

Tellija: LÄÄNE-SAARE VALLAVALITSUS

Täitja: Klotoid OÜ  
Reg kood 10207096

Rohu tn 5  
93819 Kuressaare

Tel 453 3723  
Mob 508 4489  
Faks 453 3695  
E-mail: [klotoid@klotoid.ee](mailto:klotoid@klotoid.ee)

MTR majandustegevusteed:  
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027  
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001  
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001  
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Projektijuht: Indrek Himmist

Vastutav arhitekt: Terje Truumaa

Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 17  
joonised 5

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

#### 1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
- 1.2 Planeeringu eesmärk
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
- 1.5 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus
- 1.6 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

#### 2 PLANEERINGULAHENDUS

- 2.1 Krundi ehitusõigus
- 2.2 Hoonestus
- 2.3 Paadisillad
- 2.4 Kalakasvatustiigid
- 2.5 Juurdepääsud
- 2.6 Parkimine
- 2.7 Piirded
- 2.8 Haljastus
- 2.9 Vertikaalplaneering

#### 3 OLEMASOLEVAD SERVITUUDID JA PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

- 3.1 Olemasolevad servituudid
- 3.2 Planeeritav servituutide vajadus

#### 4 TEHNOVÕRGUD

- 4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon
- 4.2 Sademeveekanaliseatsioon
- 4.3 Elekter
- 4.4 Soojavarustus
- 4.5 Side

#### 5 EHTUSKEELUVÕÖNDISSE EHTAMINE

#### 6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 6.1 Keskkonnakaitselised tingimused
- 6.2 Tuleohutus
- 6.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

#### 7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

## JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:5000	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Põhijoonis M 1:1000	leht 3
Tehnovõrkude skeem M 1:1000	leht 5
Vertikaalplaneerimine M 1:1000	leht 5

## LISAD

## SAAREMAA VALLAS NASVA ALEVIKUS LUHA KINNISTU DETAILPLANEERINGU

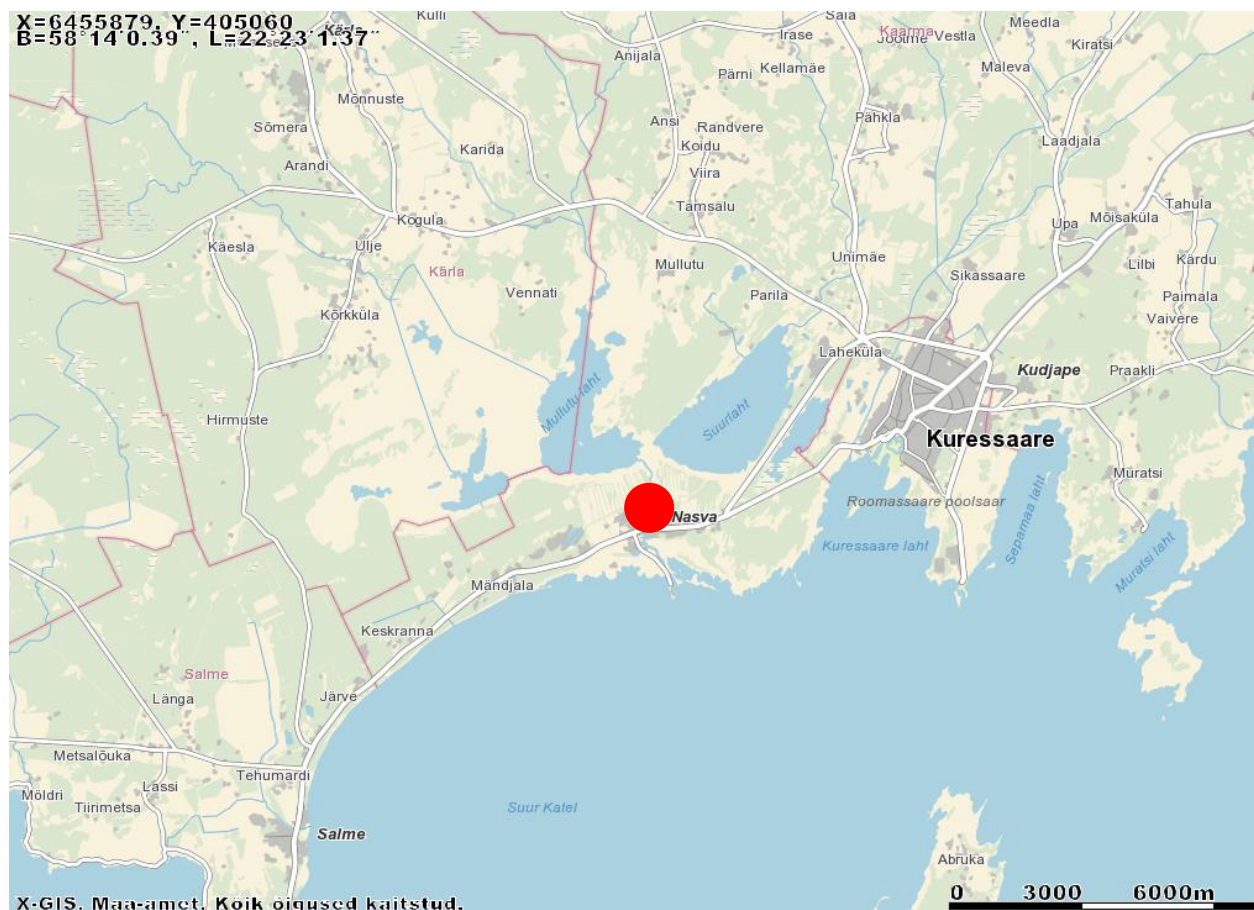
### S E L E T U S K I R I

#### 1. LÄHTESITUATSIOON

##### 1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala – Luha kinnistu (katastriüksus 34804:001:0095) – asub Saare maakonnas Saaremaa vallas Nasva aleviku põhjaosas (vt joonis 1.1.1.), piirnedes läänepoolsel küljel Nasva jõega ning põhjast, idast ja lõunast erakruntidega.

