



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Salme Vallavalitsus
Sõrve mnt 3 Salme alevik Salme vald 93201

Finantseerija: Evelin Pöld
Tammepõllu tee 21-56 Viimsi 74001 Harju maakond

Koostaja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5 Kuressaare Saare maakond 93819

SALME VALD ANSEKÜLA
VALLIMAA kinnistu
DETAILPLANEERING
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 06-17-DP
Algatatud 25.04.2016.a korraldusega nr 2-3/59-1

Koostajad: Alar Oll
esitatud: august 2017.a

KURESSAARE 2017

SISUKORD

I Menetlusedokumentid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus;
2. Salme Vallavalitsuse 25. aprilli 2016.a korraldus nr 2-3/59-1 koos lähteülesandega

II Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumentid ja teostatud uuringud.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumentid.....	3
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	3
1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus.....	4
2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus.....	5
2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	5
2.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.....	5
2.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud.....	6
3. Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringu muutmise ettepanek.....	6
3.1. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku analüüs.....	6
4. Planeeringuga kavandatu.....	9
4.1. Planeeritava alal kruntide moodustamine:.....	9
4.2. Planeeringujärgsed krundid:.....	10
4.3. Kruntide ehitusõigus.....	10
4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele.....	10
4.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine.....	11
4.6. Tuleohutusnõuded.....	12
4.7. Keskkonnakaitselised tingimused.....	13
5. Tehnovõrkude lahendus.....	13
5.1. Elektrivarustus.....	13
5.2. Sidevarustus.....	14
5.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine.....	14
5.4. Soojavarustus.....	14
6. Servituudid.....	14
7. Energiatõhusus.....	15
8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
9. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.....	15
10. Kehtivad piirangud.....	17
11. Planeeringu elluviimine.....	18

III Joonised

Joonis 1: Asukoha skeem

Joonis 2: Tugiplaani

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Salme Vallavalitsuse 25.04.2016.a detailplaneeringu algatamise korraldus nr 2-3/59-1 koos lähteülesandega;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
- Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
- Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
- Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
- Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
- Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
- Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
- Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
- Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232).

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Salme valla ranna-alade osäüldplaneering;
- Salme Vallavolikogu 15.03.2016. a määrus nr 11 "Lääne-Saaremaa jäätmehoolduseeskiri";
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Siseministri 30. märtsi 2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Vabariigi Valitsuse 29. novembri 2012.a määrus nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed";
- Vabariigi Valitsuse 23.oktoobri 2008.a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord";
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015.a määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“;
- Elektrilevi OÜ Saarte regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks (nr 300082, väljastatud 05.07.2017.a);
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne).

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilise alusplaan on koostatud OÜ DP Projektbüroo poolt, töö nr 39-17-G, mõõdistatud 01.06.2017.a.

1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on kämpingukompleksi rajamine, maa sihtotstarbe osaline muutmine, juurdepääsutee planeerimine Kuressaare-Sääre maanteelt (nr 77), ehitusala, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste planeerimine. Ettepaneku esitamine Keskkonnaametile ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritavaks alaks on Saare maakonnas Salme vallas Ansekülas asuv Vallimaa (katastriüksuse tunnus: 72101:002:0302, registriosa nr 446134) katastriüksus. Nimetatud maatüksuse pindala on 33,60 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.

Planeeringuala piirneb läänes Kuressaare-Sääre riigimaanteeaga nr 77 (katastriüksuse tunnus 72101:002:0639, sihtotstarve transpordimaa 100%).



Joonis 1. Planeeringuala asukoht (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver)

Põhja suunal piirneb planeeritav katastriüksus Kuivati (katastriüksuse tunnus 72101:002:0700, sihtotstarve tootmismaa 100%), Andruse (katastriüksuse tunnus 72101:002:0727, sihtotstarve maatulundusmaa 55% ja tootmismaa 45%), Herne (katastriüksuse tunnus 72101:002:0005, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Tasi (katastriüksuse tunnus 72101:002:0112, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Malamuudi (katastriüksuse tunnus 72101:002:0866, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Kirikuaia (katastriüksuse tunnus 72101:002:0236, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistutega.

Idas piirneb planeeringuala Läänemerega (Liivi laht) ning lõuna suunal Sarapuu (katastriüksuse tunnus 72101:002:0109, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Mere (katastriüksuse tunnus 72101:002:0522, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Tänav (katastriüksuse tunnus 72101:002:0217, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Kaasiku (katastriüksuse tunnus 72101:002:0662, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksustega.

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Vallimaa katastriüksuse pindala on 33,60 ha, millest 8,20 ha kuulub loodusliku rohumaa koosseisu, 6,70 ha metsamaa, 0,90 ha haritava maa, 0,20 õuemaad ning 17,60 ha muu maa kõlvikulisel koosseisu. Katastriüksus on valdavalt kaetud segametsaga. Dominantliikideks on sõltuvalt metsaeraldise kask, sanglepp, haab, mänd ja kuusk. Maapinna reljeef on valdavalt tasane, kerge kaldega mere suunas. Käesoleva planeeringuga kavandatakse Vallimaa katastriüksuse Liivi lahe poolsele osale ehitusõiguse andmist kámpingute ja administratiivhoone rajamiseks. Vallimaa katastriüksus on lääne osas, riigimaantee servas hoonestatud ning maaüksusele on Kuressaare-Sääre riigimaanteelt (nr 77) olemasolev mahasõit, mis teenindab lisaks piirinaabrit, Kuivati katastriüksust. Vallimaa katastriüksus paikneb Kuressaare-Sääre riigimaantee ning Liivi lahe vahelisel alal.

