



OÜ

Maamöödubüroo

MERLYN

tegevuslitsents nr.272 MA-k

SAARE maakond

KIHELKONNA vald

KALLASTE küla

TOOMA

MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Kuussaares 2003.a.

SISUKORD

1. Lähteülesanne Tooma maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.
2. Asukoha skeem.
3. Leping detailplaneeringu koostamise ja korraldamise finantseerimise õiguste üleandmise kohta.
4. Kihelkonna Vallavolikogu otsus Kallaste külas asuva Tooma maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.
5. Tooma kinnistu kinnistamisotsus.
6. Tooma katastriüksuse plaan.
7. Eesti Energia võrguühenduse kasutamise leping.
8. Seletuskiri
 1. Üldosa
 2. Lähteolukord
 3. Planeeritava ala asukoht ja olemasolevad tingimused
 4. Planeerimislahendus
 - 4.1. Üldlahendus
 - 4.2. Maakasutus, sihtotstarve ja servituutide vajadus
 - 4.3. Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded
 - 4.4. Keskkonna kaitse nõuded
 - 4.5. Tulekaitsenõuded
 - 4.6. Teedevõrk ja liikluskorraldus
 - 4.7. Insener-tehniline varustus
 - 4.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 4.7.2 Elektrivarustus
 - 4.7.3 Sidevarustus
 - 4.8. Tehnilised näitajad
 5. Haljastus ja heakorrastus
 6. Kasutatud kirjandus
9. Tugiplaan
10. Planeerimise skeem

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Saare maakonna Kihelkonna valla Kallaste külas TOOMA maaiüksuse detailplaneering" on koostatud vastavalt Vallavalitsuse poolt esitatud lähteülesandele. Detailplaneering on algatatud. Kihelkonna Vallavolikogu 15.märtsi 2003.a. otsusega nr. 6
Töö teostaja: **OÜ Maamöödubüroo Merlyn**
Töö teostamise aeg: august. 2003.a.

Planeeritava maa-ala suurus on ca 0,33 ha, mis asub Kallaste külas looduslikul rohumaal hõreda võsa ja metsatukaga kaetud rannaalal. Tooma kinnistu (katastriüksuse nr: 30101:004:0004) kuulub Tõnis Rang'ile isikukood 34209240014, elukoht: Koiduvälja küla Leisi vald.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehituskeeluvööndi vähendamine. Tooma kinnistule ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

2. LÄHTEOLUKORD

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Detailplaneeringu lähteülesanne koos lisadega.
- Saare Maakohtu Kinnistuameti kinnistamisotsus.
- Tooma katastriüksuse plaan M 1: 2000 .
- Looduskaitseeadus.
- Planeerimisseadus.
- Ehitusseadus.
- Jäätmeseadus.

3. PLAANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Kihelkonna valla kirdeosas Kallaste külas, mis asub Saare maakonna loodepoolses osas, Kuressaare linnast umbes 35 km ja Kihelkonna alevikust ca 10 km kaugusel.

Planeeritav maa-ala külgneb idast Abula-Onni munitsipaalteega, põhjast Mäekalda, läänest Onni ja lõunast Lahe kinnistuga. Asub kogu ulatuses ehituskeeluvööndis. Planeeringu alal ei asu looduskaitse üksikobjekte. Naabruses olevad Onni ja Lahe kinnistud on hoonestatud, Mäekalda kinnistul asub endise paekivist hoone vare.

3.2. Olemasolev olukord

Tooma kinnistu on suhteliselt tasane, enamjaolt merepinnast 1,37-2,31 meetri kõrgune rannikumaa, mis tõuseb edela-kirde suunas. Kõrgem koht on planeeringu ala kirdetipus munitsipaaltee ääres ja ulatub 2,31 m kõrgusele merepinnast.

Planeeringu ala on endine saekaatri plats, mille pealispinna moodustab saepurukõdu ja mida katab hõreda põõsastikuga rohumaad ning paljanduvate pealisjuurtega metsatukk,

mis on kohati läbi põimunud tiheda vaarikavõsa, ohakate ja nõgestega. Antud ala kultuuristamiseks ja olemasolevate elujõuliste puude säilitamiseks on vajalik mineraalpinnase juurdevedu ja umbrohtude hävitamine. Säilinud on mõned endised saekaatri betoonist alusvundamendid, mida osaliselt oleks võimalik kasutada planeeritavate hoonete rajamisel. Ilma ehitusõigusega on nimetatud ala kasutuseta ja avaldab ebaesteetiliselt vaatepilti ümbruskonnale.

