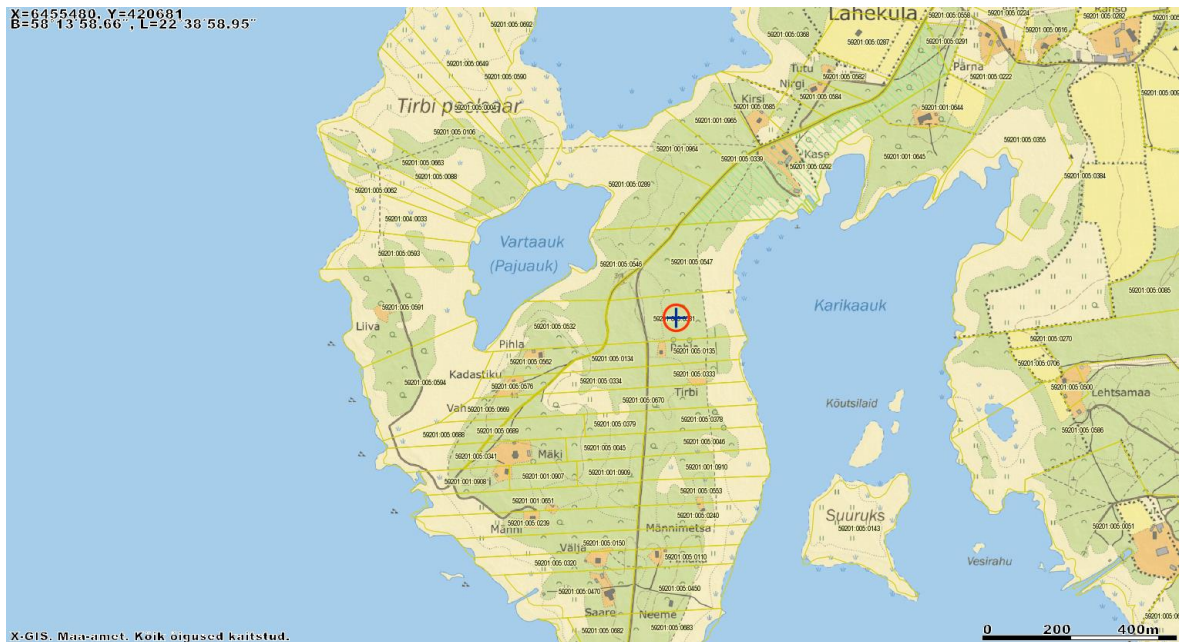
3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Saaremaa vallas, Tirbi poolsaarel. Planeeritavale alale pääseb riigi kõrvalmaanteelt nr 21136 Vaivere-Vätta, seejärel kohalikult teelt nr 5920004, Vanamõisa-Laheküla tee. Kõutsi maaüksus piirneb Vanamõisa-Laheküla teega, Sopi, Pohla ja Eeriku maaüksustega. Kõutsi maaüksust läbib keskelt kohaliku tähtsusega kruuskattega Laheküla-Tirbi tee (nr 5920051), sama tee servas kulgeb elektri madalpingekaabel läbi kinnistu. Laheküla-Tirbi tee on hetkel eratee, millele on varasemalt osaliselt sõlmitud Pihla vallal avaliku kasutuse lepingud, tee on ühtlasi ka Kasti lahe hoiuala piiriks. Saaremaa Vallavalitsus on algatanud kõnealuse tee sundvalduse seadmise menetlemise.

Kinnistu teenindamiseks puuduvad hetkel igasugused trassid ja liinid. Kinnistu idapoolset osa läbib 100 m ranna ja kalda ehituskeeluvöönd. Planeeritav ala on hoonestamata. Kinnistul on järgmine kõlvikuline koosseis: looduslikku rohumaad 1,3 ha, metsamaad 0,7 ha ja muud maad 1,1 ha. Kinnistul on kõrghaljastust (metsa), kadastikku ning looduslikku rohumaad ja rannaala. Kinnistul on looduslik, valdavalt tasane maa, maapinna kõrgused muutuvad

ebaühtlaselt, olles väljaspool ehituskeeluvööndit vahemikus 2.75 kuni 1.05, langedes sujuvalt mere suunas.

