

OÜ AMT INVEST

Tolli 7 Kuressaare; telefon 45 33738

Tegevuslitsents: MTR nr. EEG 000672

Reg. Nr. 10296208

**LAIMJALA VALD, RANDVERE KÜLA,
TUULE KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING .
DP-0173**

Algataja: Laimjala Vallavalitsus

Finantseerija: OÜ Roogkatus

Koostaja: OÜ AMT Invest

Juhataja:



Avo Tasa

KURESSAARE

2007

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri
2. Kooskõlastused
3. Lähtematerjalid
 - 3.1. Laimjala Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamiseks nr. 1-1/23 20. 06. 2007.
 - 3.2. Detailplaneeringu lähteseisukohad.
 - 3.3. Krundi plaan
 - 3.4. Kinnistusameti registri väljavõte
 - 3.5. Ametlikud teated ajalehes
 - 3.6. Eesti Energia tehnilised tingimused
4. Graafiline osa
 - 4.1.1. Asukoha skeem
 - 4.1.2. Geodeetiline alusplaan DP-1
 - 4.1.3. Maakasutuse joonis DP-3
 - 4.1.4. Ruumilahenduse joonis DP-4
 - 4.1.5. Tehnovõrkude joonis DP-5

<i>SELETUSKIRI</i>	4
<i>1. ÜLDOSA</i>	4
<i>1.1. PLANEERITAV ALA</i>	4
<i>1.2. ALGATAJA</i>	4
<i>1.3. LÄHTEMATERJALID</i>	4
<i>1.4. OLEMASOLEV OLUKORD</i>	4
<i>1.5. EESMÄRGID</i>	4
<i>2. PLANEERIMISLAHENDUS</i>	5
<i>2.1. ÜLDLAHENDUS</i>	5
<i>2.2. MAAKASUTUS - KRUNDIJAOTUS, KRUNTIDE KASUTUSE SIHTOTSTARVE JA SERVITUUTIDE VAJADUS:</i>	6
<i>2.3. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED</i>	7
<i>2.4. HEAKORD JA HALJASTUS</i>	9
<i>2.5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED</i>	9
<i>2.6. TEHNOVÕRGUD</i>	9
<i>2.7. TULEKAITSENÕUDED</i>	10
<i>2.8. KESKKONNAKAITSE</i>	10
<i>2.9. KINNISOMANDI KITSENDUSED</i>	10

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritava ala asukohaks on Laimjala vald, Randvere küla, Tuule katastriüksus (kat. tunnus 38601:004:0498), haarates enda alla kinnistu pindalaga 6,01 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa-100%. Katastriüksus on mõõdetud ja vormistatud 2007 aastal, vastavalt siis kehtinud nõuetele. Planeeritavaks alaks on kogu kinnistu koos piirneva avaliku teega.

Katastriüksus on piiratud kirdest Tõnise katastriüksusega, loodest Villemi katastriüksusega, kagust Ruusi ja Männiku katastriüksusega, edelast Põlde ja Sirkli katastriüksustega.

1.2. ALGATAJA.

Lähtudes maaomaniku OÜ Roogkatus avaldusest 06. 2007 ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse ning planeerimisseaduse on planeeringu algatajaks Laimjala Vallavolikogu. Laimjala Vallavolikogu otsus nr. 1-1/23, 20.06.2007 a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Laimjala Vallavolikogu otsus nr. 1-1/23, 20. 06. 2007 a. Tuule katastriüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtade, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisana lähtetingimused.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Maa sihtotstarbeks on maatulundusmaa 100%, haarates enda alla maaüksuse pindalaga 6,01 ha. Katastriüksus on hoonestamata.

Katastriüksuse põhiala moodustab metsamaa. Edelapoolsel osal asub kadakane männi- ja lehtpuuvõsaga ala. Ehitustegevuseks on kavandatud edelapoolne väheväärtusliku võsaga ala. Katastriüksusest edelas asub avaliku kasutusega tee.

