

E.P.

TELLIJA: ALVER SAGUR

SAARE MAAKOND,  
PIHTLA VALD,  
KAALI JÄRVE ÜMBRUSE  
DETAILPLANEERINGU MUUDATUS

Projekteerija:



K. Keel

**KURESSAARE**  
2001

## SELETUSKIRI.

<b>1. ÜLDOSA.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. PLANEERITAV ALA.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. ALGATAJA.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3. LÄHTEMATERJALID.....</b>	<b>4</b>
<b>1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....</b>	<b>4</b>
<b>1.5. EESMÄRGID.....</b>	<b>5</b>
<b>2. PLANEERIMISLAHENDUS.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....</b>	<b>5</b>
<b>2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....</b>	<b>7</b>
<b>2.5. TEHNOVÕRGUD.....</b>	<b>7</b>
<b>2.6. KESKKONNAKAITSE.....</b>	<b>8</b>
<b>2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....</b>	<b>8</b>
<b>2.8.SERVITUUTIDE VAJADUS.....</b>	<b>8</b>
<b>2.9.SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....</b>	<b>8</b>

# SELETUSKIRI.

## 1. ÜLDOSA.

### 1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasolevad Õpetajate elamu ja Kooli kinnistud Saare maakonnas, Pihntla vallas, Kaali külas koos Teede Valitsusele kuuluva parkla maa-alaga.

### 1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Pihntla Vallavalitsus Pihntla Vallavolikogu otsusega nr.2 22.jaanuar 2002.a. alusel.

### 1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Pihntla Vallavolikogu otsus nr.2, 22. jaanuar 2002.a. detailplaneeringu algatamise kohta ning lisana Kaali järve ümbruse detailplaneeringu muudatuse lähteülesandega koos planeeritava ala skeemiga. Olemasolev Kaali järve ümbruse detailplaneering (oktoober 1997.a.) Geodeetiline alusplaan: Geodeesiabüroo OÜ töö nr.G-93-02.

### 1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Pihntla vallas, Kaali külas. Maa-ala külgneb põhjast Jalaka, Kuuse maaüksustega ning Kaali peakaatri territooriumiga, läänest Tiuksu, Sireli, Silvia, Tamme ja Kundratsi maaüksusega, idast Aia ja Põlluotsa maaüksusega ja lõunast Masa-Kõljala riigi maanteega. Olemasolevalt paikneb planeeritud maa-alal Kaali kool ja õpetajate elamu koos kuuriga ning Pihntla valla ühiskondlik WC hoone parkla ääres. Maa-ala läbib Eesti Energiale kuuluvad kõrgepingeliin ja madalpingeliinid koos parkla ääres paikneva alajaamaga. Maa-ala veega varustamiseks asub Kooli kinnistul pumbamaja, 30m kaitsetsooniga. Parkla ja kooli maja juurde viiva tee ääres paikneb ka maa-ala teenindav sidekapp. Maa-alale pääseb Masa-Kõljala riigi maanteed mööda.

## 1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasolevatest Kooli ja Õpetajate kinnistutest uute kruntide moodustamine ning selle baasil tekkiva uuele krundile külastuskeskuse-muuseumi planeerimine koos ühtse teedevõrguga, elektri liinide, puhta joogivee ja kanalisatsiooni lahendusega, koos maaiüksuse sihtotstarbe määramisega ja ehitusõiguse määramisega.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

### 2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Kruntide jaotuse käigus järgitakse nii detailplaneerimise lähteülesande kui tellija poolt soovitud maajaotusi, arvestatakse väljakujunenud maakasutust ning looduslikku omapära.

