

PROJEKTEERIMISBÜROO

ÄRAKIRI

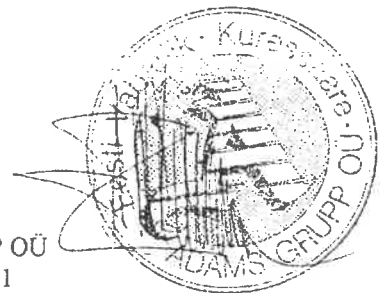


ADAMS GRUPP OÜ

PROJEKTEERIMISTÖÖDE JA EHITUSJÄRELEVALVE
TEGEVUSLITSENTS nr. EE-5974
ELEKTRIVARUSTUSE PROJEKTEERIMISE
LUBA nr. 549-1

Saare maakond
Kihelkonna vald
Kuumi küla

KUUMI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING



Projekteerija:
ADAMS GRUPP OÜ
Reg. nr. 10373771
REITER-i reg. nr. EP 10373771-0001
Kauba tn.12, Kuressaare
Tel. 45 57 601

Kuressaare
november 2004

ADAMS GRUPP OÜ

ADAMS GRUPP OÜ

Äriregr. nr. 10373771

Kauba 12
93812 Kuressaare
E-post: adamson@tt.ee

Tel. (045) 57035
Fax (045) 57035
GSM (051) 41132

Hansa pank
a/a 221011969812

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Lähtematerjalid

- 2.1. Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr. 302 23.11.2004.a.
- 2.2. Detailplaneeringu koostamise lähteülesanne
(lisa 1 Kihelkonna Vallavalitsuse otsusele nr. 302) 23.11.2004.a.
- 2.3. Situatsiooni skeem M 1: 15 000
- 2.4. Maaüksuse plaan M 1 : 10 000
- 2.5. Saare Maakohtu kinnistusosakonna väljatrükk 26.10.2004.a.
- 2.6. Topogeodeetiline alusplaan M 1:1 000

3. Lisad

- 3.1. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks 22.10.2003.a.
- 3.2. Kihelkonna Vallavalitsuse otsus nr. 302 23.11.2004.a.
- 3.3. Detailplaneeringu koostamise lähteülesanne
(lisa 1 Kihelkonna Vallavalitsuse otsusele nr. 302) 23.11.2004.a.
- 3.4. Detailplaneeringu koostamise algatamise teade
ajalehes "Meie Maa" 30.11.2004.a.
- 3.5. Kihelkonna Vallavalitsuse informatsioon
Saare Maavalitsusele; kiri nr. 1114/7-1.3 02.12.2004.a.
- 3.6. Keskkonnaministeeriumi Saaremaa
Keskkonnateenistuse kiri nr. 40-12-6/732 03.05.2005.a.
- 3.7. Saaremaa Päästeteenistuse kooskõlastus 20.05.2005.a.
- 3.8. Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr. 81 27.05.2005.a.
- 3.9. Keskkonnaministeeriumi kiri nr.16-6/6003-2 04.07.2005.a.
- 3.10. Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr.116 08.07.2005.a.
- 3.11. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku teade
ajalehes "Meie Maa" 13.07.2005.a.
- 3.12. Saare Maavalitsuse kiri nr. 9-9/1232 04.08.2005.a.
- 3.13. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku protokoll 13.08.2005.a.
- 3.14. Kihelkonna Vallavolikogu otsus nr. 32 23.08.2005.a.
- 3.15. Detailplaneeringu kehtestamise teade
ajalehes "Meie Maa" 25.08.2005.a.
- 3.16. Situatsiooni skeem M 1: 15 000
- 3.17. Maaüksuse plaan M 1: 10 000
- 3.18. Saare Maakohtu kinnistusosakonna väljatrükk

4. Jooniste loetelu

- 4.1. Topogeodeetiline alusplaan M 1: 1 000
- 4.2. Kruntimise skeem M 1: 5 000 DP-1
- 4.3. Hoonestuse skeem M 1: 1 000 DP-2

SELETUSKIRJA SISUKORD

1. ÜLDOSA

- 1.1 Planeeritav ala
- 1.2 Algataja
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasolev olukord
- 1.5 Eesmärgid

2. PLANEERIMISLAHENDUS

- 2.1 Planeeritava ala sihtotstarve
- 2.2 Kinnistu kruntimine
- 2.3 Krundi ehitusõigus
- 2.4 Heakorra ja haljastuse planeerimine
- 2.5 Liikluskorralduse põhimõtted
- 2.6 Tehnovõrgud
- 2.7 Keskkonnakaitse
- 2.8 Tuleohutusnõuded
- 2.9 Servituutide vajadus
- 2.10 Seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused
- 2.11 Planeeringu rakendamise võimalused

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala asub Kuumi kinnistu I maatükil asukohaga Kuumi küla, Kihelkonna vald, Saare maakond.

Planeeritava maaüksuse katastritunnus - 30101:004:0091; suurus 15,5 ha.

1.2. Algataja

Planeeringu algatajaks on Andi Saagpakk.

