

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavalitsus  
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus  
Huvitatud isik: Gapfield & Bangmire OÜ

Koostaja: Klotoid OÜ  
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20  
93812 Kuressaare

Tel 453 3723  
Mob 508 4489  
Faks 453 3695  
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteed:  
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027  
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001  
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001  
Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

## SÄÄRE KÜLAS MÄNNITUKA DETAILPLANEERING

Töö nr 110322

Projektijuht: Indrek Himmist  
Planeerija: Pille Hein  
(kutsetunnistus nr 126306)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 17  
joonised 3

## SISUKORD

## SELETUSKIRI

|     |                                                                             |    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | LÄHTESITUATSIOON                                                            |    |
| 1.1 | Planeeritava ala asukoht ja suurus                                          | 3  |
| 1.2 | Planeeringu eesmärk ja koostaja                                             | 4  |
| 1.3 | Lähtematerjalid                                                             | 4  |
| 1.4 | Olemasoleva ruumi kirjeldus                                                 | 4  |
| 1.5 | Vastavus üldplaneeringule                                                   | 5  |
| 1.6 | Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus | 6  |
| 2   | PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID     | 7  |
| 3   | PLANEERINGULAHENDUS                                                         | 8  |
| 3.1 | Krundijaotus                                                                | 8  |
| 3.2 | Krundi ehitusõigus                                                          | 8  |
| 3.3 | Juurdepääs ja parkimine                                                     | 9  |
| 3.4 | Piirded                                                                     | 9  |
| 3.5 | Haljastus                                                                   | 9  |
| 3.6 | Vertikaalplaneerimise põhimõtted                                            | 10 |
| 4   | TEHNOVÕRGUD                                                                 |    |
| 4.1 | Veevarustus                                                                 | 10 |
| 4.2 | Kanaliseatsioon                                                             | 11 |
| 4.3 | Sademeveekanaliseatsioon                                                    | 12 |
| 4.4 | Elekter                                                                     | 12 |
| 4.5 | Soojavarustus                                                               | 13 |
| 4.6 | Side                                                                        | 13 |
| 5   | PLANEERINGUJÄRGSE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED                                 | 13 |
| 6   | PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS                                            | 14 |
| 7   | MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID                                                  |    |
| 7.1 | Keskkonnakaitselised tingimused                                             | 14 |
| 7.2 | Tuleohutus                                                                  | 15 |
| 7.3 | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded                                        | 15 |
| 8   | PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA                                            | 16 |
| 9   | EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA                                                  | 17 |

## JONISED

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Situatsiooniskeem         | leht 1 |
| Tugiplaan M 1:500         | leht 2 |
| Planeeringujoonis M 1:500 | leht 3 |

