

Asukoht/aadress: Saare maakond, Laimjala vald
Mägi-Kurdla küla

Maaomanik: Balandis OÜ

LÜLLE kü. 38601:004:0176

DETAILPLANEERING

GEO SNAP

OÜ Geosnap

Registrikood : 11000196

MTR reg. : EEP-000021

Pihlta tee 11, Kuressaare, 93816

Tel. +37 2509 9912

e-mail: geosnap@gmail.com

www.geosnap.eu

KURESSAARE 2015

TOIMIKU KOOSSEIS

KOOSKÕLASTUSED

SAAREMAA KESKKONNATEENISTUS
LÄÄNE-EESTI PÄÄSTEKESKUS
OÜ JAOTUSVÕRK

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

SISUKORD	2
SELETUSKIRI	3-8

JOONISED

ASUKOHA SKEEM	M 1 : 75000
SITUATSIONISKEEM(LIIKLUSSKEEM)	M 1 : 10000
PLANEERINGULAHENDUS	M 1 : 2000

LISAD

LAIMJALA VALLAVOLIKOGU OTSUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEST

DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TEADE Ajaleht Meie Maa

DETAILPLANEERINGU LÄHTETINGIMUSED

LAIMJALA VOLIKOGU OTSUS KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE
ALGATAMATA JÄTMISEST

LEPING DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS JA FINANTSEERIMISEKS

LAIMJALA VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU
VASTUVÕTMISEST

DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE TEADE Ajaleht Meie Maa

LAIMJALA VALLAVOLIKOGU OTSUS DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST

DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISE TEADE Ajaleht Meie Maa

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	4
1.1. Planeeritav ala	4
1.2. Detailplaneeringu algataja	4
1.3. Kinnistu omanik	4
1.4. Katastriüksuste sihtotstarve	4
1.5. Olemasolev olukord	4
1.6. Lähtematerjalid	4
2. PLANEERIMISLAHENDUS	5
2.1. Sissejuhatus	5
2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed	5
2.3. Kruntide ehitusõigus	5
2.4. Heakord ja haljastus	6
2.5. Liikluskorraldus	6
2.6. Tehnovõrgud	6
2.6.1 Joogivesi.....	6
2.6.2. Reo- ja heitvesi.....	7
2.6.3. Side.....	7
2.6.4. Elekter.....	7
2.7. Jäätmekäitlus	7
2.8. Keskkonnakaitse	8
2.9. Tuleohutus	8
3. Kinnisomandi kitsendused	8

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala on Laimjala vallas, Mägi-Kurdla külas asuv Lülle kinnistu (katastriüksus 38601:004:0176, registriosa nr. 892834), millest planeeringuga haaratava ala suurus on ca 8,86 ha (maa-ala, kuhu planeeritakse hoonestusalad).

1.2. Detailplaneeringu algataja

Planeeringu algatajaks on Laimjala Vallavalitsus.

1.3. Kinnistu omanik

Kinnistu omanik on Balandis OÜ, reg.kood 11491876, Meritähe tee 6, Viimsi vald, Harjumaa, 74001. Esindaja Jaan Lember

1.4. Katastriüksuste sihtotstarve

Planeeritav Lülle kinnistu koosneb ühest katastriüksusest : 38601:004:0176, suurusega 11,56 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest metsamaa on 7,45 ha ja muu maa 4,11 ha.

1.5. Olemasolev olukord

Planeeritav ala on kaetud enamuses männimetsaga. Puistu keskmine kõrgus on OÜ Eesti Metsakorralduskeskuse 2001.a. takseerandmete alusel ca 7m, vanus: 30 aastat.

Maapinna reljeef on suhteliselt tasane. Planeeritava alal tehnovõrgud puuduvad.

Lülle naaberkinnistuteks on Männiku(38601:004:0257), Ansu(38601:004:0451), Saastna(38601:004:0478) ja Aida(38601:004:0479)

1.6. Lähtematerjalid

- Laimjala Vallavolikogu otsus nr. 1-1/65, 29.06.2006.a. detailplaneeringu algatamise kohta
- Detailplaneeringu lähteseisukohad
- Laimjala Vallavolikogu otsus nr. 1-1/71, 29.06.2006.a. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise
- Laimjala valla planeerimis- ja ehitusmäärus, Laimjala Vallavolikogu 11. juuni 2003 määrus nr. 1-1/4

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on :

- 1)Lülle kinnistu jagamine kuueks eraldi ehitusõigusega kinnistuks, ehitusõiguse määramine suvilate ja abihoonete ehitamiseks ja nende teenendamiseks vajalike kommunikatsioonide rajamiseks.
- 2)planeeritavatele katastriüksustele uute sihtotstarvete määramine ja juurdepääsuks vajalike juurdepääsuteede planeerimine ja servituutide seadmise vajaduse selgitamine.

