

Rootsi 7-6 Kuressaare; telefon 45 33738
Tegevuslitsents: RETTER nr. EG 00353 FIE Avo Tasa

Tellija: OÜ Kramer Kinnisvara

Töö nr. 0049

**LAIMJALA VALD, RANDVERE KÜLA, LUIGENOKA
KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

Juhataja:



Avo Tasa

Koostas:



Sirje Lember

**KURESSAARE
2004**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri
2. Kooskõlastused

3. Graafiline osa
 - 3.1.1. Asukoha skeem DP-1
 - 3.1.2. Geodeetiline alusplaan DP-2
 - 3.1.3. 10 kV kaabelliin DP-3
 - 3.1.4. Katastriüksuse krundijaotusplaan DP-4
 - 3.1.5. Ehitusõiguse plaan, nõuded ehitistele DP-5
 - 3.1.6. Insener-tehniliste võrkude plaan, liikluskorralduse skeem DP-6

4. Lähtematerjalid
 - 4.1. Omaniku avaldus
 - 4.2. Laimjala Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne
 - 4.3. Laimjala vallavolikogu otsus 28.10.2004 1-1/33
 - 4.4. OÜ Jaotusvõrgu Saarte Piirkond poolt väljastatud tehnilised tingimused.
 - 4.5. Katastriüksuse plaan

5. Keskkonnamemorandumi A-osa

SELETUSKIRI.....	4
1. ÜLDOSA.....	4
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA.....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.5. EESMÄRGID.....	4
2. PLANEERIMISLAHENDUS.....	4
2.1. ÜLDLAHENDUS.....	4
2.2. MAAKASUTUS - KRUNDIJAOTUS, KRUNTIDE KASUTUSE SIHTOTSTARVE JA SERVITUUTIDE VAJADUS:.....	5
2.3. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED.....	6
2.4. KESKKONNA- JA TULEOHUTUSNÕUDED.....	7
2.5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	7
2.6. TEHNOVÕRGUD.....	7
3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	8
4. KASUTATUD KIRJANDUS.....	8

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritava ala asukoht on Laimjala vald, Randvere küla, Luigenoka katastriüksus (kat. Tunnus 38601:004:0039), haarates enda alla kinnistu pindalaga 19,98 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa-100%. Katastriüksus on mõõdetud ja vormistatud 2000 aastal, vastavalt siis kehtinud nõuetele. Planeeritavaks alaks on kinnistu edelapoolne, Kõiguste lahega piirnev osa, kogupindalaga ~ 11,2 ha.

Katastriüksus on piiratud kirdest Pajuvärava katastriüksustega, kagust Matsi katastriüksusega, edelast Kõiguste lahega, loodest Sääre katastriüksustega. Katastriüksust läbib kruusakattega külatee.

1.2. ALGATAJA.

Lähtudes maaomaniku OÜ Kramer Kinnisvara soovist ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse ning planeerimisseaduse on planeeringu algatajaks Laimjala Vallavalitsus. Laimjala vallavolikogu otsus nr. 1-1/33, 28.10.2004 a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Laimjala vallavolikogu otsus nr. 1-1/33, 28.10.2004 a. Luigenoka katastriüksuse detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisana lähteülesanne.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Maa sihtotstarbeks on maatulundusmaa 100%, haarates enda alla maaüksuse pindalaga 19,98 ha. Katastriüksus on hoonestamata. Katastriüksus asub osaliselt Kõiguste lahe 200 meetri laiuses ehituskeeluvööndis.

Katastriüksuse kagupoolse ala moodustab metsamaa. Ehitustegevuseks kavandataval alal kasvab harilik kadakas, esineb väikese väärtusega mändi ning mere poole jääb lagedam ala. Katastriüksust läbib kruusakattega külatee.

1.5. EESMÄRGID.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguste määramine, liikumisteede planeerimine ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmine. Säilitada tuleks väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. ÜLDLAHENDUS

Käesoleva planeeringuga on Luigenoka katastriüksuse kogu planeeritav ala jagatud krundi kasutamise sihtotstarve järgi: maatulundusmaa – 8,86 ha, tee ja tänava maa – 1,27 ha, hooajalise elamu maa – 9,85 ha.

Luigenoka katastriüksus

kinnistu tunnus 38601:004:0039

Maa omanik: OÜ Kramer Kinnisvara

Katastriüksuse pindala:

19,98 ha

2.2. MAAKASUTUS – KRUNDIJAOTUS, KRUNDI KASUTUSE SIHTOTSTARVE JA SERVITUUTIDE VAJADUS.

Käesoleva planeeringuga jääb Luigenoka katastriüksus sihtotstarve järgi hooajalise elamu maaks (ES), tee ka tänava maaks (LT), maatulundusmaaks (MM).