## SAAREMAA VALLAS SÄÄRE KÜLAS MÄNNITUKA DETAILPLANEERINGU

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

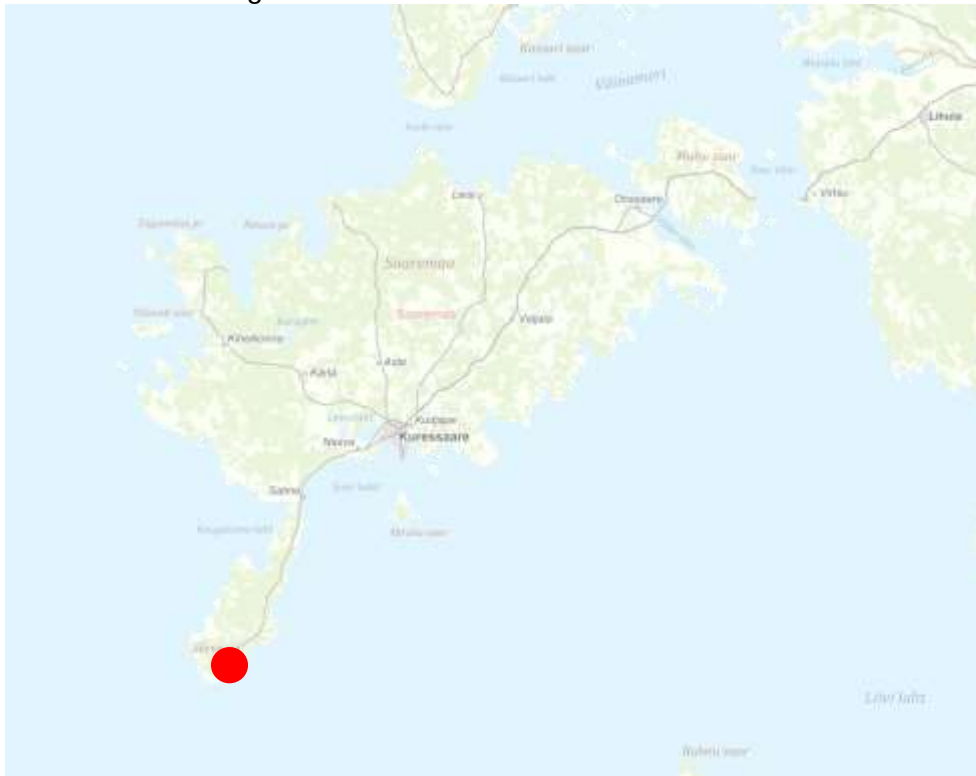
#### 1. LÄHTESITUATSIION

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

Planeeringu ala asub Saaremaa lõunaosas, Sõrve poolsaarel Sääre külas. Planeeritava ala moodustab Männituka katastriüksus (80701:003:0739).

Planeeritava ala pindala on ca 2,6 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

## 1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Sääre külas Männituka detailplaneering algatati 18.01.2022 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/78. Vastavalt algatamise korraldusele on detailplaneeringu eesmärgiks majutushoone (peahoone) ja 3 kõrvalhoone ehitamine.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

|                |                                                                   |
|----------------|-------------------------------------------------------------------|
| Indrek Himmist | Projektijuht, teedeinsener;                                       |
| Pille Hein     | Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 126306); |
| Terje Truuma   | Volitatud arhitekt, tase 7;                                       |
| Andri Põrk     | Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;                               |
| Ivo Väli       | Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7;    |
| Jaan Sõmmer    | Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.        |

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

## 1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse 18.01.2022 korraldus nr 2-3/78 Sääre külas Männituka detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Sääre külas Männituka detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 18.01.2022 korraldusele nr 2-3/78 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Torgu valla Sääre küla Kraavi maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Torgu Vallavolikogu 30.10.2006 a otsusega nr 1-1/48;
- Torgu valla Sääre küla Uuelu ja Kadaka maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Torgu Vallavolikogu 30.10.2006 a otsusega nr 1-1/48;
- Torgu valla ranna-alade osaüldplaneering, kehtestatud Torgu Vallavolikogu 30.01.2006 määrusega nr 1-1/2;
- Saare maakonnaplaneering;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ, töö nr 17-22-G, veebruar 2022);
- Elektrilevi OÜ 27.10.2021 tehnilised tingimused nr 388492;
- Transpordiameti 20.12.2021 lähteseisukoht kirjaga nr 7.1-22128875-2;
- Keskkonnaameti 10.01.2022 seisukoht 6-2/21/26301-2;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

## 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Männituka katastriüksus asub Sörve poolsaarel Sääre külas. Planeeringuala piirneb kagust Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe kõrvalmaanteega, lõunast ja ida-kirde suunast elamumaa katastriüksustega ning põhja-lääne suunast maatulundusmaa katastriüksustega.

Hoonestus planeeringualal puudub.

Maa-alal on kuivenduskraav. Kõlvikuliselt on Männituka katastriüksusel 0,72 ha looduslikust rohumaad, 1,77 ha metsamaad ja 0,10 ha muud maad.

Juurdepääsu võimalus alale on Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe teelt.

Planeeringuala asub osaliselt Läänemere ranna piiranguvööndis. Ranna või kalda ehituskeeluvööndi ulatust on üldplaneeringuga vähendatud Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe teeni.

Planeeritaval maaüksustel kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Planeeringualaga piirnevatel elamumaadel on kehtivad detailplaneeringud.