1.3. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kuumi kinnistu I maatükil (15,5 ha) asukohaga Kuumi küla, Kihelkonna vald, Saare maakond.

Planeeritav ala piirneb kirdest Karujärvega, mujalt Metsa, Karula, Kuusiku, Tamme ja Pähkli kinnistutega.

Planeeritava ala kehtiv sihtostarve – põllumajandus- ja metsamajandusmaa.

Planeeritava ala Karujärvega piirneval kirdepoolisel osal paikneb mets. Maa-ala on reljeefilt peamiselt tasane, sujuva kallakuga järve poole. Maa-alal paikneb 2 kõrgendikku, mille vahel asub soostunud, madalam ala. Kaldajoon on osaliselt võsastunud.

Planeeritavale maa-alale pääseb maaüksuse loodepoolsest nurgast planeeritava metsatee kaudu, mis lõpeb järve kaldal.

Tulenevalt Looduskaitseaduse § 37; 38 ja Veeseaduse § 10, on maaüksusele seatud järgmised kitsendused:

- ranna või kalda piiranguvöönd - 100 meetrit veepiirist
- ehituskeeluvöönd - 100 meetrit veepiirist ehk piiranguvööndi piirini
- kallarada - 4 meetrit veepiirist

Tulenevalt Asjaõigusseaduse § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, on maaüksusele seatud kitsendus 10 kV elektriliini paiknemise suhtes.

1.4. Eesmärgid

Planeeringu eesmärgiks on:

1. Kuumi kinnistu I maatüki jagamine kolmeks eraldiseisvaks maaüksuseks;
2. kahel uuel moodustataval maaüksusel sihtostarve muutmise;
3. kahele uuele moodustatavale maaüksusele hoonestuse planeerimine;
4. ehituskeeluvööndi vähendamine 50 m kaugusele rannajoonest.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Kinnistute sihtotstarve

Kuumi kinnistu I maatüki kehtiv maa sihtotstarve – põllumajandus- ja metsamajandusmaa.

Planeeringuga määratakse hoonestusõigus kahele tekkivale maaüksusele, millest kummalegi on planeeritud hoonestusala suurusega 600 m². Kahel uuel moodustataval maaüksusel taotletakse kogu maa sihtotstarve muutmist elamumaaks. Kummalegi hoonestusalale on planeeritud üks suvila. Kolmandal, juba hoonestatud maaüksusel, maa sihtotstarve muutmist ei planeerita.

2.2. Kinnistu kruntimine

Olemasolev Kuumi kinnistu I maatükk on planeeritud jagada kolmeks eraldiseisvaks maaüksuseks. Kinnistute uued piirid on planeeritud rannajoonega risti, määratud vastavalt omaniku soovile. Planeeritud maaüksused on järgmiste nimetustega:

- Rannaveere
- Madaliku
- Kuumi

Kruntide suurused selguvad kruntide mõõdistamise käigus.

Hoonete asukoha valikus on lähtutud tellija soovist ning looduslikust situatsioonist.

Rannaveere ja Madaliku hoonestusõigused on analoogsed. Kruntide hoonestamisel jälgida ühtset arhitektuurset stiili.

2.3. Kruntide ehitusõigus

Rannaveere ja Madaliku

Kavandatud hoonete funktsioon mõlemal kinnistul - suvila.

Ehitis ja rajatised on ette nähtud paigutada kruntidele vastavalt Asjaõigusseadusele, Planeerimisseadusele, kehtivatele ehitusnormidele ja omaniku soovidele.

Et mitte langetada 80 m kaugusel veepiirist algavat kõrget, tihedat põlismetsa hoonestusalade ning juurdepääsutee rajamise tarbeks, on ehitised ette nähtud paigaldada kalda piiranguvööndisse, 50 m kaugusele veepiirist.

Samuti, arvestades suhteliselt suurt maapinna reljeefi kõrguste vahet naaberkinnistu suhtes, ei ole otstarbekas rajada uut juurdepääsuteed, mis nõuaks teetrassile jäävate põlispuude langetamist naaberkinnistul ning seejärel olulise mahu täite vedamist uue teetammi ehitamiseks.

Planeering näeb ette naaberkinnistut läbiva juurdepääsutee rajamist, mis suunduks planeeritavale maaüksusele järvepoolsest osast.

Planeeritavate alade ehituskeelu- ning piirangualad on määratud:

1. naaberkruntide suhtes vastavalt Asjaõigusseadusele - 5,0 m
2. kallasraja suhtes vastavalt Veeseadusele - 4,0 m
3. kohaliku tee suhtes vastavalt naabrite kokkuleppele
4. planeeritud puurkaevude suhtes vastavalt Veeseadusele
5. tehnovõrkude suhtes vastavalt Asjaõigusseadusele § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised“

Hoonestusõigused on analoogsed.