2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed

Planeeritavale alale moodustatakse seitse uut katastriüksust(kinnistut), milledest kuue(nr. 1-6) sihtotstarbeks määratakse elamumaa(100%); kinnistu nr. 7 sihtotstarbeks määratakse transpordimaa.

2.3. Kruntide ehitusõigus

Uutele kruntidele rajatav hoonestus peaks stiililiselt sobima omavahel. Arhitektuursetes lahendustes on soovitatav kasutada maapiirkondade taluarhitektuurile iseloomulikke kujunduslikke võtteid ja elemente. Igale krundile on lubatud rajada maksimaalselt üks suvemaja ja üks abihoone. Detailplaneeringuga on määratud soovituslikud hoonestusalad. Hoonete täpseid asukohti planeering ei määra. Hooned tuleks paigutada planeeringujoonisel näidatud hoonestusaladele arvestades looduslikke ja maastikulisi tingimusi. Metsa alal on soovitatav säilitada võimalikult rohkem kasvujõus puid.

Lubatud max hoonete arv krundil	2 tk. (1 suvemaja ja 1 abihoone)
Hoonete max korruselisus	1,5
Hoonete katuse kalle ja harjajoon :	viilkatus
Hoonete lubatud max harjakõrgus maapinnast	7,5 m
	katusekalle vahemikus 30°-45
Suvemaja lubatud maksimaalne ehitusalune pind	80m ² *
Hoonete lubatud maksimaalne ehitusalune pind kokku	120m ² *
Hoonete tulepüsivusklass:	TP-3

* - ehitusaluse pinna all mõeldakse sokli kõrguselt esimese korruse piirde väliskontuuri mööda arvatud pinda, kuhu ei kuulu ehitise väljaulatuvad osad nagu katuseräästad jms

Olulisemad arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused:

Hoonete välisseinte viimistluses peaks domineerima sobivas värvitoonis puit või looduslik kivi, võib kasutada ka puitu kombineeritult kiviga , lubatud on ümar- ja tahatud palk. Katusekatteks võib kasutada plekki(mitte kasutada läikivaid ega erksaid värvitoone), katusesindleid(puit,bituumen), katusekive või roogkatust.

Piirete rajamiseks kasutada looduslikke materjale(puit, kivi). Piirete kõrgus on kuni 1,2m.

Kinnistu nr.	Suurus ha	Katastriüksuse sihtotstarve	EHITUSÕIGUS		
			lubatud max hoonete arv, tk.	Hoonete max ehitusalune pind, m ²	Hoonete max kõrgus, m
1	1,67	elamumaa	2	120	7,5
2	2,00	elamumaa	2	120	7,5
3	2,09	elamumaa	2	120	7,5
4	2,05	elamumaa	2	120	7,5
5	1,88	elamumaa	2	120	7,5
6	1,75	elamumaa	2	120	7,5
7	0,12	transpordimaa	-	-	-
kokku	11,56				

2.4. Heakord ja haljastus

Rajatava hoonestuse vahel säilitatakse olemasolev kasvujõus kõrghaljastus ja kadakad. Hoonestusaladel ja seda ümbritsevatel aladel puhastatakse ja koristatakse metsaalune. Täpsemad haljastuse küsimused lahendatakse vajadusel hoonete ehitusprojektide koosseisus.

2.5. Liikluskorraldus

Uutele planeeritud kinnistutele pääseb Vana-Saareküla munitsipaalteelt allasuunduva kruusakattega eratee kaudu. Tee läbib Treimanni(38601:004:0291), Laasu(38601:004:0375), Saastna(38601:004:0478), Aida(38601:004:0479) ja Roolaiu(38601:004:0288) katastriüksusi. Tagamaks juurdepääsu planeeritavatele kinnistutele määratakse tee avalikuks kasutamiseks ja Laimjala Vallavalitsus taotleb tee munitsipaalomandisse, kooskõlastatult kinnistute omanikega.

Planeeritavale alale rajatakse uued juurdepääsuteed kõvakatte (sõiduosa) laiusega 4m.

Tulevikus on vajalik juurdepääsuteel seada vastavalt asjaõigusseadusele realservituudid. Servituudiga kaetava tee-ala laius on 7m (3,5m tee teljest).

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1 Joogivesi.

Lülle maaüksus asub nõrgalt kaitstud(kõrge reostusohklikkus) põhjaveega alal. Planeeritav ala asub ka soolaka põhjavee leviku piirkonnas.

Allikas : R. Perens, T. Parm, V. Savva, M. Lelgus. Saare maakonna põhjavee kaitstuse digitaalse kaardi 1:50 000 koostamine. Eesti Geoloogiakeskus, hüdrogeoloogia osakond. Tallinn, 2004

Kuna pikkade trasside rajamine on ebaotstarbekas, siis joogivee saamiseks planeeritakse igale kinnistule oma puurkaev. Puurkaevud projekteerida ja rajada vastavalt Veeseadusele ja Ehitusseadustikule (välja kuulutatud Vabariigi Presidendi 26.02.2015 otsusega nr 601.