Arvestada tuleb planeeringus määratud piirangualasid:

1. 200 meetrine ehituskeeluvöönd merepiirist
2. 1 meetrit mõlemale poole trassist ulatub: 10 kV kaabelliini kaitsevöönd, madalpinge kaabelliini kaitsevöönd, vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevöönd.

10 kV kaabelliini servituut koormab järgmisi kinnistuid:

Luigenoka katastriüksus 496 m²

Sääre katastriüksus 912 m²

Villemi katastriüksus 424 m²

Põlde katastriüksus 248 m²

Sirkli katastriüksus 470 m²

10 kV kaabelliini kaitsevööndi kooskõlastused naaberkinnistu omanikega, asuvad DP-3 originaal joonistel, millest üks asub Laimjala Vallas ja teine arendajal.

3. Minimaalne kaugus naaberhoonetest peaks olema 50 meetrit, ehitusala naaberkrunni piirist mitte vähem kui 5 meetrit.
4. Katastriüksust läbivale kruusakattega teele on määratud kitsendus, mille kohaselt tuleb võimaldada läbipääs naaberkinnistutele.

Planeeritud krundijaotus, suurus, detailplaneeringujärgne sihtotstarve ja katastriüksuse sihtotstarve:

Krunni nimetus	Krunni suurus m ²	Krunni det.pl. sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %
Luigetee	12658	tee ja tänava maa LT %	transpordimaa L 100 %
Luigenoka	88590	maatulundusmaa MM %	maatulundusmaa M 100 %
Pähkli	10942	hooajalise elamu maa ES %	elamumaa E 100 %
Leedri	8355	hooajalise elamu maa ES %	elamumaa E 100 %
Toominga	11020	hooajalise elamu maa ES %	elamumaa E 100 %

Krundi nimetus	Krundi suurus m ²	Krundi det.pl. sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %
Sireli	11872	hooajalise elamu maa ES %	elamumaa E 100 %
Rähni	13245	hooajalise elamu maa ES %	elamumaa E 100 %
Tihase	15174	hooajalise elamu maa ES %	elamumaa E 100 %
Leevikese	14039	hooajalise elamu maa ES %	elamumaa E 100 %
Kajaka	13852	hooajalise elamu maa ES %	elamumaa E 100 %

Kruntide ehitusõigused:

1. Elamumaa

Lubatud ehitiste arv katastriüksusel:	1 suvema, kuni 2 abihoonet
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind:	130 m ²
Ehitiste koormuselisus:	1.5
Katusekalle:	30°-45°
Harjajoon:	7,5 m
Maaüksuse täisehituse protsent:	max 1 %
Tulepüsisivusklass:	TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituskeelualadega. Kujuneb EPN 10-1 alusel 5 m.
Välisseinad:	kivi või puit
Viimistlismaterjalid:	soovitav kasutada traditsioonilisi viimistlusmaterjale (seinad-puit või kivi, katus-roog või ruberoid).

2.3. KRUNDI EHITUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Kinnistu on hoonestamata. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Luigenoka sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast kaheksaks hooajalise elamu maaks, üheks tee ja transpordi maaks ja üheks maatulundusmaaks.

Hooajalise elamu maale on plaanis ehitada suvemaja koos abihoonetega. Lähtuvalt krundi suurusest kohustuslikku ehitusjoont detailplaneering ei määra, kuid määratud on soovituslik krundi hoonestusala ja arvestada tuleb piiranguvöönditega.

2.4. KESKKONNA- JA TULEOHUTUSNÕUDED.

2.4.1. Keskkonnakaitse nõuded

Edelast piirneb katastriüksus Kõiguste lahega. Ehituskeluvööndi laiuseks on 200 meetri. Käesoleva detailplaneeringuga on tagatud looduskoosluse säilimine ja avalik juurdepääsuvõimalus kallasrajale.

Katastriüksuse kagupoolse ala moodustab metsamaa. Ehitustegevuseks kavandataval alal kasvab harilik kadakas, esineb väikese väärtusega mäнди ning mere poole jääb lagedam ala. Väärtuslike maastike ja looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

2.4.2. Tulekaitsenõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismidest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklassiks on planeeringuga määratud TP-3. Hooned planeeritaval alal saavad olema kuni poolteistkorruselised, kõrgusega kuni 7,5 meetri. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 5 m kaugusele. Lähtudes Laimjala valla poolt väljastatud lähteandmetele kujuneb kaugus naaberhoonetest 50 meetrit. Hoonete rajamisel tuleb võimaldada autodega ligipääs hoonete ümbruses. Lähim tuletõrje veevõtu koht asub Kõiguste sadamas.