Planeeritava ala suurus ca 5 ha



 planeeritava ala asukoht

## 1.2 Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu ülesanne on:

- Krundi kasutamise sihtotstarbe määramine planeeritavale krundile
- Ehitusõiguse määramine planeeritavale krundile
- Juurdepääsude määramine planeeritavale krundile
- Vajalike kommunikatsioonide lahendamine
- Kitsenduste ja servituutide vajaduse määramine
- Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringu koostamise projektijuht on Indrek Himmist

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ projektbüroo planeerija Pille Hein

Planeerinu koostamisel võetud aluseks Inseneribüroo Urmas Nugin poolt koostatud Luha kinnistu detailplaneeringu lahendus ettepanek töö nr IB 42/2006.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Terje Truumaa Klotoid OÜ projektbüroo vastutav arhitekt

Ivi Arop Klotoid OÜ projektbüroo veevarustuse ja kanalisatsiooni konsultant

Jaan Sömmer Klotoid OÜ projektbüroo side-, elektrivarustuse ja kütte konsultant

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

## 1.3 Lähtematerjalid

- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 125 25.03.2008 detailplaneeringu algatamise kohta
- Kaarma Vallavalitsuse 06.05.2008 korraldusega nr 198 kinnitatud lähteseisukohad nr 2007-007 Luha kinnistu detailplaneeringu koostamiseks
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (OÜ A.M.T. Invest)
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Nullpunkt Projekt OÜ 17.11.2017 töö nr 4)
- AS Kuressaare Veevõrk poolt 11.04.2014 väljastatud tehnilised tingimused nr 2231.
- Nasva jõesaarte kaitseväärtuste ekspertiisi aruanne (OÜ Nordic Botanical, Tartu 2016)
- Saaremaa, Nasva küla, Luha kinnistu detailplaneeringu liiklusuuring (Inseneribüroo Stratum 2018)

## 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav maaüksus asub Nasva jõe ääres ning maa-alal kehtivad vastavalt Looduskaitseadusest ja Veeseadusest tulenevad kitsendused.

Planeeritav maa-ala on osaliselt võsastunud ja osaliselt lage. Kõrghaljastust esineb kinnistu kirde osas.

Kinnistu on tasase reljeefiga, madal ning kõrgvee ajal üleujutatav künklik ja mätlük liigniiske ala. Suurim maapinna kõrgus on 1,04 m üle mõõdistamisaegse veetaseme, kuid keskmiselt 0,2-0,8 m. Pinnakatte pealne kiht on valdavalt peeneteraline liiv paksusega 10–15 cm ning selle all keskmise terasuurusega liiv paksusega üle 2 m. Lohkudes esineb liigniiskuse tingimustes kujunenud õhuke orgaanilise aine poolest rikas settekiht. Roostunud ja kinnikasvanud Sampsoni jões ladestub igal aastal orgaanilist materjali surnud taimeosakeste arvel, mille tulemusel kujuneb sete, mille lagunemine mõjub halvasti veekogu talvisele hapnikurežiimile. Vastavalt Maa-Ameti mullakaardi

andmetele paikneb Luha maaüksus (ning ka lähiala) tervikuna sooldunud gleimullal (ArG).

Taimestiku kujunemist on mõjutanud kõrge veetase ja sagedased üleujutused. Enamus planeeritavast alast on rohumaa, veeäärsed alad on kaetud pillirooga. Vähest osa kinnistu idaservas katab võsane puistu ja võsa. Puudest kasvab hall lepp ja remmelgas, põõsastest pajud.

OÜ Nordical Botanical poolt on 2016 aastal koostatud alale „Nasva jõesaarte kaitseväärtuste aruanne“ Alalt on leitud 3 III kaitsekategooria soontaimeliikide isendeid. kõik kaitsealused liigid olid esindatud väga väikeste populatsioonidena. Kahkjaspunane sõrmkäpp (*Dactylorhiza incarnata*, III kaitsekategooria) ja kahelehine käokeel (*Platanthera bifolia*, III kaitsekategooria) olid kogu uuritud alal vähearvukad, mõlemast liigist leiti vähem kui 10 isendit. Kahkjaspunast sõrmkäppa leidis paari isendina ka Lipimätta keskosa niidul. Väikese populatsioonina esines niidul ka suur käopõll (*Listera ovata*, III kaitsekategooria). Teisi kaitsealuseid soontaimeliike alal ei tuvastatud.

Planeeringuala põhja- ja lääneküljel voolab Nasva jõgi, mille kaldad on tugevalt pillirooga kinni kasvanud. Sampsoni jõe moodustavad kinnistu lõunaosas asuv ~200 m pikkune kuni 0,5 m sügavusega ja ~1m paksuse settekihiga avaveeline lõunapoolne osa, mille ääred on pilliroostunud nagu jõelgi, ning põhjapoolne ~200 meetri pikkune ja 7-8 meetri laiune roostikuga tugevalt kinni kasvanud alaliselt märg ala. Sampsoni jõest ida pool asub nn vana jõeharu, mis on samuti kinnikasvanud ja millel puudub alaline ühendus Sampsoni jõega. Planeeringu joonistele on kantud geodeetilise alusplaani koostamise käigus mõõdistatud Sampsoni jõe kallast ja Eesti Põhikaardijärgne Sampsoni jõe kaldajoon. Vastavalt LKS § 35 lg 2 on planeeringulahenduses veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndi laiuse arvestamise lähtejoon põhikaardile kantud veekogu piir

Planeeringualale on rajatud 3 kalakasvatustiiki ja truubid (ehitisregistri kood 22038882 ja 220541886) ehitisealuse pindalaga kokku 403 m<sup>2</sup>.