2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus

Vallimaa katastriüksuse lääneserv jääb piirneva avalikult kasutatava Kuressaare-Sääre riigimaantee nr 77 kaitsevööndisse. Nimetatud maaüksus paikneb osaliselt 200 m laiusel ranna piiranguvööndis ning sama laias ranna ehituskeeluvööndis. Lisaks kitsendab Vallimaa kinnistu ranna-ala ranna veekaitsevöönd koos veekogu kallasrajaga. Samuti ulatub ida suunal planeeringuga hõlmatud katastriüksusele Kura kurgu hoiuala. Vallimaa katastriüksusel on registreeritud laialehelise neiuvaiba (*epipactis helleborine*) kasvukohad ning osaliselt ulatub kinnisasjale I kategooria kaitseliigi sihtkaitsevöönd. Kinnistu idaserva läbib madalpinge elektriõhuliin ning olemasolevat hoonestust teenindava sideehitise kaitsevöönd.

2.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Alal kehtib Salme valla ranna-alade osaüldplaneering. Osaüldplaneeringuga ei ole määratud maakasutuse juhtotstarvet planeeringuga haaratud piirkonda. Koostatav detailplaneering näeb planeeritavale alale ette mh 100% ärimaa sihtotstarbega krundi moodustamise. Kehtiva osaüldplaneeringu kohaselt mõistetakse ärimaa all kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maid ning büroo- ja kontorihoonete maid. Üldplaneeringu kohaselt ei ole ette nähtud ärimaa juhtfunktsiooniga alade juurde reserveerimist võrreldes olemasolevaga. Küll aga on lubatud ärimaad 20% suuruse kõrvalfunktsioonina reserveeritud elamumaade juhtfunktsiooniga

alade juurde. Kehtiv üldplaneering toob ärimaa kõrvalfunktsioonina planeerimise kohta välja järgmise põhimõtte: *ärimaa kõrvalfunktsiooni rakendamisel on kõige olulisemaks kriteeriumiks keskkonnasäästlik majandamine, mis oleks looduskeskkonna suhtes võimalikult väikese koormava efektiga ning eelistatud on **puhkemajanduslik** teenindus, toitlustamine ja **majutusteenus**.*

Saaremaa rannaaladel on nii üldplaneeringust kui ka maakonnaplaneeringust tulenevalt soositud turismi ja puhkemajanduse arendamine, luues inimestele looduslähedasi rekreatsioonivõimalusi. Majutus kämpingutes väljaspool inimeste igapäevast mugavustsooni ja tuues seeläbi inimesi loodusele lähemale, on kooskõlas üldplaneeringu ja maakonnaplaneeringu põhimõtetega. Planeeringualale lähim kämpingmajakeste kompleks on Tehumardil, mis asub planeeritavast kinnistust ligikaudu 8 km kaugusel. Sõrve sääre tipu pool kämpingutes ööbimise võimalus puudub. Seega Sõrve sääres üldiselt ei ole kämpingmajakestes majutamine laialt levinud, mistõttu on piirkonnas planeeringuga kavandatav tegevus otstarbekas, mh selleks ärimaa sihtotstarbega krundi planeerimine väljapoole üldplaneeringuga ettenähtud alasid. Vallimaa maaüksusele puhkemajanduse kavandamine häirib lähedal paiknevat asustust minimaalselt, kuna lähim majapidamine asub planeeringuga kavandatavast kämpingukompleksist ligikaudu 500m kaugusel. Lisaks leevendab planeeritud lahenduse realiseerimine kohaliku kogukonna tööjõu vajadusi. Töökohti tekib aastaringseks tegevuseks administratiivhoone ja kämpingute majandamisel, samuti loodusturismis ja aktiivses vaba aja veetmises. Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala osaliselt 200 m laiuses ranna ehituskeeluvööndis. Nimetatud detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks hoonestusala ulatuses 110 meetrini ning ärimaa sihtotstarbega krundi moodustamiseks väljapoole selleks reserveeritud alasid.

Eelnevast tulenevalt, **on käesolev detailplaneering Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringut muutev.**

2.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

3. Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringu üheks eesmärgiks on teha ettepanek vähendada Salme ranna-alade osaüldplaneeringus ranna ehituskeeluvööndi ulatust huvitatud isiku taotluse alusel kuni 110 meetrini põhikaardijärgsest rannajoonest planeeritava ärimaa hoonestusala ulatuses. Tegemist on kehtestatud Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringu muutmiselega Looduskaitseaduse §40 lg 4 p 2 tähenduses. Lisaks tehakse koostatava detailplaneeringuga ettepanek kehtivat Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringut muuta maakasutuse juhtotstarbe osas, planeerides Vallimaa kinnistule 100% ärimaa sihtotstarbega katastriüksuse väljapoole üldplaneeringus selleks reserveeritud alasid.