Väljavõte Maa-ameti maainfo kaardilt:



Kinnistul kehtivad järgmised kitsendused:

- **ranna ja kalda piiranguvöönd**, 200 m Liivi lahest;
- Liivi lahe **ranna ja kalda ehituskeeluvöönd**, 200 m Liivi lahest (vähendatud keskkonnaministri 07.07.2005 kirjaga nr 16-6/1380-5 Pihla valla rannaala üldplaneeringus 100 meetrini);
- **ranna või kalda veekaitsevöönd**, 20 m Liivi lahest;
- **kallasrada**, 10 m Liivi lahest;
- kinnistu paikneb osaliselt **Kasti lahe hoiualal, KLO2000312** (kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määrusega nr 156). Hoiualale jääv piirkond kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Kasti lahe linnu- ja loodusala ning seal on inventeeritud kaitstavatest elupaigatüüpidest Kasti lahe hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud muuhulgas elupaigatüübid rannaniidud (1630*) ning kadastikud (5130). Lähtuvalt LKS § 4 lg-st 3 on hoiuala elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused. LKS § 32 lg 2 alusel on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.
- **teekaitsevöönd**, 20 m kummalegi poole telge Vanamõisa-Laheküla teest ja Laheküla-Tirbi teest;
- **maakaabelliini kaitsetsoon**, 1 m kummalegi poole telge Laheküla-Tirbi teel;
- **tuleohutuskuj**, 4 m kinnistu piirist.

Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Alal kehtib Pihtla valla rannaala üldplaneering, kehtestatud Pihtla Vallavolikogu 13.10.2005 määrusega nr 6.

Väljavõte üldplaneeringust:



Üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala detailplaneeringu kohustusega reserveeritud elamualal.

Pihtla valla rannaala üldplaneeringus on sätestatud ehitamise printsiibid (endises) Pihtla vallas, mis on kokku lepitud Saare maakonna rannaala tsoneeringu (2003) koostamise käigus, et säilitada traditsioonilised rannaalad, iseloomulik asustus, hea põllumaa ning tagada juurdepääs rannale. Lähtuvalt ülaltoodust jääb rannaalal elamuehituses põhiliseks **ühepereelamute ehitamine**. Ehitustegevusel tuleb vältida häid põllu- ning metsamaid, liigirikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsuteede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvate sarnaste gabariitide ja katusekuju- ja kalletega. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust.

Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamutega. Rannaalale ehitatavad ehitised peavad olema ka mere poolt vaadates visuaalselt esteetilised.

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse elamukrundi suuruse piirang, et tagada piirkonna looduskeskset ja maapiirkonnale omast ilmet ning vältida tiheasustatud alade teket rannaalal.

Piirkonnas on sätestatud elamukrundi suuruseks Tirbi poolsaarel Lahekülas reserveeritud elamualadel mitte vähem kui **0,5 ha** ja elamute vaheliseks miinimumkauguseks **75 m**.

Kogu kallasraja ulatuses ei tohi rajada piirdeid, v.a rannas olevate karjamaade piirdeid, mille rajamisel tuleb ette näha läbipääsu kohad. Piirete rajamisel rannaalal tuleb eelistada traditsioonilisi materjale ning kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Hajaasutuses ei tohi rajada piirdeid, mis on kõrgemad, kui 1,8 meetrit maapinnast. Erandi moodustavad rajatavad traditsioonilised kiviaiad, mis vastavalt Saare maakonna rannaala tsoneeringuga määratud rannavööndis ei tohi olla kõrgemad kui 1,4 meetrit maapinnast.

Vastavalt eeltoodule **on käesolev detailplaneering Pihitla valla rannaala üldplaneeringut muutev, kuna Rannakadastiku krundile planeeritava elamu ja Pohla maaüksusel olemasoleva elamu vaheline kaugus jääb ligikaudu 50 meetrit**. Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada üldplaneeringus nõutud elamute vahelist miinimumkaugust Pohla ja Rannakadastiku maaüksustel kavandatud elamute vahel 50 meetrini.

Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Teadaolevalt ei ole planeeritaval maa-alal kehtivaid detailplaneeringuid. Naabermaaiüksustel (Pohla ja Eeriku) on kehtiv detailplaneering, millega on käesolevas detailplaneeringus arvestatud.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Üldlahendus

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Kõutsi kinnistu kaheks eraldiseisvaks kinnistuks, nimedega Tirbimänniku ja Rannakadastiku. Tirbimänniku krunt on planeeritud tervenisti elamumaaks, Rannakadastiku jääb maatulundusmaaks.

Uute kruntide piiride kulgemine ning nende täpne pindala täpsustatakse peale katastritoimingute teostamist.

Kruntide moodustamisel määratakse neile planeeringujärgne sihtotstarve, milleks on elamumaa (001; E) ja maatulundusmaa (011; M).

Maakatastriseaduse § 18¹ alusel on elamumaa alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa.

Maatulundusmaa on põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa või maa, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal.

Kahele moodustuvale krundile on planeeringuga määratud ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks. Planeerimisjoonisel näidatud hooned ja nende asukohad on tinglikud ning tegelik hoonestus paigutatakse krundile konkreetsete ehitusprojektide käigus, lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.

Pihitla valla üldplaneeringus on elamukrundi suuruseks nõutud Tirbi poolsaarel Tirbi (endises Lahe-)külas reserveeritud elamualadel mitte vähem kui 0,5 ha. Moodustatavad katastriüksused on suurusega üle 0,5 ha, selles osas on käesolev detailplaneering kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Juurdepääsud kruntidele on kavandatud Vanamõisa-Laheküla ja Laheküla-Tirbi teelt.

Moodustatavate kruntide veevarustus saadakse rajatavatest puurkaevudest.

Reovesi kogutakse kogumiskaevudesse.

Kruntide elektriga varustamiseks rajatakse uus maakaabelliin Tirbi alajaamast vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

4.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Planeeringueelne maaüksus, aadress	Pindala, ha	Sihtotstarve, %	Planeeringujärgne maaüksus, aadress	Positsioon, nr	Pindala, m ²	Sihtotstarve, %
Kõutsi, Tirbi küla, Saaremaa vald	3,09	Maatulundusmaa (011;M) 100%	Rannakadastiku, Tirbi küla, Saaremaa vald	Positsioon 1	23124	Maatulundusmaa 100%
			Tirbimänniku, Tirbi küla, Saaremaa vald	Positsioon 2	7773	Elamumaa 100%

4.3 Kruntide ehitusõigus, kasutusõiguse kitsendused ning olulisemad arhitektuurinõuded

Käesoleva detailplaneeringuga antakse ehitusõigus kruntidele, aadressi nime ettepanekutega Tirbimänniku ja Rannakadastiku. Detailplaneeringuga on näidatud lubatud hoonestusala planeeritavatele kruntidele koos ehitusõigusega.

Lubatud hoonestusala kujundamisel on lähtutud seadusega sätestatud ehitistevahelistest kujadest, Pihtla valla üldplaneeringust ja Kasti lahe hoiuala elupaigatüüpide levikualast.

Detailplaneeringus näidatud hooned on tinglikud ja tegelik hoonestus paigutatakse krundile konkreetsete ehitusprojektide käigus, lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.

Planeeritavatele maaüksustele on ette nähtud 2 elamuala üksikelamute ehitamiseks koos abihoonetega.

Planeerimislahendusega on määratud kruntide ehitusõigus, mis vastavalt Planeerimisseadusele sisaldab kruntide kasutamise sihtotstarvet ja suurimat lubatud hoonete arvu krundil, hoonete suurimat lubatud ehitusalust pindala ning kõrgust ja lisaks suurimat täisehituse protsenti ning suurimat lubatud korruselisust (vt Põhijoonis DP-2).

Planeeritavatel kruntidel on määratletud planeeritud hoonestusala (hoonestusala - ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid). Planeeritavale alale on paigutatud ka kaablite ja trasside võimalikud asukohad.

