

Saaremaal Mustjala vallas  
asuva Läkuranna kinnistu  
detailplaneering

*Planeeringu algataja:*

*MUSTJALA VALLAVALITSUS*

*Projekti koostaja: TINTER PROJEKT OÜ*

*Planeerija:*



*PEEP MOORAST*

TALLINN 2004

---

## SISUKORD

SISUKORD.....	2
1. SISSEJUHATUS.....	4
1.1. Projekti alusmaterjal.....	4
1.2. Projekti algataja andmed .....	4
1.3. Projekti koostaja andmed .....	4
1.4. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
2. PLANEERIMISETTEPANEK.....	6
2.1. Krundi ehitusõigus .....	6
2.2. Olulisemad nõuded ehitistele ja rajatistele .....	6
2.3. Tee maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted .....	7
2.4. Haljastus.....	7
2.5. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse põhimõtted .....	8
2.5.1. Kanalisatsioon .....	8
2.5.2. Veevarustus .....	8
2.5.3. Elektrivarustus.....	8
2.5.4. Soojavarustus.....	8
2.5.5. Sidevarustus.....	8
2.6. Servituudid ja kitsendused.....	9
2.7. Keskkonnakaitse .....	9
2.8. Üldplaneeringu muutmise ettepanek .....	9
3. GRAAFILINE OSA.....	10
Olemasoleva olukorra joonis M 1:1000 .....	11
Planeeringu põhijoonis M 1:1000 .....	12
4. LISAD .....	13
Detailplaneeringu algatamise korraldus 02.05.2002 nr. 96.....	14
Detailplaneeringu lähteülesanne .....	15
Meie maa 11.05.2002 algatamise kuulutus .....	16
AS Kobras kiri 02.04.2002 nr. 96-030.....	17
Koostaja diplom .....	18
Tellija volikiri 04.04.2002 .....	19
Vallavalitsuse kiri 12.08.2003 nr. 7-1.2/303.....	20
Vallavalitsuse kiri 18.12.2003 nr. 7-1.2/612.....	21
Meie Maa 20.12.2003.....	22
Detailplaneeringu koostamise õiguste üleandmise leping 29.12.2003 nr. 2-1/5 .....	23
Vallavalitsuse kiri 29.12.2003 nr. 7-1.2/631 .....	24
Detailplaneeringu koostamise õiguste üleandmise leping 29.12.2003 nr. 2-1/6 .....	25
Vallavolikogu otsus 27.02.2004 nr. 13.....	26
Ilmar Haagi kiri 03.03.2004.....	27
Vallavalitsuse kiri 15.03.2004 nr 7-1.2/203.....	28
Saare Maavalitsuse kiri 22.03.2004 nr 9-5/368 .....	29
Vallavalitsuse kiri 26.03.2004 nr 7-1.2/235.....	30
Saare Maavalitsuse kiri 03.06.2004 nr. 9-9/791 .....	31
Saare Keskkonnateenistuse kiri 03.06.2004 nr 40-12-6/1333.....	32
Vallavalitsuse kiri 14.07.2004 nr 7-1.2/480.....	33

Saaremaa Keskkonnateenistuse kiri 12.08.2004 nr 40-12-6/1609 ...	34
Vallavalitsuse kiri 26.08.2004 nr 7-1.2/538 .....	35
Tinter-Projekt OÜ kiri 28.09.2004 nr. A112-04 .....	36
Vallavalitsuse kiri 01.10.2004 nr 7-1.2/653 .....	37
Saaremaa Keskkonnateenistuse kiri 01.11.2004 nr 40-12-6/4807 ...	38
Vallavalitsuse kiri 17.12.2004 nr 7-1.2/879 .....	39
Mustjala vallavolikogu otsus 17.12.2004 nr 41 .....	40
Meie Maa 22.12.2004 avalik väljapaneku teatis .....	41
Avaliku arutelu protokoll 29.12.2004.....	42
EV Keskkonnaministeeriumi kiri 16.02.2005 nr 16-6/12546-2 .....	43

## **1. SISSEJUHATUS**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Läkuranna kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine, kinnistu jagamine ja ehitustingimuste määramine ning teede, parkimise, haljastuse ja tehnovõrkude lahenduste leidmine.

### **1.1. Projekti alusmaterjal**

- Digitaalne geodeetiline maa-ala plaan mõõtkavas 1:500 (koostatud jaanuaris 2001. a OÜ HADWEST poolt)
- Korrigeeritud digitaalne geodeetiline maa-ala plaan mõõtkavas (1:500 (koostatud aprill 2002. a OÜ HADWEST poolt)

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Ninase poolsaare osa-üldplaneering, 2004;
- Saare maakonnaplaneering, 1999.