3.1. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku analüüs

Vallimaa kinnistu paikneb looduskaunis kohas, kus on head eeldused puhkemajanduse arendamiseks. Nimetatud tegevus on kooskõlas Saare maakonna teemaplaneeringuga “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”, mille alusel paikneb Vallimaa kinnistu Salme väärtuslikul maastikul (esteetilise ja puhkeväärtusega alal).

Vallimaa kinnistu mereäärne ala oli ajalooliselt hoonestatud 19.sajandist, talu nimetusega Ranna. Tänapäevaks on hoonestusest säilinud üksikud vundamendid ja maastikul paiknevad looduslikud märgid kunagisest elutegevusest. Koostatava detailplaneeringuga ajaloolist asustusstruktuuri ei muudeta.

Väljavõte Maa-ameti geoportaali üheverstasest kaardist aastast 1903.



Vallimaa kinnistu on valdavas osas kaetud metsaga. Kinnisasi paikneb rohevõrgustiku koridori alal, mis eeldab kõrghaljastuse maksimaalset säilitamist. Maaüksuse lagedamad alad paiknevad aga ainult maantee läheduses, kus paiknevad olemasolevad taluhooned ning mere läheduses ehituskeeluvööndis, kuhu käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse tervikliku kámpingukompleksi rajamist. Rannaäärne lagedam ala jääb täies ulatuses ranna või kalda ehituskeeluvööndisse. Kámpingukompleksi rajamine lagedale alale aitab kaasa piirkonna metsa säilimisele, kuna kompleksi rajamisega ehituskeeluvööndist väljaspool oleks vajalik kaitsemetsa eemaldamine. Kámpingumajade püstitamiseks puudub vajadus metsa raadamiseks. Nende lähedane ala ei ole tallamise suhtes tundlik (v.a laialehelise neuuvaiba kasvukoht) ning arvestades kavandatava tegevuse mahtu ja sesoonsust, siis ei ole tõenäoline, et kaasnev tallamiskoormus ületaks koosluse taluvuse piire. Võimalik ebasoodne mõju on seotud kaitsealuse laialehelise neuuvaiba kasvukoha jäämisega kámpingumajade vahetusse lähedusse ja I kaitsekategooria kaitsealuse liigi sihtkaitsevööndi lähedusega Vallimaa kinnisasjale. Kámpingute asukoha täpsel valikul on vajalik botaanikuga konsulteerimine, selgitamaks välja laialehelise neuuvaiba kasvukohad ning seeläbi vältides selle kahjustamist kámpingute ehituse käigus. Kámpingukompleksi juurdepääsutee ning administratiivhoone rajamise käigus võsa eemaldamise töid jm ehitustöid vältida ajavahemikus 15. veebruarist kuni 15. juunini. Minimeerimaks võimalikke mõjusid I kaitsekategooria liigi sihtkaitsevööndile, on hoonestuskompleksile juurdepääsutee planeeritud Vallimaa kinnistu põhjaserva. Seal on metsa raiumise vajadus võimalikult väike, kuna tee trassile jääb hõreda taimestikuga ala, kohati on olemas juba pinnaste. Siiski tuleb juurdepääsutee trassi ida servas läbi viia võsa eemaldamist ning ka raiet koos tealuse

maa raadamisega. Kämpingumajade juurde autodega sõitmist ei võimaldata. Parkimiskohad on ette nähtud administratiivhoone vahetusse lähedusse. Parkimisala, juurdepääsutee ning administratiivhoone (ja selle ümber oleva teenindusmaa) ulatuses on vajalik metsa raadamine. Maksimaalne parkimiskohtade täituvus on siiski eelduslikult lühiajaline ning seega ei oma see ulatuslikku ebasoodsat mõju looduskeskkonnale. Reovete kogumine toimub lekkekindlasse, soovituslikult 10 m³ suurusesse mahutisse. Siinkohal peetakse silmas, et kämpingud ei ole veevarustusega ühendatud. Kavandatava tegevusega ei muudeta pinnamoodi ega looda tingimusi, mis võiksid põhjustada tuule- või veepoolset erosiooni, mis omakorda mõjutaks pinnamoodi. Kavandatava tegevusega ei planeerita ka maaparandust (kuivendamist, niisutamist) ega veekogude veerežiimi muutusi.

On oluline, et merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merele või merelt. Kämpingumajade kavandatavast asukohast tulenevalt (rohumaal metsa servas) ei avalda nende rajamine olulist mõju piirkonnas avanevatele vaadetele, kuna merelt vaadates paiknevad rajatavad kämpingumajad nõ taskus, jäädes mere ääres piki randa avanevates vaadetes metsaservade taha. Lisaks on kämpingukompleksi hooned ühekorruselised ehk oluliselt madalamad kui piirkonna metsas kasvavad puud. Kavandatava tegevuse ellu viimisel ei muudeta olulisel määral vaba liikumise tingimusi. Avaliku juurdepääsutee rajamise tulemusena paraneb teatud määral juurdepääs mererannale ning seeläbi ei takistata vaba juurdepääsu kallasrajale. Juurdepääsutee on kavandatud eramaal paikneva avaliku juurdepääsuna kallasrajale, kus alates katendiga parkimisplatsilt administratiivhoone kõrval on ette nähtud jalgteeranda. Jalgteeranda koos juurdepääsuteega määratakse avalikku kasutusse. Vajadusel kaetakse jalgteeranda laudisega. Samuti kavandatakse jalgteed randa kämpingute juurest. Kavandatava tegevusega ei muudeta olulisel määral senist maapinna reljeefi. Samuti ei ole ette näha üleujutusohu kavandatava hoonestuse alal, kuna sealsed maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 2,5-3 m. Kavandatavad tehnovõrgud paigaldatakse võimalikult rajatava juurdepääsutee sihis selle rajamisega samaaegselt, vältides maapinna liigset koormamist kaevamisega.