Krundi aadress	Pos. nr	Planeeritud suurus, m ²	Hoonealune pind, m ²	Hoonete max korruselisus	Hoonete max kõrgus, m	Hoonete arv krundil, tk	Krundi kasutamise sihtotstarve	Täisheituse %	Tulepüüsklass	Hoonete katusekalde nurk (kraadi)
Rannakadastiku, Tirbi küla	1	23 124	300	2	8/7	1/2	Maatundusmaa (011; M)	-	min TP3	20-45
Tirbimänniku, Tirbi küla	2	7773	300	2	8/7	1/2	Elamumaa (001; E)	-	min TP3	20-45

Tirbimänniku ja Rannakadastiku

Hooned on planeeritud ühe- või kahekorruselised. Hoonete paigutamisel ja arhitektuurse lahenduse täpsel väljatöötamisel arvestada kõrghaljastusega krundil.

Rajatavad piirded kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, puit- või kiviaiad, kõrgusega kuni 1,2 m.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Teeniv kinnis asi	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus kelle kasuks kitsendus seatakse	Kitsenduse sisu
LKS § 38, 40 ja Pihlta valla rannaalade ÜP – ehituskeeluvöönd	Rannakadastiku	100 m veepiirist	Eesti Vabariik	Uute hoonete ja rajatiste ehitamine on keelatud.
LKS § 39, veeseadus § 29 - veekaitsevöönd	Rannakadastiku	20 m veepiirist	Eesti Vabariik	
Keskk.seadustiku üldosa seadus § 38 - kallasrada	Rannakadastiku	10 m veepiirist	Eesti Vabariik	Ei tohi sulgeda läbipääsu (rajada piirdeid, v.a karjatatavatel aladel)
VV määrus nr 156, Kasti lahe HA	Rannakadastiku	Hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud elupaigad	Eesti Vabariik	Kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüüpide hävitamine on keelatud.
TS §13 Tee kaitsevöönd	Tirbimänniku, Rannakadastiku	20 m tee teljest teekaitsevöönd	Saaremaa Vallavalitsus	Maaomanik peab kooskõlastama kaitsevööndis tehtavad tegevused
VVm nr 315 § 19. Tule naaberehitistele leviku takistamine	Tirbimänniku, Rannakadastiku	4 m laiune maa-ala kinnistu piirist	Naaberkinnistute tuleohutuskujaja	Maaomanik peab kooskõlastama sinna rajatud hooned naaber kinnistu omaniku ja päästeteenistusega

SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnis- asi	Valitsev isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
'Tehnovõrgud ja rajatised' AÕS § 158	Ranna- kadasti- ku	Elektrilevi OÜ	Maakasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja -rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikul juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.	1 m mõlemale poole elektrikaablit
'Avalikult kasutatav tee' AÕS § 155	Ranna- kadasti- ku	Saaremaa Vallavalitsus	Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena. Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi.	4 m laiune teemaa-ala (vt planeerimisjoonist DP-2)

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga konkreetseid arhitektuurseid nõudmisi ei esitata, **uute hoonete kavandamisel arvestada ümbritseva keskkonnaga ja sobivusest sellega.** Rannaalale ehitatavad ehitised peavad olema ka mere poolt vaadates visuaalselt esteetilised. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi.

Välisviimistlusel mitte kasutada imiteerivaid materjale. Krundil kasutada omavahel sobivaid ja võimalikult loodussõbralikke materjale ning lähtuda ühtse arhitektuurse terviklikkuse printsiibist. Arvestada naabruses paikneva hoonestusega. Eelistada naturaalseid materjale, looduslik kivi, puit, palk jmt. Sokliosa: madalvundament: betoon, looduslik kivi.

Piirkonna hoonestus koosneb põhiliselt viilkatustega hoonetest. Pihtla Vallavalitsus on oma detailplaneeringu lähtetingimustes ette näinud maa-alale katusekalde kuni 45°. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku jätta planeeritavate hoonete katusekalle vahemikku 20-45°.