### **1.2. Projekti algataja andmed**

OÜ Asper Kinnisvara  
Aadress: Piritä tee 26 Tallinn  
Kontaktisik: Ilmar Haak

### **1.3. Projekti koostaja andmed**

Kobras AS (kuni 27.12.2003)  
Aadress: Lai 32, 51005, Tartu  
Tel. / faks: 07 441 383

OÜ Tinter Projekt  
Aadress: Lastekodu 43, Tallinn  
Tel. / faks: 6 678 088  
[p.moorast@tinterprojekt](mailto:p.moorast@tinterprojekt)  
Ringtee 10 Tartu  
Tel. / faks: 7 475 333/ 7 476 062  
[tinterprojekt@tinterprojekt.ee](mailto:tinterprojekt@tinterprojekt.ee)

#### 1.4. Olemasoleva olukorra kirjeldus

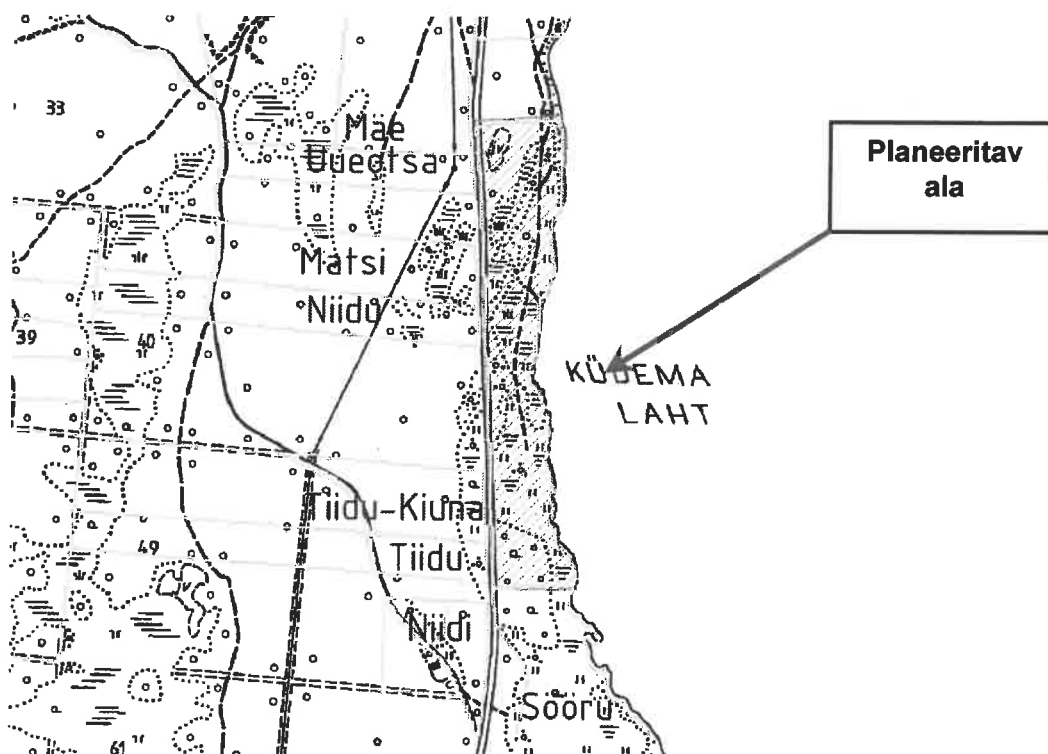
Planeeritav maa-ala asub Mustjala vallas Kugalepa külas ~ 4 -5 km Mustjalast põhja suunas. Ala piirneb idast Küdema lahega, lõunast Sööri maaüksusega ja läänest Mustjala – Ninase maanteega. Üle maantee paiknevad Mäe, Uueotsa, Matsi, Niidu, Tiidu-Kiuna, Tiidu ja Niidi maaüksused. Planeeritava ala suurus on **20,53 ha**.

Keskkonnaministeeriumi info põhjal on Küdema Laht (kood EE0040432) planeeritud Natura linnu- ja loodushoiu alaks.

Ala on tasase reljeefiga millest looduslikku rohumaad on 4.76, metsamaad 2.7 ja muu maa 13.07 ha s.h. veealune maa 0.42 ha. Senine maakasutus maakatastri järgi on maatulundusmaa.

Looduslikul paikneb ala rannamadalikul. Maapinna kõrgusvahemik on 0.00 – 2.67 meetrit üle merepinna. Maa-ala keskosas on, seoses kraavide kinnikasvamisega, esinenud kevaditi üleujutusi. Taimestuselt on ala põhjaosas männi enamusega mets, keskosas mändide ja kadakatega rohumaad ja lõunaosas mändide ja kadakatega roostik, mis on raskesti läbitav. Kinnistu rannaala on põhjaosas liivane alates keskosast on alal roostik.

Alal kõrgemad reljeefi osad piknevad parralleelselt kaldaga ja on endised rannavallid millel kasvab taimestus.