Planeeringuala asub osaliselt Kura kurgu hoiualal, mille kaitse-eesmärgiks on linnustiku kaitse. Planeeritud tegevus ei mõjuta Kura kurgu hoiuala kaitse-eesmärke, kuna planeeringuga ei kavandata tegevust hoiualale ega selle vahetusse lähedusse.

Planeeringuala ja selle lähiümbruse territooriumil tugevneb kontroll inimtegevuse üle maaomaniku kohaloleku kaudu. Planeeringulahenduse elluviimisel ei teki olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist – jäätmete käitlemiseks paigaldatakse hoonestusalale konteinerid, mille tühjendamiseks sõlmitakse vastav leping. Reovesi kogutakse lekkekindlasse mahutisse ning tühjendatakse vastavat tegevuslitsentsi omava ettevõtte poolt. Veevarustus lahendatakse rajatava puurkaevu baasil. Planeeritud administratiivhoone küte lahendatakse lokaalsena. Olemasoleva metsa vahele haljasaladele on võimalik kavandada ehitised selliselt, et kaitsehaljastuse otstarve ja eesmärk säilib. Ehitustegevusega on koormatud ligikaudu 1,9% maaüksuse kogupindalast – seega on kavandatava tegevusega tagatud ranna eripära säilimine. Üleujutuse ohtu maaüksusel ei ole, seega puudub üleujutusest tulenev oht inimese tervisele, varale ja keskkonnale. Vallimaa detailplaneeringuga ei kavandata kallasrajale vaba juurdepääsu piiramist – ranna-alale on tagatud eramaal paikneva avaliku kasutusega tee kaudu avalik juurdepääs ranna kallasrajale. Seega on tagatud mererannal vaba liikumine, samas tugevneb maaomaniku kohalviibimisega kontroll

tegevuste üle, mis võiksid kallasrada kahjustada. Planeeringuala on valdavalt tasane ja maa-alal ei asu siseveekogusid. Planeeringualale ei ole kavandatud pinnase juurdevedu ega ka selle äravedu, v.a teede ning hoonestuse rajamisega seonduvalt. Ehitamiseks tuleb valida sobivad alad. Valiku tegemisel on lähtunud eesmärgist säilitada võimalikult palju kompakset metsakooslust. Täpsete ehitusalade valimisel kaasata projektide koostamisse botaanik, et paika panna kämpingute jm ehitiste asukohad selliselt, mis võimalikult vähe koormavad taimestikku. Eeldatavalt planeeringuala väärtus paraneb, kuna inimese kohaloleku kaudu on olemas kohapealne kontroll toimuva üle, mets ja rannaäär korrastatakse ja veekaitsevööndi ning kallasraja kasutamine on kontrolli all. Lisaks eelnevale intensiivset maakasutust ei toimu, ehitustegevuseks mittemõeldud ala jääb kasutamiseks metsamaana. Olulist mõju vee-, pinnase- või õhu saastatusele, jäätmetekkele, mürale, vibratsioonile, valgusele, soojusele, kiirgusele ja lõhnale planeeritud tegevusega ei kaasne.

Metsa langetamist on lubatud teostada vaid sissesõidutee ja parkla ehitamiseks ning administratiivhoone püstitamiseks selleks planeeringuga ettenähtud alas. Ülejäänud metsamaal on vastavalt kaitsemetsale ettenähtud nõuetele lubatud vaid sanitaarraide teostamine. Lageraie tegemine Vallimaa katastriüksusel on keelatud.

Sissesõidutee rajamisel ei planeerita töödega suurel määral maapinna täitmist ja selle süvendamist. Juurdepääsutee rajamisel tuleb silmas pidada, et lubatud on pinnase koorimine ning selle täitmine killustikuga/kruusaga sõidutee ulatuses nii, et maapinna kõrgus tööde käigus suurel määral ei muutuks. Sõidutee serva on kavandatud elektri maakaabelliini paigaldamine, mis tuleb teha koos juurdepääsutee rajamisega. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 ja pidades silmas käesolevat planeeringulahendust, on ehituskeeluvööndis ilma selle vähendamiseta kehtestatud detailplaneeringuga lubatud rajada tehnovõrke ja –rajatisi. Samuti on lubatud rajada avalikus kasutuses olev juurdepääsutee. Hoonestuse rajamisel on vajalik ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.

Detailplaneeringuga tehakse Salme vallavolikogule ettepanek vähendada Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringus Ansekülas Vallimaa katastriüksusel ehituskeeluvööndit kahe hoonestusala ulatuses 110 meetrini veepiirist ning näha ette ärimaa juhtotstarve väljapoole selleks reserveeritud alasid.