Planeeringuala mõjutab tugevalt veetase Nasva jões, mida omakorda mõjutab merevee tase ning madala meretaseme korral ka Mullutu ja Suurlahe veetase. Veetaseme tõusuga kaasnevad üleujutused. Veeolusid on põhjalikult kirjeldatud käesoleva detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes.

Teisel pool Nasva jõge asuvad elamumaad, samuti piirneb Luha maaüksus kagust ja lõunast elamumaadega.

Juurdepääs on kinnistule mööda Lahe tänavat ja Lahe tn 10 ja Oidu maaüksust läbivat teed mööda (Pärnu Maakohtu 31.05.2007 a. kohtuotsus nr. 2-05-21911, vt p 3.6 Juurdepääsud).

Maaüksust läbib 10 kV õhuliin ja kinnistul on olemas elektriliitumine.

Hoonestus planeeringualal puudub.

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

Planeeritava kinnistu andmed

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 28.02.2017	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu number
Luha	Aurincop OÜ	4,72 ha	Maatulundusmaa 100%	34804:001:0095	2687334/ 26873

## Planeeritava alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Vastavalt LKS § 35 lg 2 on planeeringulahenduses veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndi laiuse arvestamise lähtejoon põhikaardile kantud Nasva jõe ja Sampsoni jõe piir seisuga 19.11.2018.

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus	50 m kaldast	Keskkonnaamet, Saaremaa vald	Nasva jõe ehituskeeluala 50 m kaldast
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus	25 m kaldast	Keskkonnaamet, Saaremaa vald	Sampsoni jõe ehituskeeluala 25 m kaldast
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus	Nasva jõgi 100 m kaldast Sampsoni jõgi 50 m kaldast	Keskkonnaamet, Saaremaa vald	Luha maaüksus jääb täielikult Nasva jõe ja Sampsoni jõe piiranguvööndisse
Eesti Vabariigi Veeseadus	10 m kaldast	Keskkonnaamet, Saaremaa vald	Nasva jõe ja Sampsoni jõe veekaitsevöönd 10 m tavalisest veepiirist
Eesti Vabariigi Keskkonnaseadustiku üldosa seadus <sup>1</sup> Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	4 m kaldast	Keskkonnaamet, Saaremaa vald	Nasva jõe kallasrada 4 m kaldast, suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus	Kogu planeeringu ala	Keskkonnaamet, Saaremaa vald	Planeeritav ala asub üleujutusohuga alal, mis on kantud Keskkonnaregistrisse

## Kehtivad teeservituudid

Servituudi seadmise alus	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Sisu	Ruumiline ulatus
Kuressaare notar Anne Heinsaar Reaalservituudi seadmise leping ja asjaõigusleping	Oidu mü reg nr 3879434	Luha mü reg. nr. 2687334	Teeservituut	ca 180 m <sup>2</sup>
	Oidu mü reg nr 3879434	Luha mü reg. nr. 2687334	Kanaliseerimis- ja reoveekanaliseerimise, onitorustiku ja veetorustiku ehitamiseks	Äärimise torustiku teljest ühele poole 3 m ja teisele poole 1 m
Kuressaare notar Marika Leis Reaalservituudi seadmise leping ja asjaõigusleping	Merila mü reg nr 23952	Luha mü reg. nr. 2687334	Teeservituut	Kruuskattega sõidutee laiusega 3 m

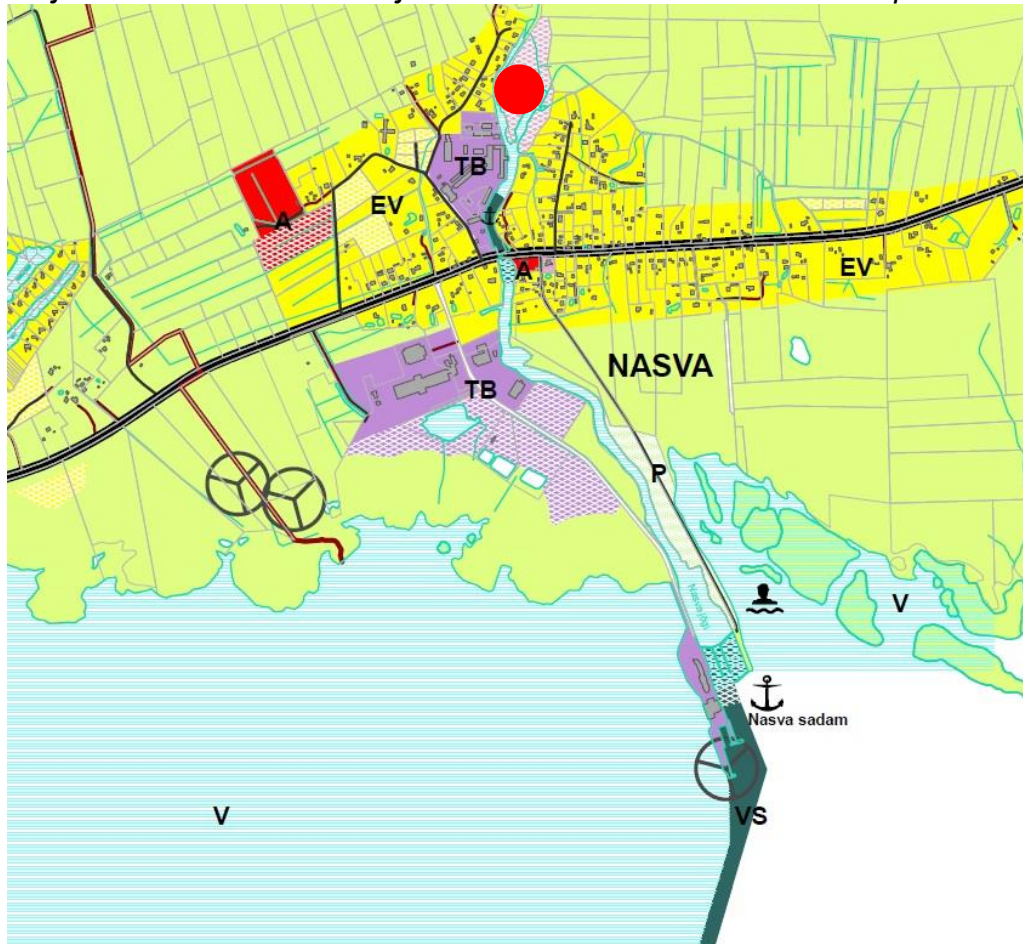
## 1.6 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Luha kinnistu detailplaneeringuga kavandatakse krundile kalakasvatustiike, paadisild, juurdepääsutee, 1 puhkemaja ja 1 abihoone.

Kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kohaselt on Luha kinnistul perspektiivne kasutusotstarve kaubandus-teenindusala, kus on lubatud tegevused millega, ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Katastriüksuse sihtotstarbena on lubatud ärimaa.

Puhkemaja on mõeldud väljarentimiseks puhke- ja majutamise eesmärgil. Kalakasvatustiigid ei ole mõeldud rajada tootmise eesmärgil vaid kalastamisvõimalusi pakkuvate rajatistena. Vastavalt sellele on planeeritavate tegevuste näol 100% ulatuses tegemist teenindusala, mis vastab üldplaneeringule.

### Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust



● planeeritava kinnistu asukoht

## 2 PLANEERINGULAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse maaüksusele 1 puhkemaja ja 1 abihoone.

### 2.1 Krundi ehitusõigus:

Maa omanik seisuga 28.02.2017

Aurincop OÜ

Krundi pindala

4,72 ha



Krundi kasutamise sihtotstarve:	Teenindushoone maa, majutushoone maa, looduslik maa. Katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa
Lubatud hoonete max arv krundil:	2 (1 puhkemaja, 1 abihoone)
Hoonete maksimaalne ehitisealune pind:	160 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. korruselisus	puhkemaja 2 Abihoone 1
Hoone lubatud maks. kõrgus	7,5 m
Hoone lubatud maks. abs. kõrgus	9,5 m
Harjajoon	vaba
Katusekalle	10-45 kraadi

Imiteerivate materjalide kasutamine on keelatud.

## 2.2 Hoonestus

Ehituskeeluvööndist välja on kavandatud 1 puhkemaja ja 1 abihoone. Puhkemaja on mõeldud saunateenuse ja majutuse pakkumiseks kuni 6-le inimesele ja abihoone inventari hoidmiseks.

Hoonete asukohad joonisel tinglikud ja projekteerimise käigus võib asukohti hoonestusala piires muuta.

## 2.3 Paadisillad

Sampsoni jõe äärde on kavandatud üks paadisild. Paadisild on kavandatud ujuvillana. Sampsoni jõe kaldale kavandatud paadisild on mõeldud puhkajate teenindamiseks (väikepaadid, vesiratas) ning on maksimaalse pikkusega 20 m.

## 2.4 Kalakasvatustiigid

Planeeringu ala kaguservas on kolm kalakasvatustiiki, milledest kaks on kavandatud laiendada kuni pindaladega 535 m<sup>2</sup> ja 375 m<sup>2</sup> ja sügavusega kuni 1,5 m. Vesi tiikide täiteks juhatakse jõeharust toruga esimesse tiiki, edasi toruga teise ja sealt kolmandasse tiiki ning tagasi jõeharusse. Planeeringuala põhjapoolsemasse osasse on planeeritud kalakasvatustiik pindalaga ~500 m<sup>2</sup> ja maksimaalse sügavusega 1,5 m. Sissevooluks ja väljavooluks kasutatakse Sampsoni jõeharu. Vältimaks kalade ära ujumist üleujutuste ajal on tiigid lubatud piirata võrkaiaga, mille kõrgus ei ületa abs kõrgust 2,0 m. Tiikide veevajadus sõltub arvutuslikust veevahetusest ning see näitaja määratakse projekti koostamise käigus. Vastavalt Veeseaduse § 8 lg 2 peab olema vee erikasutusluba p 1 kui võetakse vett pinnaveekogust, sealhulgas ka jää võtmise korral enam kui 30 m<sup>3</sup>/ööpäevas, p 12 kasvatatakse kalu aastase juurdekasvuga rohkem kui üks tonn või kalakasvandusest juhatakse vett suublasse

Kalakasvatustiikide alalt väljakaevatav pinnas kasutatakse hoonestusala maapinna tõstmiseks. Tiikide kaevetööd tehakse ekskavaatoriga, pinnase planeerimine buldooseriga. Kaevetööde tegemiseks on soovitatav valida kuivem aeg, siis kui jõe veetase on madalal (allpool 0 m taset).

Tööde teostamise soovitusel on määratletud KSH aruandes p 4.2. KSH aruande järgi ei ole kalakasvatustiikide rajamine keskkonnale kahjuliku mõjuga.

Kalakasvatustiikide rajamine ehituskeeluvööndisse toimub Looduskaitseaduse § 38, lg 5 p 5 alusel, mille kohaselt ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud kalakasvatusehitisele.

Pinnasematerjal, mida tagasitäiteks ei kasutata, tuleb ehitusplatsilt ära vedada. Kasutada tuleb veotehnikat, mille koormast veetava materjali pudenemine on välistatud. Ehitusprojekti koosseisu lisada jäätmekava.

Olenevalt kavandavast tegevusest ja pinnase ladustamise vajadusest mujal kui tekkekohas ning, kui selle edasine taaskasutusviis ja –koht pole täpselt teada, on jäätmete käitlemiseks vajalik tulenevalt Jäätmeseaduse § 74 vajalik tegevuse registreerimine Keskkonnaametis.

## 2.5 Juurdepääsud

Juurdepääs krundile toimub avalikult kasutatavalt Kuressaare-Sääre maanteelt ja Lahe tänavalt läbi Lahe tn 10 ja Oidu kinnistute. Muude tealternatiivide kasutamine pole põhjendatud, kuna nad asuvad ebaotstarbekalt kaugel planeeringualast või vajavad lisainvesteeringuid sihtotstarbeliseks kasutamiseks (Nasva jõe teiselt kaldalt juurdepääsuks on vaja rajada sild, Lahe tn kasutamise alternatiivina uue tee rajamine).