Kuna planeeringu eesmärgiks on kahe eraldi oleva kinnistu baasil uue ühtse krundi moodustamine, teostatakse kruntimine antud planeeringu käigus kahe osalisena. Planeeringu käigus moodustatakse riigi vabale maale uus krunt nr.1, WC teenindusmaana, pindalaga 532m<sup>2</sup>, krundi sihtotstarbega üldmaa-Üm-0051-100%. Esialgsel kruntimisel (vt. joonist "Kruntimise skeem nr.1"-DP-4 ja tabel nr.1) jagatakse olemasolev Kooli kinnistu kolmeks eraldi olevaks krundiks, krunt nr.5 (koolimaja koos selle ümber paikneva maaga), pindalaga 31497m<sup>2</sup>, sihtotstarbega Ühiskondlike hoonete maa-Üh-0050-100%, krunt nr.6 (hoonestamata maa-ala parkla kirde nurgas), pindalaga 1439m<sup>2</sup>, sihtotstarbega Ärimaa-Ä-002-100% ja muuseumi krunt nr.2 (olemasoleva WC ja Õpetajate elamu vaheline hoonestamata maa-ala), pindalaga 1439m<sup>2</sup>, sihtotstarbega Üldmaa-Üm-0051-50% ja Ärimaa-Ä-002-50%. Õpetajate elamu kinnistust moodustatakse samuti kaks eraldi krunti, krunt nr.3 (hoonestamata, asub parkla ääres), pindalaga 1102m<sup>2</sup>, sihtotstarbega Ärimaa-Ä-002-100% ning Õpetajate elamu koos selle ümber paikneva maa-alaga, krunt nr.4, pindalaga 3311m<sup>2</sup>, sihtotstarbega Elamumaa-EE-0010-100%. Antud kruntimise baasil moodustunud uute kinnistute kinnistamise järgselt liidetakse Kooli kinnistust moodustunud uus krunt nr.2 ja planeeringuga moodustunud WC teenindusmaa krunt nr.1 ühtseks muuseumi krundiks, pindalaga 2234m<sup>2</sup>, sihtotstarbega Üldmaa-Üm-0051-50% ja Ärimaa-Ä-002-50% (vt. planeeringu joonist "Kruntimise skeem nr.2"-DP-5 ja tabel nr.2).

### ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS, table nr.1

Krundi nr.	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
1	Üldmaa-ÜM-0051-100%	532	Saare maakond, Pihtla vald, Kaali küla, Riigi vaba maa
2	Üldmaa-Üm-0051-85% Ärimaa-Ä-002-15%	1702	Saare maakond, Pihtla vald, Kaali küla, Kooli maaiüksus
3	Ärimaa-Ä-002-50% Üldmaa-ÜM-0051-50%	1102	Saare maakond, Pihtla vald, Kaali küla, Õpetajate maaiüksus

4	Elamumaa-EE-0010-100%	3311	Saare maakond, Pihtla vald, Kaali küla, Õpetajate maaüksus
5	Ühiskondlike hoonete maa-Üh-0050-100%	31497	Saare maakond, Pihtla vald, Kaali küla, Kooli maaüksus
6	Ärimaa-Ä-002-50% Üldmaa-ÜM-0051-50%	1439m <sup>2</sup>	Saare maakond, Pihtla vald, Kaali küla, Kooli maaüksus

#### ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS, table nr.2

Krundi nr.	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
1	Üldmaa-Üm-0051-85% Ärimaa-Ä-002-15%	2234	Saare maakond, Pihtla vald, Kaali küla, Eelmise tabeli krundid nr.1 ja 2
2	Ärimaa-Ä-002-50% Üldmaa-ÜM-0051-50%	1102	Saare maakond, Pihtla vald, Kaali küla, Õpetajate maaüksus
3	Elamumaa-EE-0010-100%	3311	Saare maakond, Pihtla vald, Kaali küla, Õpetajate maaüksus
4	Ühiskondlike hoonete maa-Üh-0050-100%	31497	Saare maakond, Pihtla vald, Kaali küla, Kooli maaüksus
5	Ärimaa-Ä-002-50% Üldmaa-ÜM-0051-50%	1439m <sup>2</sup>	Saare maakond, Pihtla vald, Kaali küla, Kooli maaüksus

#### KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi nr.	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Täisehituse %	Korru selisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal
1	2234	670	30	2-kordne	2	Üldmaa-Üm-0051 Ärimaa-Ä-002	85% 15%
2	1102	330	30	2-kordne	2	Ärimaa-Ä-002 Üldmaa-ÜM-0051	50% 50%
3	3311	990	30	2-kordne	3	Elamumaa-EE-0010	100%
4	31497	9450	30	2-kordne	4	Ühiskondlike hoonetema-0050	100%
5	1439	-	-	-	-	Ärimaa-Ä-002 Üldmaa-ÜM-0051	50% 50%

#### 2.2. KINNISTU EHTUSÕIGUS:

Planeeritud maa-alale on kõikidele kruntidele antud ehitusõigusena 30% krundi täisehitusena, välja arvatud planeeritu krunt nr.5 (ilma hoonestus õiguseta). Planeeringu

joonisel "Hoonestuse skeem"-DP-3, on toodud ära ka ehituskeelualad, arvestades kehtivaid tuletõrje norme. Planeeritud ehitusõigused on valdavalt kahekordsed viilkatusega hooned, sobides Kaali järve ümbruses olemasolevate hoonetega. Ehitusmaterjalideks-traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Ülejäänud arhitektuurilised nõudmised määratakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme.