4. Planeeringuga kavandatu

4.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine:

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Vallimaa maaüksust (kat tunnus: 72101:002:0302). Maakorraldustoimingute tulemusel moodustatakse 2 (kaks) katastriüksust, uuele hoonestusalale nähakse ette 100% ärimaa sihtotstarbega maaüksus (POS 1), ülejäänud Vallimaa kinnistu jääb peale maakorraldustoiminguid edasi 100% maatulundusmaa sihtotstarbega. Uute maaüksuste piiride kulgemine ning nende täpne pindala täpsustatakse peale katastritoimingute teostamist. Maaüksuste moodustamisel määratakse neile planeeringujärgne sihtotstarve. Salme Vallavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see ei ole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke- või erahuve. Vallavalitsus võib nõuda planeeringuga ettenähtud kitsenduste kandmist Kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.

4.2. Planeeringujärgsed krundid:

Planeeringu- järgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m ²	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa
Vallimaa	328578	100% Maatulundusmaa	Kaitseotstarbelise metsa maa (100% MK)
POS 1	7422	100% Ärimaa	Majutushoone maa (100% ÄM)

Tabel 1. Planeeritav kinnistu

4.3. Kruntide ehitusõigus

Vallimaa maaüksus on olemasolevalt hoonestatud. Käesolev detailplaneering ei näe ette olemasoleva hoonestuse muutmist/laiendamist Vallimaa katastriüksusel. Planeeringuga kavandatakse ehitusõigust moodustatavale ärimaa (POS 1) sihtotstarbega katastriüksusele. Ärimaa sihtotstarbega katastriüksusel on maapealsete ehitiste püstitamine lubatud detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusalal. Ülejäänud alale on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ning 3,5 m laiuse kruuskattega juurdepääsutee üle Vallimaa katastriüksuse. Kämpingmajade juurde on planeeritud vaba aja veetmise lahendustena püstitada kiik ning rajada lõkkeplats. Kiige ja lõkkeplatsi asukoha valikul tuleb konsulteerida botaanikuga, et valida asukoht selliselt, mis koormaks võimalikult vähe hoonestusalal kasvavat taimestikku. Hoonestusala on määratud lähtuvalt Tellija soovist ja olemasolevatest tingimustest, arvestades maaüksusel olevaid kitsendusi.

Katastriüksus (Vallimaa), pindala 328578 m²

- Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve – 100% Maatulundusmaa (011; M)

Käesoleva detailplaneeringuga ei nähta ette täiendava ehitusõiguse kavandamist Vallimaa katastriüksusele.

Katastriüksus (POS 1), pindala 7422 m²

- Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve – 100% Ärimaa (002; Ä)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil (mh 0-60 m² ehitusaluse pinnaga hooned) – 1 administratiivhoone, 10 kämpingut
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 300 m² (administratiivhoone 100 m², kämping 20 m²/kämping (täisehitusprotsendiga max 4%)
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – administratiivhoone 6 m (1-korruselise), kämpingud 4,5 m (1-korruselised)

4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete ja rajatiste välisilme kavandamisel tuleb arvestada selle sobivust piirkonnas iseloomuliku hoonestusega ja kohaliku omapära ning materjalidega. Hoonestuse täpne lahendus anda ehitusprojekti arhitektuurse osaga. Maa-alal eksisteeriv haljastus tuleb võimalikult säilitada. Hoonestusaladele pinnase tõstmist täitmise teel ei planeerita, sadeveed suunata kalletega hoonetest

eemale ja immutada pinnasesse. Sealjuures tuleb jälgida, et sadevett ei suunataks kalletega naabermaatüksustele ega teedele. Moodustatavale ärimaa sihtotstarbega katastriüksusele on kavandatud kaks hoonestusala – ühele planeeritakse 100 m² ehitusaluse pinnaga administratiivhoone püstitamist ning teisele hoonestusalale on ette nähtud 10 kámpingumaja rajamine, mille kogu ehitusaluseks pinnaks on kavandatud 200 m². Nii administratiivhoone kui ka kámpingud tuleb projekteerida kahepoolse viilkatusega ühekorruseliste ehitistena, mille katuse materjaliks võib olla puit, roog, sindel, plekk või katusekivi ning hoone välisseinte viimistlusmaterjalina kasutada puitu ja/või looduslikku kivi. Hoone sokliosa viimistleda betooni või loodusliku kiviga. Planeeritavate hoonete aknaraamid ning uksed tehakse puidust ning värvilahendused nii hoonetel kui ka rajatistel peavad olema naturaalsed, loodusesse sulanduvad ja vähe silmatorkavad.

Arhitektuursed piirangud:

- Katuse kaldenurk 25-45 kraadi;
- Hoonete värvilahendus peab olema tagasihoidlik ja ümbritsevasse keskkonda sobiv;
- Piirdeid on lubatud püstitada ainult hoonestusaladele. Soovitav piirde kõrgus on 1-1,5 meetrit, sealjuures tuleb eelistada kivi-, latt- ja lippaedu. Keelatud on kasutada massiivseid metallaedu ning muid aedlinlikke aiatüüpe.