Juurdepääsuks Luha kinnistule on seatud teeservituudid üle Oidu ja Lahe tn 10 kinnistute. Olemasolev tee Oidu ja Lahe tn 10 maaüksustel ei vasta kehtivatele normidele. Tee üle Oidu ja Lahe tn 10 kinnistu rajada tolmuvaba katendiga.

Luha kinnistul on olemasolev pinnaste, mis ulatub üle Sampsoni jõe. Olemasolevat pinnasteed on kavandatud parendada ja pikendada kuni hoonestatava alani. Planeeritud juurdepääsutee on Luha kinnistu piires kavandatud avalikult kasutatavaks erateeks. Tee on mõeldud avalikuks kasutamiseks juurdepääsuks Nasva jõe seadusjärgsele kallasrajale.

EVS 843:2016 Tabel 6.7 järgi on minimaalne kvartalisese tänava laius 3,5 m, Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse 106 „Tee projekteerimise normid“ järgi kuulub planeeritav juurdepääsutee (alates Lahe tn 10 kuni Luha mü hoonestusalani) VI klassi maanteede hulka, VI klassi maantee võib projekteerida üherajalisena projektkiirusega 40 km/h. Üherajalise VI klassi maantee laius on minimaalselt 3,0 m. Vastavalt EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus p 15 järgi võib juurdepääsutee olla minimaalse teekatendi laiusena 3,5 m. Lähtuvalt sellest peab käesoleva planeeringuga kavandatud juurdepääsutee alates Lahe tn 10 kuni Luha kinnistu hoonestusalani olema minimaalse teekatendi laiusena 3,5 m.

Planeeringu lahenduse elluviimiseks tuleb koostada Oidu ja Lahe tn 10 kinnistuid läbivale teele teeprojektid ning rajada projektikohane tee. Tee projektid ja ehitamine kooskõlastada Oidu ja Lahe tn 10 kinnistute omanikega.

Seoses Luha kinnistu kasutusele võtmisega aastane keskmine prognoositav liikluskoormus Lahe tänaval ei suurene oluliselt nii, et Lahe tänava tee liigitus muutuks kvartali sisesest tänavast kõrgema klassi tänavaks. Talvisel perioodil Luha kinnistul pakutavate teenuste kasutamist praktiliselt ei toimu.

Planeeringuala sisesed teed ja parkimisalad on planeeritud kruuskattega, parkimisalad soovituslikult armeeritud muru kattega.

Planeeritud juurdepääsutee rajamine ehituskeeluvööndisse toimub Looduskaitseaduse § 38, lg 5 p 10 alusel, mille kohaselt ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele.

Jalgratturite liikumine toimub mööda rajatavaid teid. Jalakäijatele eraldi teid planeeritud ei ole.

## 2.6 Parkimine

EVS 843:2016 Tabel 9.1 on antud Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid. Luha kinnistu planeeringuala ei jää nimetatud normatiivis kirjeldatud linnakeskuse, korruselamute ja väikeelamute alale. Seega kehtiv parkimiskohtade normatiiv planeeringualal puudub ning parkimiskohad tuleb kavandada lähtuvalt vajadusest projekteerimise staadiumis.

Puhkemaja parkimine (ca 5 sõiduauto kohta) lahendada hoonestusala siseselt. Parkimisala katendina soovitavalt kasutada armeeritud muru.

## 2.7 Piirded

Piirdeid on lubatud rajada nii, et need ei takistaks Päästeameti transpordi liikumist krundil, liikumist juurdepääsuteel, veeteedel ja kallasrajal. Piirete maksimaalne kõrgus 1,2 m, võrkaial 1,5 m, tiikide aia kõrgus ei tohi ületada abs. kõrgust 2,0 m. Täpne piirete lahendus anda koos hoonete arhitektuurse projektiga.

## 2.8 Haljastus

Planeeringualalt on ette nähtud eemaldada vahetult tiikide kaevamisalasse jäävad puud ja võsa. Võimalusel säilitada suuremad ja elujõulisemad puud ning põõsad, et hoida ala looduslikku ilmet. Planeeringualale on ette nähtud istutada puud ja põõsaid, silmas pidades nende olemasolevasse ümbritsevasse looduskeskkonda sobimist. Peamine istutatav liik on hõberemmelgas, krundi piirile on juba rajatud harilike kuuskede rida. Suure tiigi ümbrusesse on planeeritud iluotstarbelise, kuid samamoodi looduslähedase haljastuse rajamine. Sobivateks puuliikideks lisaks hõberemmelgale on veel arukask, harilik mänd, sanglepp. Sobivad põõsaliigid on vaba kasvuvormiga ja vähest hooldust nõudvad. Tiigi kalda ja ümbruse kujundamisel on sobiv kasutada veelembeseid ilutaimi. Soovitav on haljastusplaani või maastikukujundusprojekti koostamine detailplaneeringu kehtestamise järgselt. Planeeritud kõrghaljastuse paiknemine joonisel on illustratiivne ning täpsed haljastuse lahendused anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

## 2.9 Vertikaalplaneering

Planeeringuga on kavandatud tõsta ainult hoonestusala maapind (ca 2000 m<sup>2</sup>) kõrgusele 1,5 m, ülejäänud osas olemasolevat maapinda ei tõsteta. Luha kinnistule jäävad teed ja parkimisalad projekteerida ja rajada samale kõrgusele kui olemasolev ümbritsev maapind. Nii ei takista suurvee ajal vee vaba liikumist. Väljaspool Luha kinnistut olevate sõiduteede rekonstrueerimisel tuleb tee kõrguse määramisel arvestada olemasolevate teede kõrgustega. Hoonete põranda null on planeeritud kõrgusele 2,0 m.