Hoonete tulepüsivusklass on lubatud TP-2, kooskõlastatakse Päästeteenistusega vastavalt hoone sihtotstarbele.

### 2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Planeeritaval maa-ala on olemasolev toimiv teedevõrk. Iga krundi juures on prügi ladustamise (prügiautole juurde pääsetavas kohas) koht. Maa-ala on toimiv kanalisatsiooni võrk. Hooned paigutada kruntidele olemasolevaid puid säästes ja säilitades (arvestades võimalustega). Vastavalt kruntide haldajate soovidele ja vajadustele istutatakse ilu- ja viljapuid või teisi haljastuse elemente.

### 2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritud maa-alale pääseb Masa-Kõljala riigi maanteelt. Planeeritava ala sisene liiklus on väljakujunenud. Planeeringuga laiendatakse olemasolevat parklat, et rahuldada parkimisvajadust.

Planeeritud maa-alal rajatavad teed kuuluvad planeeritavate kruntide ühise hooldamise alla, vastavalt oma vahelistele kokkulepetele.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

### 2.5. TEHNOVÕRGUD.

Planeeritud maa-ala on olemasolev toimiv elektriühendus Eesti Energia elektrivõrguga. Kuna olemasolev kõrgepingeliin jääb planeeritud muuseumi kompleksi ehitusele ette, tõstetakse olemasolevad kõrgepinge ja madalpinge kaablid muuseumi krundi lõuna servast ümber planeeritud hoone välist perimeetrit, jälgides 1m laiust kaitsevööndit trassi teljest (vt. joonised DP-4 ja DP-5). Alajaam jääb olemasolevale paigale. Planeeritud ehitusõigused saavad liituda Eesti Energia toitevõrku vastava liitumislepingu esitamisel. Joonisel "Kruntimine nr.2"-DP-5 on näidatud planeeritud maa-alal paiknevate kaablite kaitsevööndid, 1m mõlemale poole trassi telge.

Maa-alal on joogivee saamiseks pumbamaja, mis planeeringu järgselt tõstetakse ringi Õpetajate elamu krundi kirde nurka (olemasolevalt takistab ehitusõiguse andmist planeeritavale muuseumi hoonele). Tuletõrjevési saadakse olemasolevast Pihla vee veetrassidest.

Planeeritud maa-ala on olemasolev kanalisatsioonivõrk.

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

Planeeritud maa-ala on olemasolevad sideühendused, sidetrassidele kehtib 2m laiune trassikaitsevöönd mõlemale poole trassi telge. Planeeringuga moodustunud uue muuseumi krundi kagu servas paikneb antud maa-ala teenindav sidekapp. Muuseumi krundi ehituse projekteerimise käigus täpsustada sidekappi tuleva sidekaabli asukoht parkla all.

## 2.6. KESKKONNAKAITSE.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Pihla valla nõuetele ja kokkulepetele.

## 2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsisvusklass antud maa-alal on TP-2, mis kooskõlastatakse ja täpsustatakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus.

Planeeritava maa-ala tuletõrjeveri võetakse Kõljala veemahutist.

## 2.8. SERVITUUTIDE VAJADUS.

AÕS §158 "Tehnovõrgud ja rajatised"- maaomanikud peavad kinni pidama tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Planeeritaval maa-alal paikneb kõrgepingekaabel ja madalpingekaablid, milledele on ettenähtud 1m kaitsevöönd mõlemale poole trassi telge. Veekaevust kruntideni rajatud veetrassidele kehtib 1m kaitsetsoon mõlemale poole trassi telge. Pumbamaja kaitsetsoon on 30m. Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Pihla valla nõuetele ja kokkulepetele.

Ajutine tee - Asjaõigusseadus §156 (võimaldada maad läbivatel teedel takistuseta liiklus). Kuna planeeritaval maa-alal paiknev tee (vt. joonist DP-5), kuulub ühisesse kasutusse, tuleb kokkuleppida kruntide omanike vahel nende ühine kasutamine ja hooldamine (avaliku kasutusega teed).

Riigi maantee (Masa-Kõljala) kaitsevöönd on 20m.

## 2.9. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus.
- Kaarma valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi "Planeerimis- ja ehitusseadusele" ( RT I 1995, 59, 1006; 1996,36,738; 49, 953; 1999, 27, 380; 29, 398; 29, 399) vastavalt "Asjaõigusseadusele" ( RT I 1999, 44, 509), vastavalt kehtivatele Eesti Projekteerimismäärdele ( EPN 10.1),.

Projekteerija: K. Keel