### 1.5 Vastavus üldplaneeringule

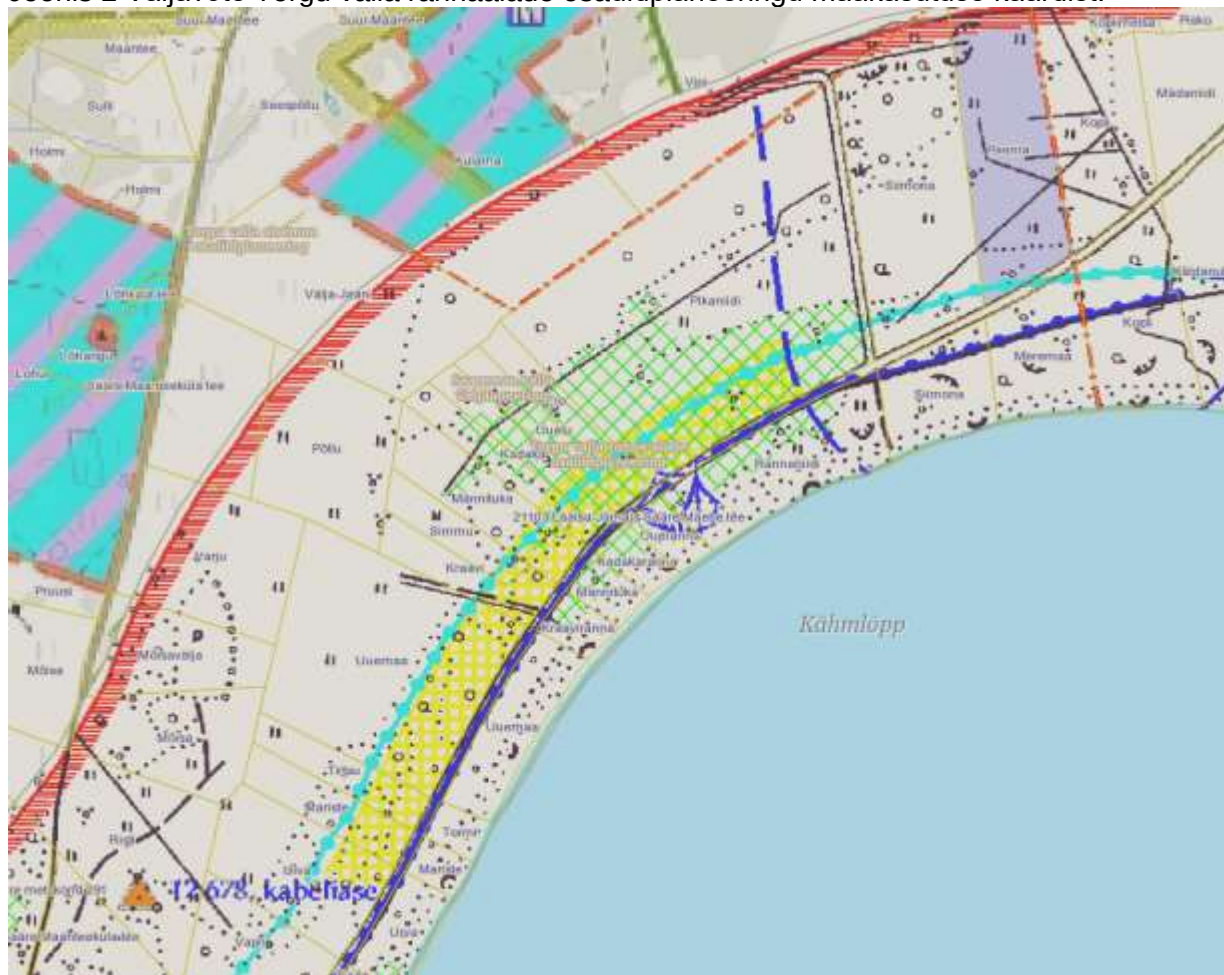
Maa-alal kehtib Torgu rannalade osaüldplaneering, kehtestatud 30. jaanuari 2006. a Torgu Vallavolikogu määrusega nr 1-1/2.