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, ...)suhtes mitte lähemal kui 10 m. (*Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a. määrus nr. 61 "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine"* p. 4.1.).

Puurkaevude ümber moodustatakse 10 m raadiuses hooldusalad.

2.6.2. Reo- ja heitvesi.

Reo- ja heitvete puhastamiseks või kogumiseks nähakse ette igale krundile kogumismahutid: Kogumismahutina võib kasutada kergeid ja vastupidavaid klaasplastist mahuteid. Mahuti suuruse leidmiseks on oluline teada tarbitava vee kogust, seega majas elavate inimeste arvu. Vastavad lahendused leitakse igal krundil eraldi, pärast hoonete projekteerimist. Kogumismahuti tühjendamine toimub vaakumsüsteemiga paakauto abil. Reoveed veetakse lähimasse sobivasse puhastusseadmesse või pargimiskohta. Reoveetekitaja peab sõlmima vastava lepingu puhastusseadmete haldajaga.

2.6.3. Side.

Sidekommunikatsioonide väljaehitamist kinnistul ei planeerita.

2.6.4. Elekter.

Planeeritavate kruntide elektrivarustus lahendatakse vastavalt ELEKTRILEVI OÜ SAARTE REGIOONI poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 236708 (11.12.15). Planeeritud kruntide liitumislepingud sõlmitakse arvestusega, et iga tulevane kinnistuomanik hakkab tulevikus võrguettevõtjaga arveldama eraldi. Igale krundile planeeritakse peakaitse 3x16A.

Planeeritavate kruntide elektrivõrguga varustamiseks rajatakse 10kV kaabelliin (pikkusega ca 1400m) RANNA alajaamast, liin paigaldatakse maakaabelliinina tee servituudialasse. Planeeritava ala koormuskeskmesse rajatakse 10/0,4kV komplektalajaam.

Planeeritavatel ehituskruentidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

Planeeritavate kruntide liitumispunktid(arvestikilbid) paigaldatakse avaliku tee äärde kruntide mahaõitide juurde: nelja arvestiga kapp(krundid nr. 2, 4, 5 ja 6) ja ühe arvestiga kapid(krundid nr. 1 ja 3).

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Kruntide sisesed madalpingevõrgud lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. (Majandus- ja taristuministri määrus „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastu võetud 25.06.2015 nr 73).

2.7. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus peab toimuma vastavalt Jäätmeseadusele, Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühisele jäätmehoolduseeskirjale. Kruntide sissesõitide juurde näha ette kohad prügikonteineritele,

2.8. Keskkonnakaitse

Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal jälgida heitvete käitlemise nõudeid

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, ...) suhtes mitte lähemal kui 10 m.

(Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a. määrus nr. 61 "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine" p. 4.1.).

Ehitustegevusega suhtuda säästvalt loodusesse. Planeeritaval alal säilitada võimalikult palju kõrghaljastust.

2.9. Tuleohutus

Ehitiste projekteerimisel järgida Vabariigi Valitsuse 02. juuni 2015. a. määruses nr. 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” sätestatud. Ehitiste minimaalne tulepüsivusklass on TP-3. Hooned tuleks rajada okaspuumetsast vähemalt 15m kaugusele. Ehitistele peab olema tagatud piisav juurdepääs päästemeeskonnale tulekahju kustutamiseks.

Välise tulekustusvee saamiseks rajatakse sissesõidutee äärde tuletõrjevõhoidla 50m³ ja teenindav plats 12x12m. Veehoidla täitmine toimub kinnistu nr. 2 puurkaevust. Kinnistu omanikega sõlmida vastav kokkulepe.

2.10. Laimjala valla üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Käesolev planeering vastab kehtivale Laimjala valla üldplaneeringule. Planeeritavate katastriüksuste suurus on vähemalt 1 ha ja kruntidele on tagatud aastaringne juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, samuti on täidetud muud Laimjala valla üldplaneeringuga elamumaade arendamisele kehtestatud maakasutus- ja ehitustingimused.

3. Kinnisomandi kitsendused

Peamised seadusjärgsed kitsendused tulenevad järgmistest õigusaktidest :

Asjaõigusseadus 3.jagu § 140-141

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus § 15²

Veeseadus § 29

Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a. määrus nr. 61 Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord p. 2.1.2

Majandus- ja taristuministri määrus „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 10

Looduskaitseadus § 34-37, 38, 40, 41

Planeerimisseadus §75, 91,126

Koostas : Andres Abna.....

11.04.2007

Parandatud(täiendatud) 01.11.2007

Täiendatud 17.12.2015 ja 13.01.2015