4.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

2017. a loenduse andmetel on Kuressaare-Sääre tee liiklussagedus 782 autot/ööpäevas. Juurdepääs planeeritavale Vallimaa katastriüksusele on olemasoleva mahasõidu kaudu Kuressaare-Sääre (riigimaantee nr 77) teelt. Hädaabi teenuste osutamiseks peab juurdepääsutee laius olema 3,5 meetrit. Sõidutee ning parkimiseks ette nähtud alad planeeritakse kruusakattega. Kraavide rajamise vajadus teede servadesse lahendatakse teeprojekti koostamisel. Teede pinnakatet tõstetakse ümbritsevast maapinnast 20 cm kõrgemale. Sissesõidutee peab olema kruusakattega ning aastaringselt läbitav. Parkimine toimub administratiivhoone vahetus läheduses kruuskattega parkimisplatsil, kámpingumajade juurde sõidukitega liiklemine ei ole lubatud. Kavandatav juurdepääsutee asukoht on näidatud joonisel nr 1 „Asukoha skeem“, lõplik juurdepääsutee asukoht selgitatakse välja tee projekteerimise käigus.

Olemasoleva riigimaanteelt mahasõidu teekatte serv riigitee km 24,596 on saanud märgatavaid kahjustusi. Lisaks ei vasta olemasolev mahasõit majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ jaotise 5.2.4 punktile 1 (liiga terav lõikumisnurk riigiteega), jaotise 5.2.5 punktile 1 (mahasõidu ülemäärane pikikalle), tabelile 5.1 (lubatust väiksem nähtavus vasakule), mistõttu ei ole ristumiskoht sobilik ärimaa sihtotstarbe teenindamiseks. Olemasoleva mahasõidu rekonstrueerimiseks on vajalik teeprojekti koostamine asfaltkattega ristumiskoha rajamiseks ning nähtavuse parandamiseks. Ristumiskoha rekonstrueerimise projekt tuleb koostada ja mahasõit välja ehitada enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist planeeringualale.

Kavandatava hoonestuse puhul tuleb arvestada mööduva riigimaantee olemasolu ning sellest tulenevaid liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Maanteeamet (riigimaantee omanik) ei võta käesolevaga endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid

maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik potentsiaalsed leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Iga ristmikule läheneva sõiduki juht peab nägema ristmiku teistelt harudelt lähenevaid sõidukeid õigeaegselt, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrget. Seega, peab riigimaanteelt mahasõidul arvestama nähtavuskolmnurkadega. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, mistõttu on kogu nähtavuskolmnurkade ala käsitletav kui võimaliku raadamise vajadusega ala. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, millest viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsuteed tuleb rajada (mh nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised tuleb kõrvaldada) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamise kohustus on arendajal, Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik planeeringualaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Juurdepääsuna planeeringualale tuleb kasutada olemasolevat mahasõitu riigimaanteelt. Täiendavate mahasõitude kavandamine riigimaanteelt ei ole lubatud.

Administratiivhoone juures asuvast parklast on mööda Malamuudi kinnistuga ühise piiri serva kavandatud jalgteeranda, mis määratakse koos juurdepääsuteega avalikku kasutusse ning millega paraneb juurdepääs kallasrajale. Vajadusel kaetakse rajatav jalgteerandisega või muu loodusliku materjaliga. Lisaks näeb planeering ette samadel tingimustel jalgteerandise rajamise mererannale kämpingute juurest. Jalgteerandise rajamisel ei tohi kasutada püsikatendit (asfalt, tolmuvaba kruus).

Projekteeritav juurdepääsutee administratiivhooneni ja sealt edasi jalgteerandise kallasrajani on kavandatud avalikuks kasutamiseks määratud erateena. Eratee määrab avalikuks kasutamiseks kohalik omavalitsus. Teealuse maa kasutamiseks seatakse kohaliku omavalitsuse kasuks piiratud asjaõigus (isiklik kasutusõigus) ning sõlmitakse haldusleping kohaliku omavalitsuse ja maaomaniku vahel.

Parkimiskohtade vajadus EVS 842:2016 kohaselt on 1 parkimiskoht iga 70 m² brutopinna kohta, kokku 300 m² suuruse brutopinna puhul 5 parkimiskohta. Arvestades, et parkimiskohti vajavad nii kämpingutes ööbijad, administratiivhoonet ning ranna-ala külastavad inimesed, on planeeringualale kavandatud kämpingute tarbeks 10, administratiivhoonele 5 ning ranna külastajatele 5 parkimiskohta. Kämpingute külastajate parkimiskohad on alal vastavalt märgistatud, et tagada 10 sõiduki kohta kämpingute külastajatele. Parkla ala keskele on kavandatud haljasriba, kuhu on soovitatav parkimisala liigendamiseks istutada madalaid põõsaid vms kitsa võraga istikuid.

4.6. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märtsi 2017. a määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Planeeritavate hoonete vaheline kuja peab olema minimaalselt 8 m, vastasel juhul peab hoonete projekteerimisel arvesse võtma abinõusid tule leviku takistamiseks. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3.

Tuletõrjevesi saadakse tuletõrje veevõtukaevust, mis tuleb rajada planeeringu põhijoonisel näidatud asukohta (tuletõrje veevõtu paak 100 m³ maapealse hüdrantiga). Tuletõrje veevõtukaev/hüdrant ehitatakse välja vastavalt nõuetele, tagades aastaringse veekasutuse. Tuletõrje veevõtukaevu juures

on tagatud autode manööverdamiseks vajalik ala parkimisplatsil. Tuletõrje veevõtu paagi asemel on lubatud rajada tiik tuletõrjevee võtuks näiteks juhul, kui pinnasekoostis ei võimalda tuletõrje veevõtu paaki paigaldada. Rajatava tiigi mõõdud ligikaudu 10x20 meetrit, sügavus umbes 2 meetrit. Tuletõrje veevõtu alternatiivse tiigi ligikaudne asukoht on näidatud joonisel nr 3 „Põhijoonis tehnoorkudega“. Tuletõrje veevõtu koht projekteeritakse vastava eriprojektiga.