Joonis 1. Planeeritava ala skemaatiline asukoht.

## 2. PLANEERIMISETTEPANEK

### 2.1. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus määrab:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

**Tabel 1. Krundi ehitusõigus.**

aadress	pindala m <sup>2</sup>	kasutamise siht-otstarve (%)	lubatud ehitiste arv krundil	täisehituse protsent krundi pindalast 2 hoone korral	lubatud suurim ehitusalune pind Põhihoone m <sup>2</sup> / Kõrvalhoone m <sup>2</sup>	hoonete kõrgus (m) ja korruselisus (K)
Pos 1	19587	M/EE (95/5)	2	0,8%	90/60	9m; 1,5 K
Pos 2	80826	M/EE (95/5)	2	0,7%	90/60	9m; 1,5 K
Pos 3	105374	M (100)	-	0	0	-
Pos 4	30	T (100)	1	70%	25	4m; 1K

EE- väikeelamumaa, M- maatulundusmaa, T- tootmismaa (vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 24.01.1995.a. määrusele nr 36 ja 29.04.1996.a. määrusele nr. 120 (RT I 1995.13 ja 1996.36.636) "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused").

### 2.2. Olulisemad nõuded ehitistele ja rajatistele

Seoses kehtiva looduskaitseadusega (RTI, 30.04.2004, 38, 258) ei laiene ehituskeeluvöönd:

- 1) hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse;
- 2) kalda kindlustusrajatisele;
- 3) supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele;
- 4) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;
- 5) olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;
- 6) piirdeaedadele.

(5) Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- 1) pinnavee veehaarde ehitisele;
- 2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;
- 3) ranna kindlustusrajatisele;
- 4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;
- 5) kalakasvatusehitisele;

- 6) riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele;
- 7) tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;
- 8) tehnovõrgule ja -rajatisele;
- 9) sillale;
- 10) avalikult kasutatavale teele ja tänavale;
- 11) raudteele.

Planeeringus on ehituskeeluvööndis määratud kruntidele 1 ja 2 hoonestusala suvilatele. Positsioonile 11 on määratud ehitusala alajaamale.

Ehitistevaheline minimaalne tuleohutuskuja ehitiste tulepüsivusklassi TP3 puhul on 10 m. Tulemüüri olemasolul tuleohutuskuja ei normeerita.

Katusekalded, välisviimistluse materjalid ja teised arhitektuurinõuded ehitistele lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Hoonestus peab sobima arhitektuuriliselt looduslikku miljöosse. Hoonestuse paigutus peab säilitama maksimaalselt olemasolevat haljastust.

Arvestades, et ala on osaliselt üleujutatav on planeeringulahenduses määratletud ehitusalad paigutatud looduslikele kõrgendikele. Üleujutusohu vältimiseks peab hoonete soklijoone olema minimaalselt kõrgusel 1.5 m üle mere pinna (Pos 1 ja 2). Hoonete vundamentide kindlustamisel võib maa-ala täita nimetatud kõrgusarvuni. Maapinna täitmine hoonete all ei oma mõju ümbritsevatele maastikule ja loodusele.

### **2.3. Tee maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted**

Kruntidele 1 ja 2 rajatakse kruusakattega juurdepääsuteed Mustjala-Ninase maanteelt. Krundid on ühendatud 4,0 m laiuse teega, mis tagab sõiduauto läbipääsu 30 km/h kiirusel. Jalakäijate liikumine toimub sõidutee äärt mööda. Parkimine lahendatakse kruntide siseselt.

Mustjala-Ninase maantee teekaitsevööndi laius on 50 m. Kallasraja laius Läänemerel on 10 m.

Positsioonil 8 on ära näidatud juurdepääs kallasrajale.

### **2.4. Haljastus**

Planeeringuala on 1/3 osas kaetud kõrghaljastusega, mida tuleb maksimaalselt säilitada. Uut haljastust planeeritakse ehitusalade vahelise vahelise vaate varjamiseks ja kohati maantee ääristamiseks.

Kruntide täisehituse protsent, ei ületa alal 2%, seega on võimalik nende piisav haljastamine, mis lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomanike soovidele.

## **2.5. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse põhimõtted**

### **2.5.1. Kanalisatsioon**

Planeeringuala reovee kogumine on lahendatud krundi siseselt. Olmereoveesi kogutakse kogumiskonteineritesse ja purgitakse Kuressaare purgimissõlmes. Kogumismahutile peab olema tagatud fekaaliveoauto juurdepääs.