1.5. EESMÄRGID.

- Planeeritava maa-ala kruntideks jagamine, maa sihtotstarbe muutmine.
- Kruntide ehitusõiguse määramine, hoonestatava ala piiritlemine.
- Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.
- Kujade, teede, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine.
- Servituutide vajaduse määramine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. ÜLDLAHENDUS

Uute moodustatavate kruntide paigutamisel on lähtutud valla poolt etteantud kruntide suuruselt.

Käesoleva planeeringuga on Tuule katastriüksuse kogu planeeritav ala jagatud krundi kasutamise sihtotstarve järgi: elamu maa –100%-6,01 ha.

Tuule katastriüksus *kinnistu tunnus (38601:004:0498)*

Maa omanik: OÜ Roogkatus

Katastriüksuse pindala: *6,01 ha*

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

Käesoleva planeeringuga moodustatakse Tuule kinnistust 6 uut katastriüksust sihtotstarve järgi elamu maaks (E).

Arvestada tuleb planeeringus määratud piirangualasid:

- 1. 1 meetrit mõlemale poole trassist ulatub: madalpinge kaabelliini kaitsevöönd, vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevöönd. Kõrgepinge kaabelliini kaitsevöönd.*
- 2. Tuleohutuskuja naaberkrundi lähimast hoonest mitte vähem kui 8 meetrit vastavalt VV määrusele nr. 315. Seetõttu ehitusala kaugus krundi piirist mitte lähemal kui 4m.*
- 3. Veekaevu sanitaarkaitsetsoon 50m. kaevust.*
- 4. 50m³ tuletõrje veehoidla moodustataval Peetri kinnistul.*

Planeeritud krundijaotus, suurus, katastriüksuse sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus m ²	Moodustatakse kinnistust	Katastriüksuse sihtotstarve %
Tuule	7845	Tuule	elamumaa E 100 %
Sihi	9813	Tuule	elamumaa E 100 %
Kaku	11630	Tuule	elamumaa E 100 %
Siili	8127	Tuule	elamumaa E 100 %
Peetri	10548	Tuule	elamumaa E 100 %
Männi	12161	Tuule	elamumaa E 100 %

Kruntide ehitusõigused:

1. Elamumaa

<i>Lubatud ehitiste arv katastriüksusel:</i>	<i>1 elumaja, kuni 2 abihoonet</i>
<i>Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind:</i>	<i>250 m²</i>
<i>Ehitiste korruselisus:</i>	<i>1.5</i>
<i>Katusekalle elamul</i>	<i>37°-45°</i>
<i>Katusekalle abihoonetel</i>	<i>30°-45°</i>
<i>Harjajoon:</i>	<i>7,5 m, abihoonel- 5,0m.</i>
<i>Maaüksuse täisehituse protsent:</i>	<i>3 %</i>
<i>Tulepüsimisklass:</i>	<i>TP3, planeeringuga on tagatud</i>
	<i>tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituskeelualadega.</i>
	<i>Kujuneb VV 27.10.2004 määrus nr. 315 alusel 4 m.</i>
<i>Välisseinad:</i>	<i>kivi või puit</i>
<i>Viimistlusmaterjalid:</i>	<i>soovitav kasutada ümbruskonna</i>
	<i>hoonetega sarnaseid viimistlusmaterjale (seinad- puit või kivi,</i>
	<i>katus- kivi, puit või roog).</i>
<i>Naaberkruntide hoonete vaheline kuja:</i>	<i>50m.</i>

2.3. KRUNDI EHTUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Kinnistu on hoonestamata. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Tuule kinnistu sihtotstarbe muutmise maatulundusmaast kuueks elamu maa krundiks.

Elamu maale on plaanis ehitada elumaja koos kahe abihoonega. Lähtuvalt krundi suurusest kohustuslikku ehitusjoont detailplaneering ei määra, kuid määratud on soovituslik krundi hoonestusala ja arvestada tuleb piiranguvöönditega.