Üldplaneeringu järgi asub planeeringuala suuremal määral maatulundusmaa ja vähemal määral elamumaa juhtfunktsiooniga alal. Kõikidele reserveeritavatele elamumaadele antakse ärimaa kõrvalfunktsioon 20% ulatuses ning kaitsehaljastuse maa kõrvalfunktsioon juhul kui metsaalal asuv elamumaa piirneb ranna alale jääva või sellega piirneva riigimaanteega. Seletuskirja pt 8.3. kohaselt on ärimaa reserveerimise ja arendamistingimuste puhul välja toodud, et elamumaal ärilistel eesmärkidel ehitamiseks on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringut. Maatulundusmaa juhtfunktsiooniga aladel ei ole määratud tingimusi ärihoonete ehitamiseks. Üldplaneeringu maakasutuse kaardi alusel on piirkonnas ehituskeeluvööndit vähendatud Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe teeni.

Lisaks asub planeeringualal üldplaneeringu kaardi alusel väike osa loodusväärtusega alast. Seletuskirja pt 8.2. kohaselt tuleb juhul, kui maatulundusmaal ehitamisõigust taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga koostada detailplaneering ja keskkonnamõjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Hoonestusalad on kavandatud väljaspoole loodusväärtusega ala.

Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

Joonis 2 Väljavõte Torgu valla rannaalade osaüldplaneeringu maakasutuse kaardist.



## 1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

| Krundi aadress | Kinnistu omanik seisuga 15.03.2022             | Pindala | Kü sihtotstarve     | Katastritunnus | Kinnistu registriora |
|----------------|------------------------------------------------|---------|---------------------|----------------|----------------------|
| Männituka mü   | Gapfield & Bangmire OÜ (registrikood 12127191) | 2,59 ha | Maatulundusmaa 100% | 80701:003:0739 | 2744334              |

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

| Kitsenduse alus                   | Kitsenduse ruumiline ulatus                                          | Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele. | Kitsenduse sisu                                        |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Looduskaitseseadus                | 200 m tavalisest veepiirist                                          | KOV                                                                                | Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd     |
| Ehitusseadustik <sup>1</sup> § 71 | Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m | KOV                                                                                | Planeeringuala piirneb Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe teega |

## 2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Sõrve poolsaarel Sääre külas Kuressaare linnast ca 50 km kaugusel ja turistide poolt külastatavast Sõrve Sääre tipust ca 1,9 km kaugusel.

Planeeringuala piirneb Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe teega.

Planeeringujärgselt soovitakse rajada krundile loomekeskus (peahoone, 2 kunstistuudiot ja 1 abihoone). Hooneid plaanitakse üürida kunstiresidentsiks kirjanikele, stsenaaristidele, disaineritele ja muusikutele. Lisaks soovitakse hooneid kasutada suvekinoks ja muusikastuudioks. Külalistele on kavandatud tualettruumid ja dušid, mida saab peahoonest eraldi kasutada.

Hoonestus on kavandatud krundi eri osadesse, see tagab külalistele privaatsuse ja võimaluse tegeleda loominguga.

Hoonestus planeeritakse maatulundusmaa juhtfunktsiooniga alale, kus üldplaneeringuga ei ole määratud tingimusi ärihoonete ehitamiseks. Seetõttu ei ole majutushoone ja abihoonete ehitamine vastuolus üldplaneeringuga. Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad looduslikud rohumaad ja metsamaad, mis on osaliselt üldplaneeringuga seatud pereelamute alaks. Pereelamute alale on määratud üldplaneeringuga ärimaa kõrvalfunktsioon 20% ulatuses. Planeeringualaga piirnevatel katastriüksustel on kehtivad detailplaneeringud, milledega on kavandatud ehitusõigus elamute ehitamiseks. Käesoleva töö koostamise ajal nimetatud katastriüksusel hoonestust rajatud ei ole.

Planeeritaval maaüksusel paiknevad üldplaneeringuga määratud loodusväärtuste/pärandkoosluse alad. Esimese, Männituka kinnistu maanteepoolsesse ossa ulatuva väikese pärandkoosluse ala siilu näol on eeldatavasti tegemist inimtekkelise kraavitusega (tegemist on militaarsetest tegevustest mõjutatud alaga), mis on tänaseks päevaks valdavalt võsastunud ja kinni kasvanud. Teine, planeeringuala põhjapoolses osas paiknev pärandkoosluse siil, on osaliselt lage ja osaliselt kaetud üksikute mändidega. Tegemist ei ole kaitstavate alade või Natura 2000 kaitstavate koosluste koosseisu arvatud pärandkooslusega. Naaberkinnistutel (Simmu, Kraavi, Karla, Kadaka) on pärandkoosluste alale kehtestatud detailplaneeringud elamute ja suvemajade ehitamiseks. Käesoleva detailplaneeringuga pärandkoosluse alale hoonestust kavandatud ei ole.