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.

4.7. Keskkonnakaitselised tingimused

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt asub Vallimaa maaüksus roheline võrgustiku koridori alal, mis eeldab, et planeeringu elluviimisel tuleb maa-alal olev kõrghaljastus maksimaalselt säilitada.

Planeeritav tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ega oma vahetut ja kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad muinsuskaitse all olevad objektid.

Rajatavate hoonete ümbrus planeeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus. Täpsemad kõrgusmärgid antakse nende projektide vertikaalplaneerimise joonistega. Ehitusprojektides näha ette teedelt ja platsidelt sadevete valgumine haljasaladele, kuid jälgida tuleb, et sadevett ei juhitaks teadlikult naaberkinnistutele. Sadevete kanalisatsiooni käesoleva planeeringuga ei planeerita.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Prügiveo korraldamiseks tuleb maaomanikul sõlmida leping jäätmeveoga tegeleva ettevõttega. Maaüksusele tuleb paigutada prügi kogumiseks ettenähtud konteinerid.

Vallimaa kinnistule jääb III kaitsekategooria taimeliigi, laialeheline neiuvaip (*Epipactis helleborine*), kasvukoht. Samuti ulatub Vallimaa kinnisasjale I kaitsekategooria loomaliigi sihtkaitsevöönd. Lisaks piirneb Vallimaa kinnistu idast Kura kurgu hoiualaga (KLO2000316), mis on ühtlasi Natura 2000 linnuala. Nii administratiivhoone kui ka kämpingute hoonestusalad on planeeritud selliselt, et need jääksid väljapoole kõiki eelpool nimetatud keskkonnakaitselisi objekte ja piiranguvööndeid.

5. Tehnoorkude lahendus

5.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendusel on arvestatud Elektrilevi OÜ Saarte regiooni poolt 05.07.2017.a väljastatud tehniliste tingimustega nr 300082.

Vallimaa kämpinguala varustamine elektrienergiaga näha ette Imari alajaama, fiidri F1 õhuliinilt maakaabliga. Planeeringus on ühildatud juurdepääsuteega elektriliini koridor toitepunktist kuni liitumiskilbini. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub arendaja kulul, mille kohta tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada kirjalik taotlus.

Liitumiskilbi lõplik asukoht valida selliselt, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1 m). Liitumiskilbi asukoht ei tohi segada jalakäijate ega transpordi

liiklust. Elektrivarustus on kavandatud lahendada madalpinge maakaabelliini abil. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x20A.

Peale planeeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunktid projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ. Liitumispunkti edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

5.2. Sidevarustus

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

5.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritava administratiivhoone veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevu baasil, mille hooldusala on kavandatud 10 m, kuna vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³/ööpäevas. Andmed täpsustatakse puurkaevu projektiga. Kämpingutele veevarustust ei planeerita. Planeeringualal on tegemist keskmiselt kaitstud põhjavee alaga. Sademevett võib juhtida otse maapinda, sealjuures pöörates tähelepanu, et sademevett ei tohi teadlikult juhtida naaberkinnistutele.

Detailplaneeringu joonisel nr 3 "Põhijoonis tehnovõrkudega" on näidatud 10 m³ suuruse mahuga lekkekindla reoveemahuti soovituslik asukoht. Mahuti paigaldamisel tuleb arvestada, et paigaldada võib ainult nõuetele vastavat sertifitseeritud reovee kogumismahutit. Reoveemahuti on kavandatud administratiivhoone lähedusse sissesõidutee kõrvale. Reovee kogumine toimub ainult administratiivhoonest, kämpingutesse reoveelahendust ei planeerita. Mahuti lõplik asukoht täpsustub tehnilise eriprojektiga. Reoveemahuti tühendamiseks on vajalik lepingu sõlmimine teenust osutava litsenseeritud ettevõtjaga.

5.4. Soojavarustus

Planeeritud administratiivhoone küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus. Küttena kasutada looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid (puit, õhksoojuspump jne). Keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi). Kämpinguid köetakse vastavalt vajadusele elektriradiaatoritega.

6. Servituudid

Seada isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks Vallimaa maaüksusele planeeritava elektrimaakaabli kaitsevööndi ulatuses. Seada juurdepääsuservituut Vallimaa kinnistule Kuivati kinnistu kasuks. Lisaks seada isiklik kasutusõigus juurdepääsutee ning kallasrajani viiva jalgteel osas kohalikule omavalitsusele. Samuti juurdepääsuservituut Vallimaa kinnisasjale POS 1 kasuks.

7. Energiatõhusus

Kruntidele täiendava ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda „Hoone energiatõhususe miinimumnõudetest“.

8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

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

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

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

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

9. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt paikneb planeeringuala roheline võrgustiku rohekoridori alal ning esteetilise ja puhkeväärtusega alal.

Roheline võrgustik on planeerimisalane mõiste, mis funktsionaalselt täiendab kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks terviklikuks süsteemiks. Võrgustiku moodustavad ümbritsevatest aladest kõrgema loodusliku väärtusega ja/või intensiivse majandustegevuse suhtes tundlikud alad.