EHTUSÕIGUSED

TUULE krundil

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	3
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind	250m ²
Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast	elumajal 7,5m. kõrvalhoonetel 5m.
Olulisemad arhitektuurinõuded:	
Hoonete maksimaalne korruselisus	1,5
Katused	kivi, puit, roog
Seinad	puit, kivi
Sokkel	looduslik kivi, betoon
Piirdeaiad	lattaiaid, kiviaiad

Servituudi vajadus: Krundi läbib elektri maakaabli 0,4KV liin, servituudi ulatus 140m².
Krundi läbib juurdepääsutee Sihi ja Kaku kinnistutele, servituudi ulatus 280m².
Krundil asub Peetri kinnistul asuva veekaevu sanitaarkaitsetsoon ulatusega 30m².

SIHI krundil

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	3
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind	250m ²
Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast	elumajal 7,5m. kõrvalhoonetel 5m.
Olulisemad arhitektuurinõuded:	
Hoonete maksimaalne korruselisus	1,5
Katused	kivi, puit, roog
Seinad	puit, kivi
Sokkel	looduslik kivi, betoon
Piirdeaiad	lattaiaid, kiviaiad

Servituudi vajadus: Krundi läbib elektri maakaabli 0,4KV liin, servituudi ulatus 140m².
Krundi läbib juurdepääsutee Tuule ja Kaku kinnistutele, servituudi ulatus 280m².
Krundil asub Peetri kinnistul asuva veekaevu sanitaarkaitsetsoon ulatusega 2650m².
Krundil asuvad Tuule ja Kaku kinnistut varustavad veetrassid, servituudi ulatus 280m².

KAKU krundil

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	3
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind	250m ²
Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast	elumajal 7,5m. kõrvalhoonetel 5m.
Olulisemad arhitektuurinõuded:	
Hoonete maksimaalne korruselisus	1,5
Katused	kivi, puit, roog
Seinad	puit, kivi
Sokkel	looduslik kivi, betoon
Piirdeaiad	lattaiaid, kiviaiad

Krundil asub Peetri kinnistul asuva veekaevu sanitaarkaitsetsoon ulatusega 350m2.

SIILI krundil

<i>Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil</i>	3
<i>Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind</i>	250m ²
<i>Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast</i>	elumajal 7,5m. kõrvalhoonetel 5m.
<i>Olulisemad arhitektuurinõuded:</i>	
<i>Hoonete maksimaalne korruselisus</i>	1,5
<i>Katused</i>	kivi, puit, roog
<i>Seinad</i>	puit, kivi
<i>Sokkel</i>	looduslik kivi, betoon
<i>Piirdeaiaid</i>	lattaiaid, kiviaiaid

*Servituudi vajadus: Krunti läbib elektri maakaabli 0,4KV liin, servituudi ulatus 250m2.
Krunti läbib juurdepääsutee Peetri ja Männi kinnistutele, servituudi ulatus 320m2.
Krundil asub Peetri kinnistul asuva veekaevu sanitaarkaitsetsoon ulatusega 30m2.*

PEETRI krundil

<i>Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil</i>	3
<i>Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind</i>	250m ²
<i>Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast</i>	elumajal 7,5m. kõrvalhoonetel 5m.
<i>Olulisemad arhitektuurinõuded:</i>	
<i>Hoonete maksimaalne korruselisus</i>	1,5
<i>Katused</i>	kivi, puit, roog
<i>Seinad</i>	puit, kivi
<i>Sokkel</i>	looduslik kivi, betoon
<i>Piirdeaiaid</i>	lattaiaid, kiviaiaid

*Servituudi vajadus: Krunti läbib elektri maakaabli 0,4KV liin, servituudi ulatus 160m2.
Krunti läbib juurdepääsutee Siili ja Männi kinnistutele, servituudi ulatus 320m2.
Krundil asub veekaevu sanitaarkaitsetsoon ulatusega 3400m2.
Krundil asuvad Siili ja Männi kinnistut varustavad veetrassid, servituudi ulatus 280m2.
Krundil asub 50m³ tuletõrje veevõtukoht. Vajalik sõlmida Männi, Siili, Tuule, Sihi ja Kaku kruntide valdajatega veehoidla kasutamise leping. Servituudi ulatus 100m2.*