Eeltoodust tulenevalt sobib planeeritav hoonestus antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Arhitektuursete tingimuste seadmisel lähtutakse olemasolevast ja varem planeeritud hoonestusest.

### 3. PLANEERINGULAHENDUS

Käesoleva planeeringuga on kavandatud krundile peahoone ja 3 kõrvalhoonet (kunstistuudiod ja hooned, kus asuvad tualettruumid, dušid jt abiruumid) ning lisaks on mõlemale hoonestusalale lubatud rajada 2 kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse pindalaga hoonet. Lisaks on planeeritud krundi lagedale osale mänguväljakute ala (näit. jalgpalliväljak vmt).

Hoonestus on kavandatud krundi eri osadesse, see tagab külalistele privaatsuse ja võimaluse tegeleda loominguga. Krundile on kavandatud 2 eraldi hoonestusala.

#### 3.1 Krundijaotus

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

| Planeeringujärgsed krundid |         |                                                                                                             |                                         |
|----------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Krundi aadress             | Pindala | Krundi kasutamise sihtotstarve                                                                              | KÜ sihtotstarve                         |
| Männituka                  | 2,59 ha | Majutushoonete maa ÄM<br>Kaubandus-, tootlustus- ja<br>teenindushoone maa ÄK<br>Looduslik maa HL $\geq$ 50% | Ärimaa Ä<br>Maatulundusmaa M $\geq$ 50% |

#### 3.2 Kruntide ehitusõigus

Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisalune pind sisaldab üle 20 m<sup>2</sup> ehitisalusepinnaga krundile planeeritud hooneid. Lisaks võib mõlemale hoonestatavale alale rajada kaks kuni 20 m<sup>2</sup> hoonet.

##### 3.2.1 Männituka

|                                  |                                                                                                             |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pindala:                         | 2,59 ha                                                                                                     |
| Krundi kasutamise sihtotstarve:  | Majutushoonete maa ÄM<br>Kaubandus-, tootlustus- ja<br>teenindushoone maa ÄK<br>Looduslik maa HL $\geq$ 50% |
| Lubatud hoonete max arv krundil: | 4                                                                                                           |
| Lubatud hoone max kõrgus:        | 9,0 m, abihooned 5,0 m                                                                                      |
| Max hoonete ehitisalune pind:    | 900 m <sup>2</sup>                                                                                          |

##### Olulised arhitektuurinõuded:

|                            |                                                                                                                                                                               |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ehitiste max korruselisus: | 2                                                                                                                                                                             |
| Katusekalle:               | 35-45 kraadi                                                                                                                                                                  |
| Harjajoon:                 | vaba                                                                                                                                                                          |
| Välisviimistlusmaterjalid: | Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)<br><br>Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone. |

### 3.3 Juurdepääs ja parkimine

Krundile juurdepääsuks on kavandatud uus mahasõit Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe kõrvalmaanteelt. Mahasõit rajada riigitee km 35,100-35,145 lõigust. Juurdepääsutee minimaalne laius 4,5 m ja katendiks siirdekateend.

Joonisele on markeeritud nähtavuskolmnurgad. Nähtavuskolmnurkade parameetrite määramisel on lähtutud Transpordiameti poolt koostatud juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavuse määramine“. Nähtavuskolmnurk on ala, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust.

Parkimiskohtade arvutamiseks on lähtutud EVS 843.2016 Tabel 9.1. Ehitise liigiks on koolituskeskus, ühiselamu ja asukohaks väikeelamute ala, ehitisealuse pinnaga 700 m<sup>2</sup> on normatiivseks parkimiskohtade arvuks 10 sõiduauto kohta. Täpne parkimiskohtade arv, paigutus ja krundisisesed teenindusteed lahendada hoonete ehitusprojektiga.