Piirete rajamisel rannaalal tuleb eelistada traditsioonilisi materjale ning kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Hajaasutuses ei tohi rajada piirdeid, mis on kõrgemad, kui 1,8 meetrit maapinnast. Erandi moodustavad rajatavad traditsioonilised kiviaiad, mis vastavalt Saare maakonna rannaala tsoneeringuga määratud rannavööndis ei tohi olla kõrgemad kui 1,4 meetrit maapinnast.

Kavandatavatele hoonete projekteerimisel arvestada järgmiste põhimõtetega:

- Kõrvalhoonete ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning elamu ja kõrvalhooned peavad olema ühtses stiilis;
- Hoonete ± 0.00 on vähemalt 0,3 m planeeritud maapinnast;
- Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada vastavus tuleohutusnõuetele;
- Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi;
- Ehitised peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda.

4.4 Keskkonnakaitse ja haljastuse põhimõtted

Vastavalt Keskkonnaameti 13.07.2016 kirjale nr 6-2/16/8554-2 asub Kõutsi maaiüksus osaliselt Kasti lahe hoiualal (kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määrusega nr 156). Hoiualale jääv piirkond kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Kasti lahe linnu- ja loodusala ning seal on inventeeritud kaitstavatest elupaigatüüpidest Kasti lahe hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüübid rannaniidud (1630*) ning kadastikud (5130). Lähtuvalt LKS § 4 lg-st 3 on hoiuala elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused. LKS § 32 lg 2 alusel on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.

Lisaks asub Kõutsi katastriüksus osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndis, mida on vähendatud keskkonnaministri 07.07.2005 kirjaga nr 16-6/1380-5 Pihla valla rannaala üldplaneeringu alusel 100 meetrini veepiirist. LKS § 38 lg 3 alusel on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Keskkonnaamet on oma kirjades 27.09.2018 nr 7-9/18/14295-2 ja 15.03.2019 nr 7-9/19/2605-2 jätkuvalt seisukohal, et **Kõutsi katastriüksusel on hoiualale jääval osal võimalik ehitada vaid kaitstavatest elupaigatüüpidest ja ehituskeeluvööndist väljapoole jäävale alale, nn 0-elupaigale**. Antud seisukohaga on käesoleva detailplaneering ka arvestanud. Sellest tulenevalt ei ole võimalik järgida loodaval Rannakadastiku krundil rannaala üldplaneeringus kehtestatud elamutevahelist 75 m nõuet, kuna poollooduslike koosluste levikuala vähendab vajalikku vahemaad. Eelpool toodust tulenevalt on kõiki nimetatud aspekte arvesse võttes kavandatud Rannakadastiku krundile elamu nii, et selle vahemaa jääb Pohla kü elamuga 50 meetrit. Kõik muud elamud vastavad 75 m vahemaa nõudele. Lisaks jääb Tirbimänniku ja Rannakadastiku abihoonete vahe väiksem kui 75 m, kuid üldplaneeringu nõue on esitatud konkreetsetel elamutele, seega on abihoonete paiknemine üksteisest vähemalt 50 m kaugusel aktsepteeritav.

Kuna Keskkonnaamet on üheselt ja järjepidevalt oma seisukohta väljendanud, leitakse käesolevas planeeringus, et Rannakadastiku planeeritava ja Pohla kü olemasoleva elamu 50 meetrine vahemaa ja seega ka Pihla valla üldplaneeringu muutmise ettepanek on põhjendatud, kuna see on sisuliselt ainuke võimalik koht, kuhu Rannakadastiku krundil on elamut püstitada võimalik, tulenevalt looduskaitseaspektidest, sest Keskkonnaamet ei ole välistanud elamu ehitamise võimalust väljaspool poollooduslike elupaikade levikuala.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamist. Puudub ka vajadus teha ettepanekuid kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks. Samuti puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks ja miljööväärtusega hoonestusalade määramiseks.

Planeeritaval alal kasvab osaliselt segamets. Lähtuvalt mullastikust ja geoloogilistest tingimustest saab asuda seisukohale, et olemasolev mets väärrib säilitamist võimalikult suures ulatuses. Seepärast planeeritava ala ulatuses, v.a tee- ja taristumaal, on olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine soovitatav.