Hoonestusõigused

- Hoonestusala suurus 600,00 m²
- Hoonete arv planeeritaval alal 1
- Ehitusalune pind 80,0 m²
- Hoone harja max. kõrgus maapinnast 8,4 m
- Hoone korruselisus 1+katusekorrus
- Katusekalde vahemik 38-45°
- Tulepüsivusklass TP3

Määratud hoonestusala piires on võimalik valida hoonete asend ja arhitektuurne lahendus. Hoonete soovitatav harjajoone suund on kaldajoonega risti. Planeeritavate hoonete ehitusmaterjalidena on ette nähtud kasutada puitu, paekivi ning muid loodussõbralikke materjale. Katusekatteks on soovitatav kasutada roogu, sindlit või kivikatet. Arhitektuursetes lahendustes on soovitatav lähtuda taluarhitektuuri traditsioonidest.

Kuumi

Kuumi maatükk edelapoolses osas paiknevad põllumaad ning olemasolevate ehitiste õuema suurusega 0,1 ha.

Õuemaal paikneb ühepereelamu koos selle juurde kuuluvate abihoonetega.

Planeeringu koosseisus uusi ehitisi ega rajatisi ette nähtud ei ole.

Hoonestusõigus

• hoonestusala	1 000,00 m ²
• hoonete arv planeeritaval alal	3
• ehitusalune pind	olemasolev
• hoonete harja max. kõrgus maapinnast	olemasolev
• hoonete korruselisus	1+katusekorrus
• katusekallete vahemik	olemasolevad
• tulepüsivusklass	TP3

Võimalikud juurde- ja uusehitused lahendada individuaalsete ehituslike põhiprojektidega.

2.4. Heakorra ja haljastuse planeerimine

Ehitiste ja rajatise planeerimisel säilitada maksimaalselt olemasolevat leht- ja okasmetsa ning tingimata kõiki tammepuid. Vajaliku sanitaarraie teotamiseks taotleda vastav luba. Maastik jätta võimalikult looduslik. Vertikaalplaneerimist teostatakse planeeritud hoonestusalal ja planeeritud juurdesõiduteel.

Soostunud alal, tagamaks sadevete vaba liikumist, rajada planeeritud juurdesõidutee alla trüüp. Soostunud ala liigvesi juhtida planeeritud kraavi kaudu järve. Truubi ja kraavi rajamisel arvestada pinnase looduslikku kallet.

Alalist autotranspordiga liiklemist planeeritaval maa-alal ei toimu. Autotranspordiga liiklemine on ajutine suvisel perioodil.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs suvemajadele on võimalik planeeritava juurdepääsutee kaudu. Selleks on ette nähtud seada tee teeservituut Metsa maatükst läbiva teeosa ulatuses.

Planeeritud juurdesõiduteed suunduvad suvilate juurde. Läbipääs autotranspordiga naaberkiinnistutele kirdepoolse maa-ala kaudu puudub.

Kõikide kinnistute omanikud tagavad läbipääsu kallasraja kaudu.

Autotranspordiga liiklemine toimub peamiselt suvisel perioodil.

Juurdesõiduteed suvilate juurde on soovitatav katta kruusaga.

Sõiduautode parklad on kavandatud hoonete juurde.

2.6. Tehnovõrgud

Suvilate *elektrivarustus* lahendatakse vastavalt tehnilistele eeltingimustele või liitumislepingule.

Veevarustus lahendada rajatavate puurkaevude baasil. Puurkaevude asukohaks on valitud sobiva krundiosa kõrgem koht.

Kanalisatsioon – reoveed juhtida kolmeastmelistesse imbüsteemiga septikutesse, millede asukohad on valitud arvestades maapinna loomuliku kallakut lodu poole.

2.7. Keskkonnakaitse

Metsa majandamine peab toimuma vastavalt Metsaseadusele § 5, 6, 7.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada insener-tehnilist hooldustegevust krundil. Settekaevude juurde rajada kruusakattega juurdesõiduteed.

Suvilate juurde paigaldada konteinerid sorteeritud prügi tarvis.

Sorteeritud olmeprügi komposteerimiseks või utiliseerimiseks prügilasse on vajalik sõlmida prügiveoleping vastava ettevõttevõttega. Prügikonteinerid paigaldada sissesõidu juurde.

2.8. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõutele vastavalt tuleb planeeritavate hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismõnedele EPN 10.1 nõuetest.

Hoonete lubatud tulepüsivusklass on TP-3.

2.9. Servituutide vajadus

Elektrivõrkude rajamisega tuleb seada elektriliinidele normikohane kaitsetsoon vastavalt Asjaõigusseadusele § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised“.

Juurdepääsu tagamiseks maaüksustele seada teeservituut Metsa maaüksusele seda läbiva teesa ulatuses.

2.10. Seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused

- Asjaõigusseadus
- Metsaseadus
- Teeseadus § 13, 23, 36
- Veeseadus § 10
- Looduskaitseadus 6;7. peatükk
- Planeerimisseadus

2.11. Planeeringu rakendamisevõimalused

Omaniku arvamusel on käesoleva planeeringu võimalik realiseerimisaeg 2008.aasta.