### **2.5.2. Veevarustus**

Positsioonide 1 ja 2 veevarustus on lahendatud puurkaevu kaudu. Puurkaevu asukoht on näidatud põhijoonisel. Kaevu projekteerimisel tuleb arvestada looduskaitseaduse (RTI, 30.04.2004, 38, 258), veeseaduse (24.01.1996 (RT I 1996, 13, 240) 29.02.1996, terviktekst RT paberandjal (RT I 1996, 13, 241), 17.12.1997 (RT I 1998, 2, 47) 1.01.1998, 16.06.1998 (RT I 1998, 61, 987) 16.07.1998, 20.01.1999 (RT I 1999, 10, 155) 1.01.2000, 16.06. 1999 (RT I 1999, 54, 583) 23.06.1999, 8.12.1999 (RT I 1999, 95, 843) 1.01.2000, 20.12.2000 (RT I 2001, 7, 19) 1.04.2001, 10.04.2001 (RT I 2001, 42, 234) 8.05.2001, 9.05.2001 (RT I 2001, 50, 283) 1.01.2002, 14.11.2001 (RT I 2001, 94, 577) 20.12.2001, 12.12.2001 (RT I 2002, 1, 1) 1.01.2003, 19. 06. 2002 (RT I 2002, 61, 375) 1. 08. 2002, 19. 06. 2002 (RT I 2002, 63, 387) 1. 09. 2002, 15. 01. 2003 (RT I 2003, 13, 64) 1. 07. 2003, 12. 02. 2003 (RT I 2003, 26, 156) 21. 03. 2003, 11. 06. 2003 (RT I 2003, 51, 352) 1. 09. 2003) ja nendest lähtuvate õigusaktidega.

### **2.5.3. Elektrivarustus**

Planeeringualale on ette nähtud rajada mast- või komplektalajaam. Alajaam jääb krundile Pos 11. Alajaamale seatakse kasutusvaldus elektrivõrgu valdaja kasuks. Ühendus alajaamaga rajatakse Mustjal-Ninase 10kV õhuliinilt.

Planeeritava ala sisene elektrivõrk ehitatakse välja maakaablitega. Hoonete ja rajatiste elektrivarustus lahendatakse 0,4 kV kaabelliinidega. Kaablitrassid kulgevad teede kõrval. Kruntide 1,2,3,4 ja 5 välispiiride lähedusse on ette nähtud kaablikappide ja liitumiskilpide paigaldamine. Kaablikapid on projekteeritud juurdepääsu teede kõrvale piirdest.

### **2.5.4. Soojavarustus**

Soojavarustus lahendatakse individuaalselt edasise projekteerimise käigus, elektri või puidukütte kaudu.

### **2.5.5. Sidevarustus**

Kaevetööde teostamisel arvestada maantee äärest jooksva olemasoleva sidekaabliga. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.



## 2.6. Servituudid ja kitsendused

Allolev tabel annab ülevaate servituutide seadmise vajadusest.

Tabel 2. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kininsasi või isik	Servituudi sisu *
Pos 1	IK, L	Elektrivõrgu valdaja, Pos 2	L – liiniservituut annab õiguse juhtida läbi kinnisasja veetorustik.

L - Liiniservituut - Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

## 2.7. Keskkonnakaitse

Küdema laht on Keskkonnaministeeriumi info põhjal planeeritud Natura linnu – ja loodushoiu alaks, mistõttu on eriti oluline planeeritava alaga seotud tegevuste hindamine vastavalt kehtivale seadusandlusele. Krundile 3 kehtivad majandustegevuse ajutised piirangud vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr 24 22. aprilli 2004. a “Majandustegevuse ajutiste piirangute rakendamine väljaspool kaitsealasid asuvatel Natura 2000 võrgustiku aladel<sup>1</sup>”

Ala jäätmekäitlus reguleerib kohaliku omavalitsuse jäätmekäitlus eeskiri. Jäätmed tuleb vedada firmaga, mis omab jäätmekäitlus luba.

Planeeringuga peab säilitama olemasoleva haljastust maksimaalses võimalikus ulatuses. Hoone tööprojekti peab kajastama asendiplaanil säilitatavad ja mahavõetavad puud.

Alal kehtivad piiranguvööndid:

- Ehituskeeluvöönd on Läänemerel 200 m;
- Ranna piiranguvööndi on laiusega 200 meetrit;
- Mererannal on tagatud kallasrada 10 m ulatuses;
- Teekaitsevöönd 50 m;

## 2.8. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Ninase poolsaare üldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluala vähendamiseks, krundil Pos 1 200 meetrilt 70 meetrile ning krundil Pos 2 200 meetrilt 65 meetrile.

Üldplaneeringu muutmise motivatsiooniks on maaomaniku ettepanekud Ninase poolsaare üldplaneeringu koostamise protsessis. Arvestades maaomandi paiknemist 98% ulatuses ehituskeeluvööndis on otstarbekas lubada maaomanikul kasutada osaliselt oma maaomandit arvestades keskkonnakaitsealasi (Natura eelvaliku ala) ja teisi aspekte.