Soovituslikult kasutada parkla katendina armeeritud muru või murukivi.

Krundisisesete teede laius ja seisukord peab võimaldama päästetehnika, prügiauto, pargimistehnika jmt juurdepääsu.

### 3.4 Piirded

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaid piirdeid. Piirete maksimaalne kõrgus 1,4 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

### 3.5 Haljastus

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse uued hooned osaliselt metsa alale. Osa olemasolevast metsapuistust koos alustaimestikuga jääb ehitusalusele pinnale ja hävib ehitustööde käigus, kuid osa puistust on võimalik säilitada.

Projekteerimisel arvestada, et ranna piiranguvööndis tuleb krundil olevast kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80%. Keelatud on lageraie. Haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis. Põhjapool asuv lehtpuumets korrastada, likvideerida kuivad ja vanad puud ning puhastada metsaalune võsa. Ehitiste rajamise käigus tuleb vältida mehaaniliste vigastuste tekitamist nendele puittaimedele, mida on võimalik säilitada.

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.

Käesolevas seletuskirjas välja toodud leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks.

Leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks:

Oluline on, et metsaalale ehitamine ei tooks kaasa asjatut puude maha võtmist. Raiete plaan täpsustada iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone ja rajatiste (ka. tehnorajatised) paigutusest krundil. Keelatud on lageraie kogu krundi ulatuses ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine.

Maha on lubatud võtta otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 10 m kaugusele) ja rajatavate teede, parkimiskohtade ning tehnorajatiste alla jäävaid puid. Täpne puude likvideerimine ja säilitamine anda iga üksiku puu kohta hoone ehitusprojektiga. Väljaspool õueala säilitada olemasolev puistu ja juurdepääsuteede ja tehnovõrkude kohal. Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga.

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Vältida tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleks asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puutüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.

Säilitada ning korrastada tuleb krundil asuv põhikaardijärgne kraavitus.

Uue haljastuse rajamisel eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

### 3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritava ala reljeef on mere suunas langev, maksimaalne abs. kõrgus 2,58 on krundi loode osas ja minimaalne abs. kõrgus 1,74 m krundi kagu osas maantee poolses servas.

Teed ja parkla alad rajada ümbritsevast maapinnast veidi kõrgemale nii, et sadeveed saavad valguda rohelistele aladele. Muus osas ei ole maapinna tõstmine ja täitmine vajalik.

Täpsed lahendused anda hoonete arhitektuurse projektiga.

## 4. TEHNOVÕRGUD

### 4.1 Veevarustus

Olmevee saamiseks on krundile kavandatud uus puurkaev. Piirkond asub soolaka põhjavee levikupiirkonnas, mistõttu võib puurkaevust saadav vesi olla ilma eelneva veetötluseta joogikõlbmatu.

Veevajadus jääb eeldatavalt alla 5 m<sup>3</sup>. Veevõtuks üle 10m<sup>3</sup> ööpäevas või üle 150m<sup>3</sup> kuus on vajalik keskkonnaluba vee erikasutuseks (veeluba), mille väljastab asjakohasel juhul Keskkonnaamet.

Vastavalt Veeseaduse § 148 lg 2 ei ole planeeritavale puurkaevule sanitaarkaitseala moodustatud. Lähtudes Veeseaduse § 154 on kavandatud puurkaevule ette nähtud 10 m hooldusala, Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas:

- 1) väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;
- 2) karjatamine;
- 3) ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;
- 4) maaparandussüsteemide rajamine;
- 5) sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnoaht;
- 6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;
- 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;
- 8) kalmistu rajamine;
- 9) jäätmete käitlemine;
- 10) maavara kaevandamine.

### 4.2 Kanalisatsioon

Maa-ameti geoloogilise baaskaardi järgi asub planeeringuala osaliselt suhteliselt kaitstud ja osaliselt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Planeeritava krundi ööpäevane reovee kogus jääb eeldatavalt alla 5 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Keskkonnaministri 15.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>“ § 8. järgi on lubatud heitvett pinnasesse juhtida kuni 50 m<sup>3</sup> ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist ning kuni 5 m<sup>3</sup> ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist.