Kuna naaberkinnistutel paiknevad ehitised asuvad planeeritavast alast Tagalahe rannajoonele lähemal ja planeeritav ala on ümbritsetud kultuurmaastikuga, on ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit ajalooliselt välja kujunenud ehitusjoonele ja võimaldada ehitusõigus Tooma kinnistule.

3.3 Olemasolev insenervarustus

Insenervarustus planeeritaval alal puudub.

4 PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on planeeriraval alal ehituskeeluvööndi vähendamine ajalooliselt välja kujunenud ehitusjoonele, hoonestustingimuste määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Planeeringualal püütakse säilitada nii palju kui võimalik väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. On soovitud anda maaomanikule ehitusvõimalus, mis on sobiv loodusmaastikule ega mõjuta oluliselt looduskooslust.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piiriangute ja printsiipidega:

- 5 m laiune kaitsevöönd krundi piirist
- 50 m laiune ehituskeeluvöönd merepiirist
- kasutada ära olemasolevad teed teedevõrgu rajamiseks
- säilitada võimalikult looduslik keskkond
- planeerida optimaalne sõiduteede võrk, milline tagab lokaalse juurdepääsu hoonetele ja vastab tuletõrjenõuetele
- lahendada keskkonnakaitset ja jäätmekäitlust puudutavad probleemid

4.2. Maakasutus, sihtotstarve ja servituutide vajadus.

Planeerimisprojektis on tehtud ettepanek suvemaja ehitamiseks looduslikult omapärasel rannaalal.

Planeeritava maa-ala sihtotstarve on senini maatulundusmaa.

Planeeritud kinnistu suurus ja sihtotstarve:

Katastriüksus	Kinnistu suurus	Kinnistu sihtotstarve
30101:004:0004	0,33 ha	väikeelamumaa

Krundi kasutusõiguse kitsendused.

1. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus
Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel.
Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.
2. "Tehnovõrgud ja rajatised"- Asjaõigusseaduse § 158.
Maa omanikul pidada kinni tehnovõrkude kaitse eeskirjadest.
3. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse ja riigikaitse seadusi, tuleohutusnorme ja jäätmekäitluseeskirju.
4. Järgida Looduskaitseaduse nõudeid.

4.3 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Krundile määratud ehitusala lähtub maaüksuse piirist, naaberkinnistutel paiknevast hoonestusest, väljakujunenud teedevõrgust ja looduslikust situatsioonist. Hoonestus paigutatakse planeeringuala keskele sellise arvestusega, et oleks võimaldatud ära kasutada olemasolevaid betoonvundamente. Krundile rajatakse suvemaja ja abihoone vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele. Hoonete katuse kalded ja harjajoone suunad on planeeringuga määratletud.

Suvemajakrundile on seatud hoonestusõigus ühe suvemaja ja abihoone rajamiseks kokku ehitusaluse pinnaga kuni 160 m².

Krundi ehitusõigused:

Kinnistu täisehitus: kuni 5 % arvestades naabusõigusi.

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	- suvemaja ja abihoone (kokku 160 m ² ehitusalust pinda)
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind	- suvemaja - 120 m ² - abihoone - 40 m ²
Hoonete maksimaalne korruselisus	- suvemajal - 1 + katusekorrus - abihoonel - 1
Katused: kalded	- 30-45°
materjal	- sindel (puit, ruberoid), roog, katusekivi, mitteläikiv plekk
Välisseinad	- puit (palk ja laud), looduslik kivi
Piirdeaiad	- kiviaed, lattaed
Nähtav sokliosa	- looduslik kivi, krohv
Tulepüsivusklass	- TP-3

4.4 Keskkonna kaitse nõuded.

Planeeringus märgitud ehituskeelualale on ehitiste püstitamine keelatud. Lähimbruse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda ainult planeeringus märgitud ehitusalal. Väljaspool ehitusala tuleb põõsastik või mets säilitada oluliste muudatusteta ja siin on lubatud ainult hooldusraided. Hoonete juurde ei ole soovitatav rajada tuluaeda. Teekaitsehaljastus vajab säilitamist ja täiendamist. Ranniku kaitsmata põhjavee alal tuleb rangelt jälgida heitvete käitlemise nõudeid. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Saaremaa Keskkonnateenistusega.