Planeeringulahendusele on tehtud 22.03.2018 Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt ekspertarvamus „Luha kinnistu detailplaneeringuga kavandatud tegevuste mõju Nasva jõe poolt tingitud üleujutustele“. Ekspert hinnangus on lähtutud hoonestava ala (ca 2000 m<sup>2</sup>) täitmisest 1,5 m abs. kõrguseks. Ekspert hinnangu kokkuvõttes on öeldud: „*Võib täiesti kindlalt, konkreetselt ja üks-üheselt öelda, et planeeritav tegevus (maapinna tõstmine) Luha maaüksusel ei tekita üleujutusi naaberkiinnistutel*“.

Keskkonnaministri 17.01.2012 käskkirjaga nr 75 kinnitatud Üleujutusohuga seotud riskide esialgsest hinnangust tuleneb, et planeeringuala kõrgeim veeseis on 1,33 m absoluutkõrgust. Planeeritud 1,33 m samakõrgusjoon on kantud vertikaalplaneerimise joonisele.

Tõstetud alale anda kalded selliselt, et sajuveed voolaksid ümberkaudsele alale (vertikaalplaneeringu joonisel voolusuunad näidatud nooltega).

KSH-s soovitatud sild on asendatud truupidega projektettepaneku koostanud Maa ja Vesi AS erialaspetsialistide hinnangu põhjal. 06.06.2014 seisuga on planeeringualal kokku paigaldatud 6 truupi. Oidu mü poolt tulles olemasoleva kraavi kohal tee all üks  $\varnothing 100$  cm ja neli  $\varnothing 50$  cm ning Sampsoni jõe kohal tee all üks  $\varnothing 100$  cm. Lisaks on kraavi ja Sampsoni jõe vaheline teemulle alla lastud abs kõrgusega ca 0,25 m. Suurvee ajal on nimetatud tee osa vee all ning läbi selle on tagatud vee vaba läbilaskmine.

Tagada tuleb vee vaba voolamine Sampsoni jões ja olemasolevates kraavides. Kui käesoleva detailplaneeringujärgse arenduse väljaehitamise tulemusena ei ole tagatud piisav vee läbivool Sampsoni jões, tuleb Sampsoni jõe vee läbilaskvuse parendamiseks teetammi ja truupide asemel rajada sild vastavalt KSH aruandele.

Maapinna tõstmiseks kasutatakse tiikide kaevamisel saadud pinnase materjali. Enne ehitusprojektide koostamist on vajalik teha pinnaseuuringud.

Vertikaalplaneerimise joonisel on toodud põhimõtteline skeem ja tõstetava ala piirid. Täpne lahendus tuleb anda ehitusprojektiga.

### 3 OLEMASOLEVAD SERVITUUDID JA PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Olemasolevad ja planeeritud kitsendused ja servituudid on toodud põhi- ja tehnoorkude joonisel.

#### 3.1 Olemasolevad teeservituudid

Lahe tn 10 kinnistu omanikega on Kuressaare notar Marika Leis büroos 08.06.2005 sõlmitud teeservituudi seadmise leping (vt p 1.5 Kehtivad servituudid).

Kohtuotsusega on määratud Luha kinnistule juurdepääsu võimaldamine läbi naaberkinnistu (Oidu kü 34804:001.0188). Oidu kü omanikuga on Kuressaare notar Anne Heinsaare büroos sõlmitud 09.09.2011 teeservituudi ja kanalisatsiooniservituudi seadmise leping (vt p 1.5 Kehtivad servituudid).

Kuna käesoleva planeeringuga on juurdepääsutee kavandatud laiem (3,5 m) kui Lahe tn 10 teeservituudi lepingus määratud, siis tuleb sõlmida uus teeservituudi leping Lahe tn 10 kinnistu omanikuga.

#### 3.2 Planeeritav servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Merila kinnistu Lahe tn 10 mü 34804:001:0063	Luha mü 34804:001:0095	Reoveekanalisatsiooni ja veevarustuse servituut	Planeeritud vee- ja kanalisatsiooni torustik	2 m mõlemal pool vee- ja kanalisatsioonitoru
	Luha mü 34804:001:0095	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	Tee katte minimaalne laius 3,5 m
Oidu mü 34804:001:0188	Luha mü 34804:001:0095	Reoveekanalisatsiooni ja veevarustuse servituut	Planeeritud vee- ja kanalisatsiooni torustik	2 m mõlemal pool vee- ja kanalisatsioonitoru

## 4 TEHNOVÕRGUD

#### 4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon:

Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni planeerimiseks on AS Kuressaare Veevärk poolt 11.04.2014 väljastatud tehnilised tingimused nr 2231.

Ühisveevärgiga liitumine on kavandatud Lahe tn 10 asuva tee all oleva veetorustikuga (DE 50)

Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on kavandatud Lahe tn 10 asuva tee all oleva isevoolse kanalisatsiooni torustikuga (DE 160). Luha kinnistule on kavandatud reoveepumpla. Kanalisatsioonitoru paigaldada osaliselt puurimisega või madala veeseisu perioodil läbi sulundseina. Pumpla ja kanalitoru täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

#### 4.2 Sademeveekanalisatsioon:

Sademeveekanalisatsiooni ei planeerita. Sademevee ärajuhtimine teedelt, platsidelt ning katustelt ümbritsevale alale on lahendatud isevoolsest. Sademevee voolusuunad on antud vertikaalplaneeringuga, vt p 3.10. Keelatud on sademete juhtimine naaberkinnistutele.

#### 4.3 Elekter:

Luha kinnistul on olemasolev liitumine elektrivõrguga, liitumiskilp asub juurdepääsutee ääres. Hoonete elektriühendused lahendatakse hoonete ehitusprojektidega.

#### 4.4 Soojavarustus

Kütteks võib kasutada lokaalset puukütet või elektrikütet. Kuna tegemist on enamjaolt hooajalise tegevusega, siis omavahel on võimalik kombineerida elektrikütet ning õhksoojuspumpasid. Lubatud kasutada päikesepaneele.