Planeeritaval ala reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused:

1. Paigaldada omapuhasti ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse. Puhastatud heitvee immutamisel pinnasesse lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-,

- karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>14</sup>.
2. Paigaldada hoonete juurde reovee kogumismahutid. Kogumismahutitele tuleb tagada puhastamisauto juurdepääs.
  3. Kasutada kahesüsteemset reovee kohtkäitlust, kus hallvesi ehk pesuvesi juhitakse läbi omapuhasti (septik - imbsüsteem) pinnasesse, WC-väljavool suunatakse reovee kogumismahutisse (WC võib asendada ka kompostkäimlaga). Kahesüsteemse reovee kohtkäitluslahenduse kasutamine eeldab, et hoonesisest on kanalisatsioonitorustik rajatud lahkvoolsena (eraldi väljavii WC-le ja pesuveele).

Biopuhasti paigaldamisel peab kinnistu kasutusintensiivsus ja reoveetekke iseloom võimaldama biopuhasti tõrgeteta tööd. Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveetekke iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada muud reovee kohtkäitluslahendust.

Puhastile tuleb valida maaüksusel selline asukoht, mida ei ohusta üleujutus ega reoveepuhasti avarii korral põhjavee saastumine. Puhasti peab jääma hoonetest valdavate tuulte suhtes allatuult (välja arvatud kinnised süsteemid). Puhasti asukoht peab jääma kaevu(de) ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Veeseaduse § 129 tähenduses peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Omapuhasti rajamisel määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavoolu asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik, kui reovee immutussügavuse ja põhjavee kõrgeima taseme vahele jääb aastaringelt üle 1,2 m – vajalikuks võib osutuda imbsüsteemi peenraste tõstmine.

Eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteemi (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbtunnel). Üldine põhimõte on, et omapuhasti kavandamisel tuleb sellega liita kõik kinnistule rajatavad hooned. Erandina võib käsitleda krundi põhjanurka kavandatud hoonet, kui reovee teke on nimetatud hoones väga väike ja kuna see jääb kavandatud omapuhastist suhteliselt kaugemale, siis võib seal kasutada reovee kogumismahutit.

Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahutit, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhiste selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida.

Reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida puhastamisteenust osutavalt ettevõttelt.

Reovee kogumismahutile ja omapuhastile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs puhastamisteenust osutaval tühjendusautol.

Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

#### 4.3 Sademeveekanaliseerimine

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakatttega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imbuvad pinnasesse.

#### 4.4 Elekter

Elektrilevi OÜ on 27.10.2021 väljastanud tehnilised tingimused nr 388492.

Piirkonna alajaam Läätsa 35/20/10, toitefiider Sääre:mnt, jaotusalajaam Peenra: (Kuressaare)

Peakaitseme orienteeruv suurus 200 A.

Tarbimiskoha Männituka Sääre küla Saaremaa vald Saare maakond liitumiseks Elektrilevi projekteerib ja ehitab välja liitumispunkti kinnistu vahetus läheduses või kinnistul eraldi alusel asuvas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel.

Liitumispunkti asukoht määratakse liitumislepinguga. Liitumispunkti asukoht võib muutuda projekteerimise käigus.

Täpsed lahendused anda ehitusprojektiga.

#### 4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalseid puuküttesid olevaid kütteallikaid ning elektrikütet sh soojuspumbad (õhk-õhk, õhk-vesi või/ja maaküttesid). Maaküttesid puhul paigaldada maakütteskontuur lokaalselt iga hoone lähedusse.

Tabel 4 Maaküttesid rajamiseks vajalikud parameetrid

| Kõetav pind (m²) | Horisontaalse maaküttesid jaoks vajalik maapind (m²) | Vertikaalne maaküttesid        |                                 |                                 |
|------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                  |                                                      | Puuraugud sügavusega 50 m (tk) | Puuraugud sügavusega 100 m (tk) | Puuraugud sügavusega 150 m (tk) |
| 50               | 180                                                  | 1                              | -                               | -                               |
| 100              | 360                                                  | 2                              | 1                               | -                               |
| 500              | 1800                                                 | 10                             | 5                               | 3-4                             |
| 1000             | 3600                                                 | 20                             | 10                              | 7                               |

#### 4.6 Side

Sideühenduse saamiseks sõlmida leping sideteenuseid pakkuva ettevõttega.

## 5. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Tabel 5 Planeeringujärgsed kitsendused

| Krundi nimetus | Kitsenduse alus                                                                                                                                            | Kitsenduse ruumiline ulatus                                                            | Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele. | Kitsenduse sisu                                                                    |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Männituka      | Looduskaitseseadus                                                                                                                                         | 200 m tavalisest veepiirist                                                            | KOV                                                                                | Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd                                 |
|                | Ehitusseadustik <sup>1</sup> § 71                                                                                                                          | Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m                   | KOV                                                                                | Planeeringuala piirneb Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe teega                             |
|                | Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimis- ja ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus <sup>1a</sup> “ | Pealt kinnise omapuhasti kuja 5 m, reovee kogumiskaevu kuja 5 m, imbsüsteemi kuja 50 m | KOV                                                                                | Planeeritud omapuhasti, immutamine pinnasesse ja reovee kogumiskaev ja nende kujud |
|                | Veeseadus                                                                                                                                                  | Puurkaevu hooldusala 10 m                                                              | KOV                                                                                | Planeeritud puurkaev ja selle hooldusala                                           |

## 6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide seadmise vajadus puudub.

## 7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 7.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara.

- Üldplaneeringu järgselt asub planeeringualal loodusväärtustega (pärandkooslus) ala, ehitustegevust nimetatud alale kavandatud ei ole.
- Ehitusel on soovitat kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus pinnasele oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1a</sup>“.

- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Kütteks on lubatud kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ja elektrikütet sh soojuspumpasid.
- Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse veeseaduse § 86 nõudeid.
- Kanalisatsioonirajatiste rajamise tingimused p. 4.2
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

## 7.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I ja II kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujud 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletorjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded“.

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 on hoone tuletokekeseksiooni pindalaga kuni 600 m<sup>2</sup> kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Lähim veevõtukoht asub ca 2 km kaugusel Sääre tipp kinnistul.

Krundile on planeeritud tuletorje veemahutid ja veevõtukoht. Mahutite täpne mahutavus ja paiknemine anda projekteerimise staadiumis. Veevõtu koha juurde rajada päästeauto manööverdusala vastavalt EVS 843:2016 p. 4.5.7.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

## 7.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustatus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

## 8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kehtestatud planeering on aluseks sihtotstarvete määramisele.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.

Hoone(te) projektiga koos antakse krundisiseste teede, parkimise ja haljastuselahendus.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise korral (EhS § 99 lg 3) tuleb huvitatud isikul taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

- Ehituslubade taotlemine/ehitusteatiste esitamine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa taotluse või ehitamise teatise esitamist.

Omapuhastiga kaasnevate kitsenduste (suurim neist 50m raadiusega kitsenduse ala kaevu asukoha, hooldus- ja sanitaarkaitseala välispiiri suhtes) ulatumine naaberkinnistutele kooskõlastada naabritega ehitusloa taotlemise või ehitusteatise esitamise etapis.

- Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

## EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

### 9.1 Männituka

|                                     |                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pindala:                            | 2,59 ha                                                                                                                                                                   |
| Krundi kasutamise sihtotstarve:     | Majutushoonete maa ÄM<br>Kaubandus-, toitlustus- ja<br>teenindushoone maa ÄK<br>Looduslik maa HL $\geq$ 50%                                                               |
| Lubatud hoonete max arv krundil:    | 4                                                                                                                                                                         |
| Lubatud hoone max kõrgus:           | 9,0 m, abihooned 5,0 m                                                                                                                                                    |
| Max hoonete ehitisalune pind:       | 900 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                        |
| <u>Olulised arhitektuurinõuded:</u> |                                                                                                                                                                           |
| Ehitiste max korruselisus:          | 2                                                                                                                                                                         |
| Katusekalle:                        | 35-45 kraadi                                                                                                                                                              |
| Harjajoon:                          | vaba                                                                                                                                                                      |
| Välisviimistlusmaterjalid:          | Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)<br>Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone. |