Planeeritavad tegevused ja rajatised ei tekita täiendavat müra, lõhna, vibratsiooni, tolmu vms rohkem, kui Eesti Vabariigis kehtivas seadusandluses lubatud piirnõrmed.

Hoonete paiknemine krundil tuleb lahendada vastavalt loodusesse ehitamise põhimõtetele:

- enne hoonete lõpliku asukoha määramist on soovitatav kohapeal spetsialisti kaasabil selgitada välja kindlasti säilitamist väärivad puistu osad või tähelepanuväärsed üksikud puud, kuhu võimaluse korral hooneid ei paigutata ja mida ehitustööde käigus kaitstakse võimalike kahjustuste eest.

Valiku kriteeriumiteks on soovitatav võtta:

- esteetilisus (ka dekoratiivsus) tulevase asumi ilme kujundamisel;
- asumisest avanevate vaadete kujundamine;
- tuuletõke ja tuulekoridoride vältimine asumi mikrokliima kujunemisel;
- ohutus teede ja hoonete suhtes (võimalikud tormiohtlikud puud, mis rühmast välja raiutuna püsima ei jää).
- täiendava haljastuse rajamise soovi korral väljaspoole õueala eelistada kohalikke ja antud looduslikule kasvukohale iseloomulikke liike. Täiendava haljastuse juurderajamiseks on soovitatav koostada haljastusprojekt.

Elamukruntidele paigaldada prügikonteinerid. Olmejäätmete vedu toimub omavalitsuse territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmekäitluseeskirjale. Kinnistuomanikel on kohustuslik ühineda valla korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmekäitluseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu. Ohtlike jäätmete vastuvõtupunkt asub Kudjape jäätmejaamas. Klaastaara, plastiku ja alumiiniumi vastuvõtt toimub vastavalt jäätmekavaga ettenähtud kohtades. Biojäätmed on soovitatav kompostida kohapeal, kasutades selleks kompostrit või nn klassikalist kompostimist avamaal.

Keskonnakaitselised lisaabinõud planeeritaval alal on:

- kanaliseerimine on ette nähtud **kogumismahuti** baasil, mis paiknevad väljaspool kaitstavaid elupaigatüüpe;
- hoonete küttesüsteemide projekteerimisel arvestada kaasaegsete ja atmosfääri vähem saastavate küteliikide võimaliku kasutamisega, eelistatud on taastuvenergia lahendused (nt päikeseenergia kollektorid katusel);
- tehnovõrgud ja -rajatised projekteerida ja ehitada keskkonnaohutult.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui elamute ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

4.5 Juurdepääs

Juurdepääs planeeritavale alale on riigi kõrvalmaanteelt nr 21136 Vaivere-Vätta, seejärel kohalikult teelt nr 5920004, Vanamõisa-Laheküla tee. Planeeringujärgselt hakkab olema Tirbimänniku krundi juurdepääs Vanamõisa-Laheküla teelt. Rannakadastiku krundile saab edaspidi kruuskattega Laheküla-Tirbi teelt (nr 5920051). Saaremaa Vallavalitsus on algatanud kõnealuse tee sundvalduse seadmise menetlemise.

Parkimine lahendada vastavalt EVS 843:2003, planeeritavatel kruntidel kinnistuseseselt.

4.6 Tuleohutusnõuded

Planeeringus on järgitud VVm nr 315, EVS 812-3:2002 'Küttesüsteemid' nõudeid ning majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrust nr 54 'Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded'.

Planeeritud ala hoonestus kuulub peamiselt tulepüsivuse klassi tähistusega TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid). Hooned planeeritaval alal on kavandatud ühe-kahekorruselised, kõrgusega kuni 8 m. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele.

Lähim tuletõrje veevõtukoht on Härgama kinnistule planeeritav 25 m³ tuletõrje veemahuti, mille juures on autode ümberpööramiseplats 12 x 12 m.

4.7 Tehnovõrgud

Elektrivarustus

Elektrivarustuse saab vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele olemasolevast Tirbi alajaamast maakaabliga. Liitumiskilbid planeerida tarbija krundi piirile soovitatavalt mitmekohalistena teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (vt Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Planeeritava jaotus- ja liitumiskapi ning kaablite võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel.

