



Kloogaranna külas Adruvahi vkt 8 kinnistu ning lähiala detailplaneering

Seletuskiri

Töö nr: 20003760

Tallinn 2021

Nadja Bruk

Planeerija/ projektijuht

nadja@hendrikson.ee

tel 5567 3496

Lääne-Harju Vallavalitsus

Rae tn 38, Paldiski linn

Harjumaa 76806

Jaanus Aavik

Koordinaator

jaanus@hendrikson.ee

Huvitatud isik:

Sergei Tschaplögin

Sisukord

A MENETLUSDOKUMENDID	5
B SELETUSKIRI	7
2.1 ALUSPLAAN	9
2.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA ANALÜÜS.....	9
2.3 VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE	11
3.1 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	12
3.1.1 Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele on:	12
3.2 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	12
3.2.1 VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI	12
3.2.2 ELEKTRIVARUSTUS.....	13
3.2.3 SOOJAVARUSTUS.....	13
3.2.4 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS.....	Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.
3.2.5 TULETÕRJEVEEVARUSTUS	13
3.3 JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS	13
3.4 HALJASTUS JA HEAKORD.....	13
3.4.1 Haljastus.....	13
3.4.2 Jäätmekäitlus ja heakord.....	14
3.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED.....	14
3.6 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	15
3.6.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:.....	Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.
3.7 SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS	18
3.8 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	18
3.9 PLANEERINGU ELLUVIIMINE	18
C LISA	19
D JOONISED	21
E KOOSKÕLASTUSED.....	23

A MENETLUSDOKUMENDID

- 1) Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks Lääne-Harju Vallavalitsusele, 08.02.2021;
- 2) Detailplaneeringu koostamise korraldamise haldusleping nr 6-1/82-1, 21.04.2021;
- 3) Rahandusministeeriumi 04.05.2021 kiri nr 14-11/3167-2 „ Kloogaranna külas Aduvahi vkt 8 detailplaneeringu algatamisest“;
- 4) Kaitseministeeriumi 06.05.2021 kiri nr 12-1/21/1461 „ Arvamus detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta“ ;
- 5) Keskkonnaameti 21.05.2021 kiri nr 6-5/21/8566-3 „ Seisukoht Kloogaranna külas Aduvahi vkt 8 katastriüksuse detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõule“;
- 6) Lääne-Harju Vallavalitsuse 29.06.2021 korraldus nr 58 *Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*;

B SELETUSKIRI

1 SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas asuv järgmine kinnistu: Adrvahi vkt 8 (katastriüksuse tunnus: 29501:007:0338, pindala: 8590m², maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%).

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,86 ha

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Adrvahi vkt 8 katastriüksusele ehitusõigus ja hoonestustingimusi üksikelamu abihoonele. Krundil asub lisaks seaduslikul alusel püstitatud üksikelamule ka seadusliku aluseta püstitatud abihoone, mille seadustamise eelduseks on detailplaneeringu koostamine. Abihoone asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis, mistõttu on vajalik taotleda ehituskeeluvööndi osalist vähendamist. Abihoone on püstitatud aastal 2006, muud ehitustegevust koostatava detailplaneeringuga ette ei nähta.

Planeeritav ala paikneb Keila valla üldplaneeringu põhijoonisel tiheasustusel, juhtfunktsiooniks on väikeelamumaa ning Keila Vallavolikogu 31.01.2001 otsusega nr 141/0101 kehtestatud Ranna maaüksuse detailplaneeringu alal.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut, et võimaldada kinnisasja omanikul seadustada abihoone. Kuna abihoone on olnud kasutuses 15 aastat, siis selle seadustamine olemasolevat keskkonda ei kahjustaks. Suurem osa kinnistust säilib metsana.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat üldplaneeringut.

2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005 kehtestatud *Keila valla üldplaneering*;
- Lääne-Harju Vallavolikogu 15.06.2018 määrusega nr 11 vastu võetud *Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri*
- „Detailplaneeringute leppemärgid“ Keskkonnaministeerium 2002;
- EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;
- EVS 842:2003 *Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*;
- EVS 843:2016 *Linnatänavad*;
- EVS 812-2:2005+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;
- EVS 894:2008+A1:2010/A2:2015 „*Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides*“
- EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

2.1 ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks Geoterra OÜ poolt 02.09.2019 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala ehitusjärgne kontrollmõõdistus plaan, töö nr 439-2019.

2.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeritav katastriüksus asub Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas Aduvahi vkt 8 kinnistul, Aduvahi tänava (Aduvahi vkt 40 transpordimaa sihtotstarbega maaüksus) ääres. Lähiala hoonestus on 1...2-korruseline ning koosneb üksikelamutest ja nende abihoonetest, maakasutuse sihtotstarve on valdavalt elamumaa. Ala paiknemist vaata Skeemilt nr 1.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest.

Katastriüksus piirneb lõunast Aduvahi tee 16 (katastritunnus 29501:007:0188, sihtotstarve elamumaa), läänest Rannavahi tee 6 katastriüksusega (katastritunnus 29501:009:0061, sihtotstarve elamumaa), põhjast Aduvahi vkt 8a (katastritunnus 29501:007:1579, sihtotstarve maatulundusmaa) ja idast Aduvahi vkt 40 katastriüksusega (katastritunnus 29501:007:1492, sihtotstarve transpordimaa).

Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega

Address/ nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Aduvahi vkt 16	29501:007:0188	Elamumaa 100%
Rannavahi tee 6	29501:009:0061	Elamumaa 100%
Aduvahi vkt 8a	29501:007:1579	Maatulundusmaa 100%
Aduvahi vkt 40	29501:007:1492	Transpordimaa 100%

Katastriüksuse pindala on 8590 m², millest 8245 m² on õuema ja 345 m² looduslik rohuma. Ehitisregistri andmetel asuvad katastriüksusel üksikelamu (ehitisealune pind 238 m²) ja rajatisena reovee omapuhasti. Juurdepääs planeeritavale alale on Aduvahi vkt 40 kinnistu alalt.

Tabel 2. Planeeringualal asuvad hooned (ehitisregistri andmete alusel)

Address	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Ehitisealune pind (m ²)
Aduvahi vkt 8	120274407	Üksikelamu	238

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused:

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

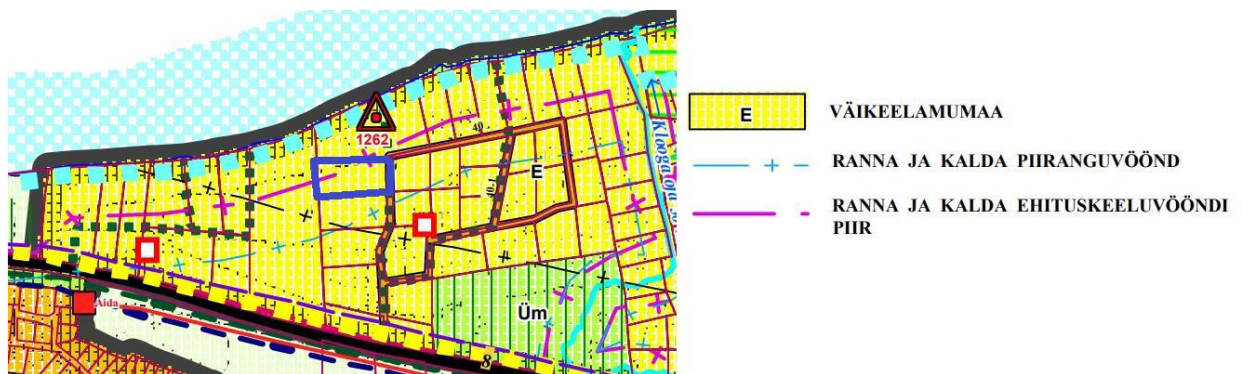
- Ranna või kalda veekaitsevöönd 20m (alus: *veeseadus* §118);
- Ranna või kalda ehituskeeluvöönd 100m (alus: *looduskaitseadus* §38);
- Ranna või kalda piiranguvöönd 200m (alus: *looduskaitseadus* §37);

Planeeringualal puuduvad ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega objektid. Lisaks puuduvad looduskaitsealused objektid.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 3- *Tugiplaan*.

2.3 VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtivad *Keila valla üldplaneering*, kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal, juhtfunktsiooniks on väikeelamumaa. Üldplaneeringu kohaselt ulatub kinnistule osaliselt ranna ja kalda ehituskeeluvöönd ning kinnistu jääb kogu ulatuses ranna ja kalda piiranguvööndisse.



Skeem 2. Väljavõte kehtivast *Keila valla üldplaneeringust*. Planeeringuala on markeeritud sinise kontuuriga.

Üldised kasutamise- ja ehitustingimused (vastavalt algatamise korralduse lisale):

- Korruselisus hoonetel: kuni kaks maapealset;
- Hoonete maksimaalne kõrgus: 9 m;
- Hoonete arv krundil: üks üksikelamu ja kuni kolm abihoonet;
- Krundi hoonete maksimaalne ehitisealuste pindade summa: 500 m².

Käesolev detailplaneering muudab kehtivat *Keila valla üldplaneeringut ehituskeeluvööndi osas*

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Detailplaneeringuga olemasolevate kinnistu piire ja sihtotstarvet ei muudeta. Planeeringuga soovitakse määrata ehitusõigus kahele hoonetele (1 põhihoone ja 1 abihoonet) summaarse ehitisealuse pindalaga 443 m². Parkimine on omal krundil.

Detailplaneeringu lahendusega antakse planeeritavale krundile järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Maa sihtotstarve	Plan. ehitisealune pind, m ²	Plan. hoonete arv krundil Põhihoone/abihoone	Suletud brutopind, m ²
1	E	443	1/1	670

Vastavalt Riigikogu 12.10.1994 a vastu võetud „Maakatastriseadus“ §-le 18¹:

- Elamumaa (E) on alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

3.1.1 Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele on:

- kõrgus kuni 9 m
- Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.
- Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Lääne-Harju valla arhitektiga.

3.2 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeritaval alal asuvad tehnovõrgud: elekter, vesi, kanalisatsioon. Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud uusi trasse.

3.2.1 VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Veevarustus

Planeeringuala veega varustamine toimub läbi olemasoleva veetrassi. Planeeringuala külgneb tänavamaaga, millel paikneb veetrass.

Reoveesüsteem

Reoveesüsteem on lokaalne. Kinnistul asub omapuhasti.

Sademeveelahendus

Planeeringualal tekkivad sademeveed immutatakse kruntide piires olevatel haljaspindadel. Krundi vertikaalplaneerimisel peab olema välistatud sademevete valgumine naaberkinnistutele.

3.2.2 ELEKTRIVARUSTUS

Kinnistul on olemas elektri maakaabelliin.

3.2.3 SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus on lokaalne.

3.2.4 TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Planeeritavad hooned liigituvad tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (*hooned, mille kasutajad tunnevad hoone ruume ja neil on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks, kuid neilt ei saa eeldada pidevat ärkvel olemist*) alla, vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 1-1/17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Vastavalt *Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus, ptk 5.3* kohaselt on vajalik välikustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitiste puhul 10 l/s 3 tunni jooksul (minimaalne tulepüsivusklass: TP3, AKS puudub, ehitise tuletõkkeseksiooni piirpindala: 800 m²).

Tulekahju ja selle ohu vältimiseks ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ning nõuded tuletõrje veevarustusele peavad vastama siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Vastavalt määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* §22 peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega (näiteks tulemüüri). Planeeringus on krundi olemasolev hoonetusala naaberladedest enam kui 8 m kaugusel. Naaberkinnisasja omanikult tuleb võtta kirjalik nõusolek, kui planeeringu realiseerimisel soovitakse ehitada hooned/ rajatisi lähemale kui 4 m krundi piirist.

3.3 JUURDEPÄÄSUTEEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Planeeringualale on juurdepääs ette nähtud *Aduvahi tänavalt (vkt 40 transpordimaa) alalt*. Planeeringu koostamisel olemasolevat liikluskorralduse olukorda ei muudeta.

Parkimiskohad on omal kinnistul, on lubatud nii hoone sisene kui väline parkimine. Parkimiskorraldust detailplaneeringuga ei muudeta.

3.4 HALJASTUS JA HEAKORD

3.4.1 Haljastus

Elamumaa krundi maksimaalseks täisehitatuseks on ette nähtud 5 % ning olemasolevast kõrghaljastusest on ette nähtud maksimaalselt säilitada.

3.4.2 Jäätmekäitlus ja heakord

Sorteeritud jäätmete kogumine (sh. ehitusperioodil) toimub krundil, vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda lisaks jäätmeseadusest, pakendiseadusest ning nende alamaktidega kehtestatud nõuetest. Tagada jäätmete sorteerimine ja liigiti kogumine arvestades jäätmete omadusi ja neile määratud käitlusnõudeid. Mahutitele peab olema võimaldatud vaba ja takistusteta juurdepääs. Jäätmemahutite asukohad näidata ette ehitusprojektis. Arvestada jäätmemahutite asukoha planeerimisel Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjas ette nähtud nõudeid.

- Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, mis paigutatakse visuaalselt sobilikult soovitatavalt hoone mahtu. Kui konteiner asub lähemal kui 3 m naaberkinnistu piirist, tuleb konteineri paigutamiseks küsida naabri kooskõlastus.
- Prügikonteineritele näha ehitusprojektis võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.
- Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne ehitustegevust, mistõttu ei tekitata ehitusaegseid ehitusjätmeid ning puudub täiendav energiavajadus hoonete rajamiseks.

Jäätmete ja energiakasutus kaasneb vaid hoonete kasutusperioodil. Jäätmed tuleb üle anda jäätmekäitlejale vastava lepingu alusel. Juhul, kui jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub kaitstud põhjaveega alal. Seadustatava abihoone veevarustus on lahendatud MTÜ Ranna Kinnistud hallatavast veetorustikust ja reovesi kogutakse kogumismahutisse. Sademeveed immutatakse kinnistul.

Mõningane õhusaastatus võib kaasneda abihoone kütmisel, kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne ehitustegevust, mistõttu ei esine ehitusaegset müra ja vibratsiooni. Lisaks ei teostata olemasolevas abihoones muid mürarikkaid tegevusi.

Planeeringu elluviimise käigus ei likvideerita täiendavalt kõrghaljastust, mistõttu looduslikke valgustingimusi ei muudeta. Ette ei ole näha ka kiirguse ja lõhna reostust. Kasutusperioodi jooksul võib tekkida mõningane muutus soojuse eraldumises (kütmise käigus).

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi. Seega ei saa eeldada kavandavast tegevusest tulenevate olulise keskkonnamõjuga avariolukordade võimalikkust.

3.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Planeeringualal on olemasolev sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustus. Hoone kasutamise ajal hoida territoorium alati korras ja teostada vajadusel parandustööd.

3.6 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta olemasoleva 1 korruselise abihoone seadustamine ning antud asukohas olulist keskkonnamõju. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala *tiheasustusala*.

Arvestades kavandatud tegevuse iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ehk olemasolevate hoonete sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju. Eelkõige ei ole ette näha olulist mõju rannal asuvate looduskosluste säilimisele.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) Detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi oluline kahjustumine, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) detailplaneeringu realiseerimine ei avalda negatiivset mõju kaitsealustele looduse üksikobjektidele ning kaitsealadele.
- 3) kavandatud tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
- 4) alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud asjaolusid, mis seaks piiranguid säilitatavale maakasutusele;
- 5) kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Lääne-Harju Vallavalitsus on detailplaneeringu algatamisele eelnevalt tuvastanud, et teadaolevast informatsioonist lähtuvalt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

3.7 EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMINE

Läänemere rannal on järgmised piirangud:

- Ranna ja kalda veekaitsevöönd 20 m (alus: *veeseadus* §118);
- Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 100 m (alus: *looduskaitseadus* §38);
- Ranna ja kalda piiranguvöönd 200 m (alus: *looduskaitseadus* §37).

Looduskaitseadus §34:

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Kalda piiranguvööndis on keelatud (vastavalt *looduskaitseadus* §37):

- reoveesette laotamine;

- matmispaiga rajamine;
- jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- maavara kaevandamine;
- mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Piiranguvööndis keelata tegevusi antud detailplaneeringuga ei kavandata.

Olemasolev õigusliku aluseta abihoone paikneb ranna ehituskeeluvööndis (vastavalt Looduskaitseadusele § 38 lg.2). Praegu paikneb see hoone 85 m kaugusel hetkel kehtivast merepiirist, kuid 1994-2004 aastal kehtinud põhikaardi järgesest merepiirist paiknes see hoone 96,5 m kaugusel.

Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ja kalda ehituskeeluvööndi osaliseks vähendamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on kantud *joonisele nr 4- Põhijoonis*. Ehituskeeluvööndit soovitakse vähendada 85 meetrini veepiirist mõõdetuna olemasoleva õigusliku aluseta abihoone osas. Kuna tegemist on olemasoleva hoonega ja kinnistule ei kavandata täiendavat ehitusõigust, ei kahjusta ehituskeeluvööndi vähendamine ja antud hoone seadustamine ranna ja kalda kaitse-eesmärke. Samuti säilivad kinnistul olevad teed olemasolevatena, uusi teid ei kavandata.

Looduskaitseadus §40 sätestab juhud, mil võib ehituskeeluvööndi ulatust muuta:

- Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest;
- Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib kohalik omavalitsus suurendada üldplaneeringuga;
- Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 40 lg1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna- ja kalda kaitse eesmärke ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Põhjendused ehituskeeluvööndi vähendamiseks:

- Ranna või kalda kaitse eesmärgid:
 - Rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine.
Kalda kaitse eesmärk on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine. Aduvahi vkt 8 kinnistu on osaliselt kaetud metsaga. Kinnistu reljeef on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 1,85-2,16 m. Piirkonnas on valdavad huumuslikud leedemullad (L(k))(2); L(k)lg), põhjaosas esineb ka sooldunud gleimuldased (ArG).

Maa-ameti maardlate kaardirakenduse kohaselt ei ole antud alal ega selle vahetusläheduses registrisse kantud maavarasid.

Planeeringuala jääb geoloogilise baaskaardi andmete kohaselt paikneb kinnistu kaitstud põhjaveega alale ehk vaadeldavas piirkonnas on põhjavesi looduslikult väga hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Lähim registrisse kantud puurkaev (PRK0016071) asub ligikaudu 200 m kaugusele Rannavahi tee 6 kinnistul (katastritunnus 29501:007:0188). Nimetatud puurkaevu sanitaarkaitseala on 10 m.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriski levilate kaardile asub piirkond madala radooniriskiga alale.

Planeeringualal puuduvad looduskaitsealused objektid.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt rakendub planeeringualale ranna piiranguvöönd (200 m) ja ranna ehituskeeluvöönd (100 m). Õigusliku alusega eluhoone paikneb 89,5 m kaugusel hetkel kehtivast põhikaardi järgsest mere piirist. Seadustatav abihoone paikneb eelnevast 4,5 m lähemal mere piirile.