MÄNNI krundil

<i>Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil</i>	3
<i>Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind</i>	250m ²
<i>Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast</i>	elumajal 7,5m. kõrvalhoonetel 5m.
<i>Olulisemad arhitektuurinõuded:</i>	
<i>Hoonete maksimaalne korruselisus</i>	1,5
<i>Katused</i>	kivi, puit, roog
<i>Seinad</i>	puit, kivi
<i>Sokkel</i>	looduslik kivi, betoon
<i>Piirdeaiaid</i>	lattaiaid, kiviaiaid

Krundil asub Peetri kinnistul paikneva veekaevu sanitaarkaitsetsoon ulatusega 400m2.

Kruntide teenindamiseks on vajalik rajada Kärbi mü. planeeritavast alajaamast 0,4KV maakaabel, servituudi vajadus järgnevatele piirnevatele kinnistutele:

<i>Sääre tee mü.</i>	-432m ²
<i>Põlde mü.</i>	-208m ²
<i>Sirkli mü.</i>	-188m ²

Kruntidele juurdepääsuks Kõiguste sadama vallateelt planeerida servituudid järgmistele kruntidele:

Sirkli mü. -920m²

Põlde mü. -416m²

2.4. HEAKORRA- JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Kinnistu põhilise osa moodustab metsamaa. Ehitustegevuseks kavandataval alal kasvab harilik mänd, esineb väikese väärtusega kadakat. Hooned soovitavalt paigutada looduses sobivasse kohta ja vältida suuremate puude langetamist. Hoonete projekteerimisel on soovitav lähtuda antud maastiku iseärasustest (puud, kivid, põõsastikud). Olemasolevat maa-ala võib elamukruntide rajamise käigus tõsta mullakihi suurendamise arvel.

Sadeveed juhitakse hoonetest eemale maapinna kalletega ja immutatakse pinnasesse. Kruntidele on planeeritud prügikastid elamute juures (prügiautole juurde pääsetavas kohas), igal krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Laimjala vallas kehtestatud korrale.

2.5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Kõikidele planeeritud kruntidele on planeeritud juurdepääs Põlde ja Sirkli maaiüksust läbivalt avalikult teelt. Kruusatee kulgeb loode-kagu suunaliselt. Loodes suunas ühineb see Kõiguste-Sääretirbi munitsipaalteega. Sellelt teelt rajatakse kaks juurdepääsuteed kruntidele. Kõik krundisisesed teed on laiusega 4m. Mõlemal teel on tagasikeeramiseks ja möödasõidu võimaldamiseks taskud. Parkimine on lahendatud iga krundi juures eraldi.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Teede rajamiseks koostatakse eraldi projekt.

2.6. TEHNOVÕRGUD.

2.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kruntide veega varustamiseks rajatakse ühine puurkaev, milline paigutatakse Peetri katastriüksusele. Veetarbimine inimese kohta on 60 l/d, keskmine pere suurus on 3,6 inimest, s. o. $6 \times 3,6 \times 100 = 2,2 \text{ m}^3$. Planeeritava puurkaevu tootlikkuseks on planeeritud minimaalselt 3m³ ööpäevas. Kaevu taotletav sanitaarkaitsetsoon 50 meetrit. Elamute veega varustamiseks on planeeritud rajada ühine veetrass. Veetoru paigaldamissügavus on vähemalt 1.2 meetrit. Selle kaevu baasil on lahendatud ka tuletõrje veevõtukoha veega täitmine.

Kuna piirkonna põhjavesi on nõrgalt kaitstud, siis suvemajade fekaalveed juhitakse individuaalsetesse 5m³ suurustesse reoveekaevudesse. Kanalisatsioonitrassi sügavus vähemalt 1 meeter maapinnast. Reoveepaakide tühendamise toimub vastavalt vajadusele Kuressaare puhastusseadmete vastuvõtukohas.