Kavandatavad liinid planeeritakse maakaabelliinidena. Täpsemal liinide projekteerimisel järgida ette antud tehnilisi tingimusi. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast.

Krundisisene kaabel alates mõõtekapist tuleb lahendada koos elektrivarustuse projektidega. Kinnistusisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Kavandatava elamute joogivesi on lahendatud lokaalselt rajatavate puurkaevude baasil, millest võetakse vett ühe kinnistu tarbeks alla 5 m³ ööpäevas. Ühe krundi tarbeks rajatud puurkaevule kehtib 10 meetrine kaevu hooldustsoon. Vastavalt keskkonnaministri 16.12.1996 määruse nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks“ punktile 4.1. peab ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht 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).

Lisaks tuleb arvesse võtta asjaolu, et puurkaevu rajades ei pruugi saada joogikõlbulikku vett (piirkonnas esineb mere poolt mõjutatud soolakat põhjavett).

Rajatava puurkaevu ja kogumismahuti vahele peab jääma minimaalselt 15 m, vastavalt Vabariigi valitsuse määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“.

Pohla ja Eeriku maaüksustele on varasema detailplaneeringuga ette nähtud samuti reovete kanaliseerimine ainult kogumismahutitega. Paigaldada on lubatud vaid lekkekindlaid, nõuetele vastavaid ning sertifitseeritud kogumismahuteid, millele on tagatud ka paakauto juurdepääs.

Sadevesi ja drenaaž

Võimalikud liigveed juhitakse maapinna kõrguseid planeerides hoonestusest kaugemale. Planeeritava elamukrundi hoonetealust maapinda tõsta ei planeerita.

Sadevete juhtimine naaberkinnistutele ja avalikult kasutatavatele teedele on keelatud. Sademeveed immutatakse pinnasesse, loomuliku kaldega mere suunas.

Soojavarustus ja energiatõhusus

Planeeritud hoonete küte lahendada lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri, vedel- või tahkeküttega, eelistatud on taastuenergia baasil lahendused (nt soojusvahetuspumbad või päikesenergia kollektorid). Soovitav on vältida kivisütt, õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikese elektritarbimise.

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusest nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.

4.8 Kuritegevuse riskide ennetamine

Planeeritav maa-ala paikneb hajaasustuses ja on looduslik. Ümberkaudsetel maaüksustel asub elamuid või rajatakse neid. Oluline on planeeringujärgselt tagada:

- planeeritava ala siseste teede ja hoonetevaheline hea nähtavus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning ala kasutamisel tuleb täiendavalt arvestada järgneva:

- ühtse kogukonna tekkimise soodustamine (s.h soodustada naabrivalve tegevust);
- jälgitavus;
- kvaliteetsed materjalid, värvid loovad ala elanikes tugevama seose keskkonnaga, mis tagab parema sotsiaalse kontrolli ja vähendab vandalismi ohtu (eriti avalikult kasutatavatel aladel);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, viidad-märgid).

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik palgata turvateenust pakkuv ettevõtte. Paigaldada majale/elamukompleksile signalisatsiooniga turvasüsteem.

5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeritud ehitusõigused viiakse täide kruntide valdaja poolt. Ehitamine toimub ehituslubade alusel. Ehitusload väljastab kohalik omavalitsus vastavalt ehitistele koostatud projektile, kehtivatele õigusaktidele ja normdokumentidele.

1. Läbipääs Laheküla-Tirbi teelt lahendada notariaalse avaliku kasutamise lepinguga, mis tuleb sõlmida enne olemasoleva katastriüksuse jagamist ja ehituslubade taotlemist. Saaremaa Vallavalitsus on algatanud kõnealuse tee sundvalduse seadmise menetlemise, mis võib tuua läbipääsule teise lahendi. Enne Laheküla-Tirbi tee kasutuse õiguslike aluste selgumist ei tohi olemasolevat katastriüksust jagada ega ehituslubasid taotleda.

2. Vajalike kommunikatsioonide rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);

3. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba).