

SAARE MAAKOND
KIHELKONNA VALD
ABULA KÜLA,
PÄRDI-MEREÄÄRE MÜ.
DETAILPLANEERING

Töö nr. 0606-29

| | |
|----------|------------|
| JUHATAJA | I. HIMMIST |
| ARHITEKT | T. TRUUMAA |
| KOOSTAS | P. HEIN |

2006

Tellija: KIHELKONNA VALLAVALITSUS
Täitja: Klotoid OÜ
Juhataja: Indrek Himmist.....
Vastutav arhitekt: Terje Truumaa.....
Koostas: Pille Hein.....

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 8
jooniseid 6

tel. 45 33 723
GSM 50 84 489
faks 45 33 695
e-mail klotoid@sarma.ee

Pikk tn. 23
Kuressaare 93812
reg. nr. 10207096

SISUKORD

lk. nr.

KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala.....3

1.2. Detailplaneeringu algataja.....3

1.3. Lähteandmed.....3

2. PLANEERINGU EESMÄRK.....3

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Planeeritava ala asukoht.....3

3.2 Planeeritava kinnistu andmed.....3

3.3 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused.....4

3.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus.....4

4. PLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Hoonestus.....5

4.2. Piirded.....5

4.3. Haljastus ja heakord.....5

4.4. Keskkonnatingimused.....6

4.5. Tehnovõrgud.....6-7

5. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....7

6. SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED.....7-8

JONISED

Asukohaskeem

Situatsiooniskeem M 1:10000

Tugiplaan M 1:1000

Planeeringu põhijoonisjoonis M 1: 2000

Hoonestuse skeem koos tehnorajatistega M 1:1000

Elektriskeem M 1:10000

LISAD

KIHELKONNA VALD, ABULA KÜLA, PÄRDI-MEREÄÄRE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

1.1. Planeeritav ala: Kihelkonna vald, Abula küla, Pärdi-Mereääre mü.

1.2. Detailplaneeringu algataja: Kihelkonna Vallavalitsus

1.3. Lähtematerjalid

- Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr. 169 28.09.2005 detailplaneeringu algatamise, koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta
- Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad
- Kihelkonna Vallavolikogu määrus nr 4 28.09.2005

2. PLANEERINGU EESMÄRK

Käesoleva planeeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine kahe suvila ja ühe abihoone rajamiseks, maaüksuse sihtotstarbe muutmine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamise.

Planeeringu ala suurus 4,67 ha

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Planeeritava ala asukoht

Kihelkonna vald asub Eesti lääneosas Saare maakonnas Loode-Saaremaal. Valla territoorium hõlmab 246 km².

Planeeritavaks alaks on Pärdi-Mereääre II maatükk, mis paikneb Abula külas Kihelkonna valla kirde osas, Tagalahe ida kaldal. Planeeringu ala suurus on 4,04 ha. Maatükk piirneb põhjast Siimu maaüksusega, idast ja lõunast Tiiru maaüksusega ning läänest Abula – Mustjala munitsipaalteega.

Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtades on määratud planeeritavaks alaks Pärdi-Mereääre kinnistu I ja II maatükk. Kuna planeeringu koostamise ajal arendaja loobus soovist ehitada merekaldale paadikuur ja paadisild ning kuna ehitada soovitakse ainult II maatükile, siis on planeeritavaks alaks Pärdi-Mereääre kinnistu II maatükk.

I maatükile ehitusvõimalust ei määrata ning maatüki sihtotstarve ei muutu.

3.2 Planeeritava mü. andmed seisuga 19.06.2006

Pärdi-Mereääre II maatüki suurus 4,04 ha
 Katastritunnus 30101:004:0050
 Kinnistu omanik Jouko Mattila ja Tapio Mattila
 Kinnistu sihtotstarve maatulundusmaa 100%

3.3 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Planeeritaval alal üldplaneering ja kehtivad detailplaneeringud puuduvad.
 Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud looduskaitsealisi objekte.

| Kitsenduse alus | Kitsenduse ruumiline ulatus | Kitsenduse sisu |
|------------------------------------|-----------------------------|---|
| Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus | ca 1,2 ha | 200 m rannajoonest ranna ja kalda kaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd |
| Eesti Vabariigi Teeseadus | ca 1800 m ² | 25 m teeteljest teekaitsevöönd |

3.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Pärdi-Mereääre maaüksus asub tasasel madalal rannaalal, abs. kõrgusega 2 meetrist kuni kõrgemate kohtadega 4,5 m.

Enamjaolt on maatüki suhteliselt lage vaheldumisi üksikute mändide ja kadakatega, ainult keskosas on tihedamat kadastikku ja mände.

Juurdepääs maatükile olemasolevalt Abula-Mustjala munitsipaalteelt. Planeeritav krunt on enamjaolt kaetud loodusliku kruusaga. Maastikul on selgelt jälgitav juurdepääs, mis kulgeb Abula – Mustjala munitsipaalteelt planeeritavale alale.



Maastikul jälgitav juurdepääs, mis on kaetud loodusliku kruusaga.
 Maa-alal ei ole hetkel hoonestust.

4. PLANEERINGU LAHENDUS:

Krundile on planeeritud rajada kaks suvilat koos ühe kõrvalhoonega.
Hoonestatav ala on planeeritud Läänemere ehituskeeluvööndist väljapoole.

Juurdepääs krundile on planeeritud mööda olemasolevat loodusliku kruusaga kaetud pinnasteed.

Krundi planeeringu järgseks sihtotstarbeks on määratud pereelamu maa (katastri sihtotstarve elamumaa).

4.1. Hoonestus

Planeeringu joonisel (joonis nr. 4) on ära märgitud ehituskeelu ala ja hoonestatav ala.

| | |
|----------------------------------|---|
| Krundi suurus | 4,04 ha |
| <u>Krundi ehitusõigus</u> | |
| Krundi sihtotstarve: | Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa) |
| Lubatud hoonete max arv krundil: | 3 (2 suvilat + 1 kõrvalhoone) |
| Max hoonealune pind | 150 m ² |
| Ehitiste max kõrgus: | 7,5 m |
| Katusekalle: | kahepoolse viilkatusega 30–42 kraadi |
| Välisviimistlus materjalid: | kasutada naturaalseid materjale Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale |
| Tulepüsivusklass | TP3. |

Hoonete ehitamisel jälgida antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.
Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema vormilt lihtne ning harmoneeruma ümbritseva looduskeskkonnaga. Selleks tuleb hoone välisviimistluses kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale. Katuse materjalist tuleks vältida plekki. Kasutada ei tohi naturaalseid materjale imiteerivaid tehismaterjale (näiteks plastikvoodreid, plastikaknaid jne).

Elamuehitustööd tuleb planeerida vastavuses Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja muude õigusaktidega, samuti koostatavast projektlahendusest tulenevate teiste normide ja standarditega. Vastavalt kehtivale Ehitusseadusele on tööde alustamine võimalik peale ehitusloa saamist omavalitsuse territooriumil kehtestatud alustel ja korras. Ehitised ja rajatised püstitatakse kohalike omavalitsuste volikogude poolt kinnitatud detailplaneeringute alusel vastavalt kooskõlastatud tööprojektidele.

4.2 Piirded

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid massiivseid plank- ja kiviaedu ning võrkaedu ja metallpiirdeid .

Lubatud on rajada antud piirkonnale iseloomulikke kiviaedu ning lihtsaid eesti taluarhitektuurile omaseid ümarpuidust aedu. Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

4.3. Haljastus ja heakord

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.
Väljaspool õueala olev maa-ala on mõttekas säilitada senisel kujul, et oleks võimalik seda kasutada ka edaspidi loodusliku metsa- ja haljasmaana. Ehitusaladel peab säilitama olemasoleva taimestiku. Uut haljastust võiks rajada ainult hoonete ja

juurdepääsuteede lähedusse ning haljastuse rajamisel peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale.

4.4 Keskkonnatingimused

- Planeeritud tegevusega ei kaasne keskkonna probleeme ja avariilisi riske. Antud aadressil ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Planeeritud hoonete arv (2 suvilat + 1 kõrvalhoone) ei ületa antud piirkonna keskkonna taluvust.
- Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud looduskaitseobjekte.
- Hooned ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Elamute kütteks on planeeritud lokaalne puuküte.
- Maa-alale on planeeritud individuaalne puurkaev. Puurkaevu võib rajada olenemata puurkaevu sügavusest ainult vastava projekti alusel vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt. Puurkaevu projekteerimise aluseks on keskkonnaministri määrus nr. 8 30.01.1997 Põhjavee uurimise, kasutamise ja kaitse korra ning puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise korra kehtestamine.
- Vee tarbitav kogus ööpäevas alla 1 m³.
Heitvee ärajuhtimiseks on planeeritud eraldada hallvesi ja mustvesi. Mustvesi koguda kogumiskaevudesse ja hallvesi peale heitvee bioloogilist puhastamist immutada pinnasesse.
Täpsed lahendused antakse edasise projekteerimise käigus
- Vastavalt Jäätmeseadusele on krundivaldaja kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.
- Metsaaladele ehitamisel tuleb edaspidi täpsustada raiete plaan hoone projektis eraldi.
Maha on soovitatav võtta vaid majade alla ja maja ümbruses kuni 10 m raadiuses ning rajatavate teede alla jäävaid puid.
Keelatud on lageraie.
Võimalusel kasutada ehitusel kergeid ehitusmasinaid, alustaimestikku kahjustus oleks minimaalne.
Ehitus- ja heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada. Samuti ei tohi oluliselt muuta maapinna taset kasvavate puude lähiümbruses.
- Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinnakalletega rohelistele aladele, kust need imuvad pinnasesse.

4.5 Tehnovõrgud

Veevarustus:

Planeeritavate hoonete varustamiseks veega rajada puurkaev koos pumplaga ning veetorustik.

Kanalisatsioon:

Vee tarbitav kogus ööpäevas alla 1 m³.

Vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse määrusele Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord (RT I 2001, 69, 424; RT I 2003,83,565; RT I 2006,10, 67) on võimalik reovett ärajuhtida kahel viisil:

1. kogumiskaevuga Kogumiskaevude valikul tuleks eelistada selleks ette nähtud tüüpeid valmis mahuteid. Muud lahendused on lubatud vaid erandina ja projekti alusel.
2. immutamine, immutada tohib pinnasesse ainult peale heitvee bioloogilist puhastust.

Planeering teeb ettepaneku mustvesi koguda kogumiskaevudesse ning hallvesi immutada peale heitvee bioloogilist puhastamist pinnasesse.

Täpsed lahendused antakse edasise projekteerimise käigus

Sademevee äravool: Sajuveed hoonete katustelt ja kõva kattega teedelt juhitakse maapinna kaldega muruplatsidele, kus need imuvad pinnasesse.

Elekter:

Elektrienergia planeerimiseks on OÜ Jaotusvõrk Saarte Piirkond väljastanud tehnilised tingimused nr 192 22.06.2006.

Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime 2x(3x25A).

Planeeringuala elektrivarustuseks on vaja ehitada uus 10/0,4 kV alajaam koos ca 2 km 10 kV kaabelliiniga alates Abula 10 kV haruliinilt. Alajaama ja liinitrasside asukohad näidatud elektriskeemil (joonis 6).

5. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimiseseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Kuritegevuse ulatus sõltub suuresti sellest, kas antud piirkond on kasutusel aastaringsest või ainult suvitusajal.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on soovitatav palgata valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal või leppida kokku mõne läheduses elava alalise elanikuga.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdmiste riske.

Oluline tegur on ka kruntide korrashoid. Halvasti korrashoitud alad võivad jätta mulje peremehe puudumisest ja hooletusse jätmisest.

Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.

6. SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED, MILLEGA KRUNDI OMANIKUL TULEB ARVESTADA

1. Kitsendust põhjustav objekt: **Krunt paikneb Läänemere ääres**
Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Looduskaitse seadus § 37, § 38

2. Kitsendust põhjustav objekt: **Krundile on planeeritud heitvee imbsüsteem**

**Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Veeseadus § 24 lg 1,2; Eesti Vabariigi määrus
Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord § 10**

3. Kitsendust põhjustav objekt: **Krunt paikneb munitsipaaltee ääres, tee kaitsevöönd
25 m tee teljest mõlemale poole teed**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Teeseadus § 13

3. Kitsendust põhjustav objekt: **Jäätmete kogumine**

Õiguslik alus Eesti Vabariigi Jäätmeseadus

Koostas: P. Hein
19.06.2006