#### 4.5 Side

Sideteenusega liitumiseks küsida pakkumised erinevatelt mobiili- ja raadiosidet pakkuvatelt sideettevõtetest.

### 5 EHITUSKEELUVÖÖNDISSE EHITAMINE

Luha maaüksus jääb osaliselt ehituskeeluvööndisse.

Ehituskeeluvööndisse on kavandatud rajada paadisild, kalakasvatustiigid, avalikult kasutatav juurdepääsutee ning tehnorajatised ja tuletõrjerajatised.

Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud veeliiklusrajatisele, p. 5 kalakasvatusehitisele, p. 6 päästeasutuse ehitisele, p. 8 tehnovõrgule ja –rajatisele ja p. 10 avalikult kasutatavale teele.

Planeeringu alale kavandatud paadisilda võib LKS § 38 lg 6 järgi rannale või kaldale rajada kui see ei ole vastuolus ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega ja Veeseaduse § 8 lg 2. Kavandatava paadisilla kasutus on suhteliselt väike ja paadisilla kasutamine ei kahjusta oluliselt olemasolevaid looduskooslusi. Läbi planeeritava avalikult kasutatava tee on tagatud vaba liikumine ja juurdepääs paadisilla ümbruses. Paadisilla rajamine ei ole vastuolus ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega ja Veeseaduse § 8 lg 2.

Seega võib paadisilla, kalakasvatustiigid, avalikult kasutatava juurdepääsutee ning tehno- ja tuletõrjerajatised rajada ehituskeeluvööndi vähendamist taotlemata.

Hooned on planeeritud ehituskeeluvööndist välja.

## 6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 6.1 Keskkonnakaitse tingimused

- Juhtekspert Arvo Järveti poolt on koostatud Kaarma valla Nasva küla Luha kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne. KSH on 21.12.2009 heakskiidetud Keskkonnaameti kirjaga nr HLS 6-8/22482-8.

#### Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande kokkuvõte

Luha kinnistul detailplaneeringuga kavandatud tegevuse korral maastiku visuaalne väljanägemine muutub – senise valdavalt söödi ja karjamaa (vähesel määral ka mets ja võsa) asemele kujundatakse oluliselt korrastatum keskkond. Kindlasti ei ole tegemist traditsioonilise ja looduslikult senise iseloomuliku maastikuga, kuid samas ei saa väita, et kujundatav maastik oleks esteetiliselt sobimatu või tingimata millegi poolest halvem senisest.

Planeeringuga on ette nähtud keskkonnatingimuste seadmine kalakasvatustiikide, puhkeala ning juurdepääsutee rajamiseks.

KSH läbiviimisel selgus, et kavandatav arendustegevus Luha kinnistu planeeringualal keskkonnamõju strateegilise hindamise seisukohalt olulist keskkonnamõju ei põhjusta. Sellele vaatamata on otstarbekas esitada soovitusel ka mitteolulise keskkonnamõju, sh ehitusaegse mõju leevendamiseks ja need oleksid järgmised:

- võimalikult suurel määral säilitada olemasolevat puittaimestikku ja ala looduslikku ilmet;
  - säilitada Sampsoni jõe kaldal heas kasvujõus olevad suuremad puud;
  - vertikaalplaneerimisel arvestada, et mesoreljeefilt säiliks alale iseloomulik kaldtasandiku pinnamood kaldega Nasva jõe ja Sampsoni jõe suunas;
  - ehitusplatside ettevalmistamisel, kommunikatsioonide rajamisel vältida otsest kahjustavat mõju rohukamarale. Kõik säilitamist vajava puittaimestikuga alad tähistada ja eraldada ehitusmehhanismidega töötamise tsoonist püsivate ja selgete piiretega.
- Sampsoni jõeharu tuleb settest ja taimestikust puhastada. Enne tööde algust tuleb setteuringute aruanne ja tehnoloogiline lahendus esitada Keskkonnaametile.  
*„Sampsoni jõeharu puhastamine tuleneb eelkõige veekogu ökoloogilise korrastamise ning kalastiku jaoks soodsamate tingimuste loomise eesmärgist. Puhastamisega on võimalik Sampsoni haru väga halva seisundi asemel saavutada vähemalt kesine seisund. Puhastustööde tegemine võiks toimuda ujuvvahendiga, sest Eestis on vastavad vahendid ja töökogemused olemas. (KSH)*
  - OÜ Nordical Botanical poolt on 2016 aastal koostatud alale „Nasva jõesaarte kaitseväärtuste aruanne“ Alalt on leitud 3 III kaitsekategooria soontaimeliikide isendeid. kõik kaitsealused liigid olid esindatud väga väikeste populatsioonidena. Kahkjaspunane sõrmkäpp (*Dactylorhiza incarnata*, III kaitsekategooria) ja kahelehine käokeel *Platanthera bifolia*, III kaitsekategooria) olid kogu uuritud alal vähearvukad, mõlemast liigist leiti vähem kui 10 isendit. Kahkjaspunast sõrmkäppa leidis paari isendina ka Lipimätta keskosa niidul. Väikese populatsioonina esines niidul ka suur käopõll (*Listera ovata*, III kaitsekategooria). Teisi kaitsealuseid soontaimeliike alal ei tuvastatud. Antud töö tulemusena leiti, et loodusobjektile puuduvad seadusega sätestatud kaitse alla võtmise eeldused ja kaitseala loomine Nasva jõesaartel ei ole põhjendatud.

Ehitustööde ja haljastuse käigus säilitada niipalju kui võimalik looduslikku niitu ning vältida pinnasetäitmist suurtel aladel. Sobivaimaks hoolduseks on niitmine koos heinakoristusega ühel korral aastas (juuni lõpp kuni juuli esimene pool).