Detailplaneeringu käigus soovitakse seadustada olemasolev abihoone, mistõttu lähtudes ei teki täiendavat koormust keskkonnale. Esineb vaid kasutusaegne mõju, kuid selle suurus ja ruumiline ulatus piirduvad planeeringualaga. Kuna planeeringualal kaitstavad loodusobjektid ning Natura 2000 võrgustiku alad puuduvad, siis puudub neile ka oluline negatiivne mõju.

- Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.
Kalda kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne täiendavat ehitustegevust, vaid toimub olemasolevale abihoonele õigusliku aluse loomine. Seetõttu, lähtudes planeeringuala asukohast ja selle keskkonnatingimustest, ei tekitata täiendavat koormust keskkonnale ja inimeste tervisele ning heaolule. Esineb vaid abihoone kasutuse jätkamisega seotud mõju.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne ehitustegevust, mistõttu ei tekitata ehitusaegseid ehitusjäätmeid ning puudub täiendav energiavajadus hoonete rajamiseks.

Jäätmete ja energiakasutus kaasneb vaid hoonete kasutusperioodil. Jäätmed tuleb üle anda jäätmekäitlejale vastava lepingu alusel. Juhul, kui jäätmekäitus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

- Ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.
Planeeringuga ei kavandata uut hoonestust ega rajatise rajamist, mistõttu puudub täiendav ehitusmaterjalide vajadus. Seadustatav abihoone on kinnistul paiknenud juba aastast 2006, mistõttu säilib detailplaneeringu elluviimisega üldjoontes senine maakasutus.

Olemasolev tee jääb avalikult kasutavaks ning sellel läbipääsu ei piirata ehk inimeste vaba liikumine mere ääres on planeeringuga tagatud.

Seadustatav abihoone paikneb 4,5 m lähemal mere piirile, kui selle kõrval olev õigusliku alusega eluhoone (vt lisaks Põhijoonis). Olemasoleva abihoone paiknemisest, reljeefist, olemasolevatest teedest ning väljakujunenud asustusest tulenevalt ei põhjusta selle seadustamine ohtu kaldal asuvate looduskoosluste säilitamisele. – Kinnistu õueala jääb abihoonest lõuna suunda, kus on välja ehitatud kivisillutisega teerajad. Samuti ei piira seadustatav ehitised kaldal vaba liikumist ega sea ohtu kaldal olevaid looduskooslusi.

Veekaitsevööndis on keelatud (*veeseadus* §119):

- maavara ja maa-ainese kaevandamine ning maavara ja maa-ainese kaevandamist ette valmistava geoloogilise uuringu tegemine käesoleva seaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal, välja arvatud §-s 120 sätestatud juhtudel;
- puu- ja põõsarinde raie käesoleva seaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks;
- maaharimine, väetise ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla ja -auna paigaldamine;
- keemilise taimekaitsevahendi kasutamine käesoleva seaduse § 196 lõikes 1 nimetatud registreeringuta;
- ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas käesoleva seaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega;
- pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet.

Veekaitsevööndis keelatavoid tegevusi antud detailplaneeringuga ei kavandata.

3.8 SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Planeeringuga on määratud järgmised servituudi vajadusega alad:

- servituudi vajadusega ala olemasolevale madalpingekaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala olemasolevale veetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

3.9 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkiinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistute igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.10 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks olemasoleva abihoone seadustamisele.

C LISA

1. Planeeringuala foto (Maa-amet, 2021)



D JOONISED

- | | |
|----------------------|----------|
| 1. Situatsiooniskeem | |
| 2. Kontaktvöönd | M 1:2000 |
| 3. Tugiplaan | M 1:500 |
| 4. Põhijoonis | M 1:500 |

E KOOSKÕLASTUSED