Planeeringuala asub tugialasid ühendava nn mikrovõrgustiku piirkonnas, mis valdavalt koosneb metsa-aladest ning pool-looduslikest kooslustest. Arvestades Saaremaale iseloomulikku maastikustruktuuri, kus maastikuüksused on väikesed, ei eristata piirkonna mikrovõrgustikus koridore, ribastruktuure, ribastruktuuride sõlmesid ja astmelaudu. Mikrovõrgustiku ülesanne on tagada roheline võrgustiku tugialade vaheline sidusus ja kogu võrgustiku terviklikkus.

Rohelise võrgustiku kui terviku ülesandeks on inimtekkeliste mõjude pehmenemine ja korvamine. Ökovoorgustikus toimub koosluste areng looduslikkuse suunas, see toodab bioloogilist mitmekesisust. Kogu roheline võrgustiku toimimine hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnaveeteke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed). Siin seotakse, töötatakse ümber või ladustatakse inimtegevusega kaasnevad aine ja energia. Inimestele võimaldab roheline võrgustik koha puhkamiseks, aga ka looduslähedase elulaadi viljelemiseks.

Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Selleks on roheline võrgustiku aladel Saare maakonnas järgmised üldised tingimused:

1. Maakasutuse kavandamisel:

- 1.1. Vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist;
- 1.2. Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik toimub ainult üldplaneeringu alusel. Et vältida roheline võrgustiku „hiilivat“ killustamist, on ebasoovitav katastriüksuste jagamine elamuehituse eesmärgil (v.a maakatastriseaduse § 18 lg 7 ja lg 8);
- 1.3. Planeeringutega maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed;
- 1.4. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore, -teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.

Esteetilise väärtusega on maastikud, mis on mitmekesised, vaheldusrikkad, omapärased või lihtsalt väga ilusad. Väärtust tõstavad teedelt avanevad ilusad vaated ja maastiku hooldatud ilme. Väärtust kahandavad maastikku halvasti sobitatud suuremad hooned või rajatised, kõrgepingeliinid, prügimäed jt häirivad tegurid. Väärtuslik puhkemaastik võib olla nii põlismets kui kohaliku ajalugu ja traditsioone väljendav ilus kultuurmaastik. Ala väärtust tõstab läheduses asuv meri, järv või muu veekogu, samuti kõikvõimalikud vaatamisväärsused. Puhkemaastik peab olema kergesti ligipääsetav. Saare maakonnas on kõrge esteetilise ja puhkeväärtusega eelkõige ranna-alad.

2. Maakasutustingimused

- 2.1. Säilitada põllumajanduslike alade avatust ja vaateid maastikuelementidele, eriti avalikult kasutatavate teede ääres.
- 2.2. Säilitada looduslikke ja pool-looduslikke alasid ning vaateid neile.
- 2.3. Turismi- ja puhkemajanduse arendamisel tuleb arvestada kohaliku keskkonna (nii loodusliku, kultuurilise kui ka sotsiaalse) koormustaluvusega.
- 2.4. Puhke- ja virgestusmaade määratlemine ja kasutuselevõtt toimub reeglina üld- või detailplaneeringu alusel, millega seatakse ka kasutustingimused nende puhkeotstarbelise toimimise ja hea seisundi tagamiseks.
- 2.5. Puhkeala kokkulangemisel kaitsealaga tuleb arvestada mõlemast kasutusviisist lähtuvate piirangutega ning leida nii sotsiaalseid vajadusi kui kaitseala kaitse-eesmärke rahuldav lahendus. Kui ala on intensiivselt kasutatav ning seetõttu on ohustatud ala väärtuse säilimine, tuleb planeeringuga seada vajalikku külastust suunava infrastruktuuri väljaehitamise nõue ning vajadusel kohandada ala kaitse-eeskirja.
- 2.6. Maastiku esteetilist ja puhkeväärtust potentsiaalselt kahjustavaid olulise ruumilise mõjuga objekte ja kõrgehitisi nagu mastid, tuulegeneraatorid jms üldjuhul ei kavandata.
- 2.7. Merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus üldjuhul ei tohi kõrghaljastuse olemasolul seda ületada.

10. Kehtivad piirangud

Tehnovõrgud ja -rajatised

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Alus: Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* (RT I, 28.06.2015, 4).

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tulid, istutada ning langetada puid;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

11. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Teostada maakorraldustoimingud – ärimaa sihtotstarbega katastriüksuse väljakruntimine Vallimaa kinnisasjast.
2. Tehnovõrkude ning juurdepääsutee projekteerimine (mh olemasoleva mahasõidu rekonstrueerimine), ehitusteatiste esitamine/ehituslubade taotlemine ja rajamine. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Mistahes hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on asfalteeritud riigimaanteega ristumiskoha väljaehitamine.
3. Tehnovõrkudele ning juurdepääsuteele kasutuslubade taotlemine/kasutusteatiste esitamine.
4. Administratiivhoonele ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine, kämpingute puhul ehitusteatise esitamine.
5. Administratiivhoone ja kämpingmajade ehitus.
6. Administratiivhoonele kasutusloa taotlemine, kämpingumajadele kasutusteatise esitamine.