III kaitsekategooria soontaimeliikide isendid, mis jäävad ehitiste alla või võivad ehitustegevusest kahjustada saada, võib teisaldada ja/või taasasustada ümber alale kus ehitustegevust ei toimu (va. metsaalale).

Kalakasvatustiike kaevates säilitada olemasolevat niitu nii palju kui võimalik. Võimalusel säilitada pesitsemiseks sobivat roostikuala ning Lipimättal paiknevat puistut.

- Luha kinnistu detailplaneeringuga ei ole kavandatud tegevusi, mis ohustaks Natura 2000 võrgustiku Mullutu-Loode hoiuala terviklikkust või mille tõttu peaks hoiuala pinda vähendama. Samuti hoiuala väljavalikuaegseid tingimusi ei muuda detailplaneeringuga kavandatud tegevuste elluviimine.
- Vastavalt Veeseaduse § 8 lg 2 peab olema vee erikasutusluba p 1 kui võetakse vett pinnaveekogust, sealhulgas ka jää võtmise korral enam kui 30 m<sup>3</sup>/ööpäevas, p 12 kasvatatakse kalu aastase juurdekasvuga rohkem kui üks tonn või kalakasvandusest juhitakse vett suublasse
- Kalakasvatustiikide projekteerimisel arvestada üleujutusala eripäraga - vältimaks kalade ära ujumist üleujutuste ajal on tiigid lubatud piirata võrkaiaga, mille kõrgus ei ületa abs kõrgust 2,0 m. Välistada tuleb kalade vaba liikumine tiikide ja Sampsoni jõe vahel.
- hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Planeeritud kütteliigiks on lokaalne puuküte või elektriküte.
- Kruntidele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus (vt seletuskirja p. 4).
- Sademeveekanalisatsiooni ei planeerita. Sademevee ärajuhtimine teedelt, platsidelt ning katustelt ümbritsevale alale on lahendatud isevoolselt. Sademevee voolusuunad on antud vertikaalplaneeringuga.
- Krundile on kavandatud prügikonteinerid erinevate jäätmeliikide kogumiseks. Konteinerite asukohta võib krundivaldaja muuta. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat jäätmeluba omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.
- Suurem osa kõrghaljastusest säilitatakse, likvideeritakse mõned tee alla jäävad puud.
- Kallasrajale pääsemiseks on planeeritav juurdepääsutee kavandatud avalikuks kasutamiseks.
- Kavandatud planeeringulahendusega ei kaasne olulist mürataseme tõusu planeeritaval alal ja ümbruskonnas. Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel ja korraldamisel lähtuda Välisõhukaitse seadusest, Sotsiaalministri määrusest nr 42 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes Korrakaitse seadusest (vastu võetud 23.02.2011 jõustumine 01.07.2014)

- Pinnasematerjal, mida tagasitäiteks ei kasutata, tuleb ehitusplatsilt ära vedada. Kasutada tuleb veotehnikat, mille koormast veetava materjali pudenemine on välistatud. Ehitusprojekti koosseisu lisada jäätmekava.

Olenevalt kavandavast tegevusest ja pinnase ladustamise vajadusest mujal kui tekkekohas ning, kui selle edasine taaskasutusviis ja –koht pole täpselt teada, on jäätmete käitlemiseks vajalik tulenevalt Jäätmeseaduse § 74 vajalik tegevuse registreerimine Keskkonnaametis.

Ehitustööde teostamisel on vajalik jälgida, et Ehitusjätmeid vedav isik peab olema registreeritud Keskkonnaametis. Keskkonnaameti vastava loa või registreeringu olemasolul võib tekkinud ehitusjätmed taaskasutada kohapeal või taaskasutada või kõrvaldada ehitusjätmete käitluskohas. Ehitusjätmeid ei tohi üle anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks isikule, kellel puudub asjakohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjätmete käitlejana registreeritud.

Ehitusjätmete käitlemisel tuleb juhendada jäätmevaldaja, kui ehitusjätmete käitlemise eest vastutava isiku, nõuetest. Ehitusjätmete valdaja on ehitise omanik.

## 6.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad II kasutusviisiga hoonete klassi.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Krundile on planeeritud 1 tuletõrje veevõtukoht, mis on ühendatud toru kaudu jõega.

II kasutusviisiga kuni 8 korrusega ja piirpindalaga kuni 800 m<sup>2</sup> ehitiste ühe tulekahju normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Päästeameti tehnika manööverdamise ala (15 x 15 m) on kavandatud juurdepääsutee lõppu.

Kinnistute omanikud peavad krundisisese juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu.

## 6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 toodust.

Riskide vähendamiseks on seatud järgmised tingimused:

- ette on nähtud maksimaalselt 1,2 m (võrkaed kuni 1,5 m) kõrguste osaliselt läbipaistvate piirete kasutamine, mis võimaldab hea nähtavuse.
- juurdepääs on planeeritud ainult ligipääsuteed mööda.
- Päästeameti ja politsei juurdepääs toimub rajatavalt ligipääsuteelt.

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- võimalusel krundisiseste juurdepääsuteede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded, paadisildade detailid).



## 7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Servituudilepingute sõlmimine Oidu ja Lahe tn 10 maaüksuste koormamiseks.
- Luha katastriüksuse sihtotstarbe muutmine.
- Planeeringujärgsete ehitiste ehituslubade väljastamise eeltingimuseks on Sampsoni jõe puhastamine setetest.
- Planeeringujärgsete tehnovõrkudele ja juurdepääsuteede ehitamine vastavalt taotletud ehituslubadele nii Oidu, Lahe tn 10 kui Luha maaüksustele.
- Kalakasvatustiikide ja paadisilla rajamine vastavalt ehitusseadustikus nõutud lubadele.
- Planeeritavatele kalakasvatustiikidele, tehnovõrkudele ja teedele kasutuslubade taotlemine.
- Planeeritavatele hoonetele ehituslubade taotlemine, nende püstitamine ning kasutuslubade taotlemine.