2.6.2. Sidevõrgud

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

2.6.3. Elektrivarustus

Elektriga varustamine on lahendatud vastavalt Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 117959. Elektrivarustus on planeeritud Kärbi maaiüksusele rajatavast alajaamast. Kärbi alajaamast rajada madalpingeliinid rajatavate kinnistute piirini mööda Sääre tee, Maripuu ja Männiku kinnistuid. Kooskõlastatud kinnistu

omanikuga. Krundisene kaablitrass ühitada juurdepääsuteega. Jaotus-mõõtekapid on planeeritud tee serva, kinnistu piirile. Peakaitsme nimisuuruseks oleks 6x(3x16A) ja puurkaevule 3x16A. Krundisised võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Planeeringu joonisel DP-2 on näidatud madalpingekaablite asukohad koos elektrimõõtekappide asukohtadega. Krundisised võrgud alates mõõtekappidest lahendatakse elamute elektrivarustuse projektidega. Sügavamad kommunikatsioonid kruntidel (vesi) peavad olema rajatud vähemalt 4 kuud enne kaabliühenduse teostamist.

2.6.3. Küte

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena.

2.7. TULEKAITSENÕUDED

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimishormidest VV nr. 315 nõuetest. Hoonete tule-püsivusklassiks on planeeringuga määratud TP-3. Lähtudes Laimjala valla poolt väljastatud lähteandmetele kujuneb kaugus naaberhoonetest minimaalselt 50 meetrit. Hoonete rajamisel tuleb võimaldada autodega ligipääs hoonete ümbruses. Tulepüsivusklassi TP-3 kuuluv ehitis tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4m. kaugusele.

Planeeritava maa-ala tuletõrjevõetaks Peetri maaiüksusele rajatavast 50m³ tuletõrjevõetust. Veevõtukohta täitmine on ette nähtud Peetri maaiüksusele planeeritavast puurkaevust. Tuletõrje veevõtukohta kasutamiseks tuleb Peetri kinnistu omanikul sõlmida kasutusleping Tuule, Sihi, kaku, Männi ja Siili kruntide valdajaga. Lähim olemasolev tuletõrje veevõtu koht asub Kõiguste sadamas.

Teed peavad võimaldama tuletõrje autodele juurdepääsu. Mõlemale juurdepääsuteele rajatakse ümberkeeramiseks ja möödaskõiguseks teetaskud.

2.8. KESKKONNAKAITSE

Tuule katastriüksuse näol on tegemist on kunagise rannakarjamaaga, mis on männimetsa täis kasvanud. Ehitustegevuseks kavandataval alal kasvab harilik mänd, esineb väikese väärtusega kadakat ja lehtpuuvõsa. Eesmärgiks on olemasoleva metsa säilitamine, hoonete jaoks vajalik raie peaks olema minimaalne, mitte üle 400m² hoonete grupi kohta.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Laimjala valla nõuetele ja kokkulepetele. Reoveed juhatakse maa-ala planeeritud kinnistesse reovee mahutitesse..

2.9. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Laimjala valla nõuetele ja kokkulepetele.
- AÕS §155-“ Avalikult kasutatav tee”
Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena.
elamukrundi valdajatel kokku leppida tee ühine hooldamine.

- *AÕS §158-“Tehnovõrgud ja rajatised” –maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krundi läbivad Eesti Energiale kuuluvad planeeritud kõrgepingekaablid (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus” -piki maakaabelliine- mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.) ja planeeritud elamukruntide ühisomandisse kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitrassid (kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge). Krundisisised tehnovõrgud kuuluvad krundi valdajale.*
- *Eesti Vabariigi Planeerimiseadus ja Ehitusseadus.*
- *Laimjala valla planeerimis- ja ehitusmäärus.*

Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi “Planeerimiseadusele ja Ehitusseadusele”, vastavalt “Asjaõigusseadusele” (RT I 1999, 44, 509), vastavalt kehtivatele Eesti Projekteerimismäärustele (EPN 10.1).

Projekteerija: A. Tasa