2.5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Katastriüksust põhja poolt läbiv kruusatee kuulub antud kinnistu koosseisu. Kruusatee kulgeb loode-kagu suunaliselt. Loodes suunas ühineb see Kõiguste-Sääretirbi munitsipaalteega. Sellelt teelt on planeeritud allasõit, piki katastriüksuse piiri, kuni planeeritavate hooneteni. Rajatavast sõiduteest ja kaevu teenindamiseks vajalikust maast moodustatakse iseseisev Luigete katastriüksus. Parkimine toimub krundisisiselt.

Rajatav sõidutee tuleb kruusakattega. Rajatava teemaa-ala laiuseks on 6 meetrit, teekatte laiuseks on 4 m, lubatud max. kiirus 50 km/h. Katastriüksust läbivale kruusakattega teele on määratud kitsendus, mille kohaselt tuleb võimaldada läbipääs naaberkinnistutele. Kinnistut läbivad veel loode-kagu suunaliselt kaks katteta metsateed, sissepääsuga Sääre katastriüksuselt. Nimetatud teed jäävad ehitustegevuseks kavandatud alale. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Tee rajamiseks koostatakse eraldi tee projekt

2.6. TEHNOVÕRGUD.

2.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Rajatavate suvemajade veega varustamiseks rajatakse ühine puurkaev, milline paigutatakse Luigete katastriüksusele. Kaevu sanitaartsoon 50 meetrit. Elamute veega varustamiseks on planeeritud rajada ühine veetrass. Kinnistute sisene olmevee vajadus rahuldatakse piki tänavaid rajatavate trasside baasil ning kinnistu piiridel tehtud liitumispunktide abil. Veetoru paigaldamissügavus on vähemalt 1.2 meetrit.

Kuna piirkonna põhjavesi on nõrgalt kaitstud, siis suvemajade fekaalveed juhitakse individuaalsetesse reoveekaevudesse. Suvemajade hallid veed immutatakse individuaalsetesse filtriväljakutesse. Kanalisatsioonitrassi sügavus vähemalt 1 meeter maapinnast.

2.6.2. Sidevõrgud

Maa-alal ei paikneb Elion Ettevõtte Aktsiaselts'ile kuuluvaid liinirajatisi. Omanikul ei ole soovi liituda. Elion Ettevõtte Aktsiaselts'iga.

2.6.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks näha kinnistu koormuskeskmesse uus 10/0,4kV komplektalajaam, ühendatuna Sääre 10 kV õhu-haruliini toitele. Kaabli trass ühitada juurdepääsuteega. Suvilate liitumispunktide toide alajaamast näha ette 0,4kV fiidriga. Jaotus-möötekapid on planeeritud tee serva, kinnistu piirile. Peakaitsme nimisuuruseks oleks 8x(3x16A) ja puurkaevule 3x10A. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Kinnistu põhjapoolse osa moodustab metsamaa. Ehitustegevuseks kavandataval alal kasvab harilik kadakas, esineb väikese väärtusega mändi ning mere poole jääb lagedam ala. Hooned soovitavalt paigutada looduses sobivasse kohta ja vältida suuremate puude langetamist. Hoonete projekteerimisel on soovitav lähtuda antud maastiku iseärasustest (puud, kivid, pöösastikud).

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus
- Eesti Vabariigi jäätmekava
- Saare maakonna jäätmekava
- Laimjala valla jäätmekava
- Laimjala valla jäätmehoolduse eeskiri

Käesoleva planeeringuga ei planeerita olulisi saasteallikaid, maa-aala saastekoormus oluliselt ei suurene.

Olmejäätmete vedu saab toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Ühineda Laimjala vallas korraldatud olmejäätmete veoga, milleks sõlmitakse leping valda teenindava firmaga, kes rendib või müüb ka prügikastid ja vajadusel konteinerid.

4. KASUTATUD KIRJANDUS

SEADUSED

EV planeerimisseadus
EV ehitusseadus
EV looduskaitseadus
EV asjaõigusseadus
EV metsaseadus
EV veeseadus
EV haldusmenetluse seadus
Kanaliseerimis- ja veekaitse ehitiste veekaitseõuded.

Koostas S. Lember



17.12.04.