4.5 Tulekaitse nõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuleohutusnormidest. Planeeritud ala hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP-3. Hooned planeeritaval alal saavad olema ühe kuni kahekorruselised kõrgusega kuni 8 m. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada krundi piiridest 5 m kaugusele. Tulekustutusvee saab rajatavast puurkaevust või Abula-Onni tee alt läbivoolavast Pidula jõest. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiused juurdepääsuteed.

4.6 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritav maa-ala külgneb idast olemasoleva munitsipaalteega ja lõunast kruuskattega teega, mis viib mere äärde ja millelt kindlustatakse juurdepääs planeeritavale alale.

4.7 Insener-tehniline varustus

4.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu alale planeeritavate hoonete varustamine veega on ette nähtud rajatavast puurkaevust. Rajataval puurkaevul on 10 m sanitaarkaitsetsoon. Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

Veevarustusvõrku ja kanalisatsiooni planeeritud ei ole. Reovee kogumiseks on ette nähtud 3 m³ reoveekogumismahuti, kust reovee äravedu organiseeritakse hoone valdaja algatusel vastavalt omavalitsuse poolt ketestatud korrale.

Suuremajas on kohustuslik kompost-kuivkäimla ehitamine. Vajalik fekaalikäitlus lahendatase kohapeal komposteerimise teel saepurukõduga.

4.7.2 Elektrivarustus

Hoone varustamine elektrienergiaga on ette nähtud teostada 0,22 kV kaabelliini kaudu liitumispunkti, mis asub Lahe kinnistul õhuliini mastil olevas liitumiskilbis (Eesti Energia võrguühenduse kasutamise leping nr.51226290V / 18.03.2003).

Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumisel teega kaitsta kaabel plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaabel märgistada signaallintidega.

Liitumisühenduse peakaitsme suurus on 1*16 A.

4.7.3. Sidevarustus

Ei ole planeeritud.

4.8. Tehnilised näitajad

1. Planeeritava maa-ala suurus - 3290 m²
2. Ehitusalune pind - 160 m²
3. Hoonestuse koefitsent - 5 %

5. Haljastus ja heakorrastus

Planeeringu ala katab kohati võsastunud looduslik rohumaa.

Planeeringualale on ehitustegevus lubatud ainult ehitusalal. Ehitusalale on soovitatav rajada haljastus vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Vajalikud piirded kavandada hoonete arhitektuuriga ja ümbrusega sobivad, kas puit-või kiviaiad. Ülejäänud aladel tuleb säilitada võimalikud looduskooslused, kus saavad pesitseda linnud ja säilib putukate loomupärane vajalik kooslus.

Jäätmed ladustatakse selleks ettenähtud kohas, tagades keskkonnaohutuse.

Perspektiivselt saab jäätmevedu toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Jäätmevedu hakkavad teostama selleks spetsialiseerunud firmad lepingute alusel. Kui omavalitsuses on korraldatud jäätmevedu, siis liituda jäätmete kogumissüsteemiga.

6. Kasutatud kirjandus

Seadused:

Planeerimisseadus

Ehitusseadus

Asjaõigusseadus

Veeseadus

Looduskaitseadus

Jäätmeseadus

STUSED

STU	NIMI	ALLKIRI	KUUPÄEV
	Kalmer Mäekallas		28.06.04
	Almi Rohulaid		15.01.04
	Toomas Rohulaid		01.06.04

1.05

1.16

1.78

1.23

0.00



TINGMÄRGID

- PLANEERITAVA ALA PIIR
- OLEMASOLEV KINNISTU PIIR
- PUURKAEVU KAITSETSOON
- OL.OL. MADALPINGEKAABEL
- OL.OL. MADALPINGELIIN
- PLANEERITAV MADALPINGEKAABEL
- OL.OL. TEE
- PLANEERITAV KRUNDI SISSESÖIT
- PLANEERITAV HOONE SOOVITUSLIK ASUKOHT
- EHITUSKEELUALA
- OL.OL. AED
- OL.OL. VUNDAMENDID

TAGALAHT

+ X=6477700
Y=390150

s	Pindala	Täišeituse %	Katastritunnus	Kinnistu reg.nr.
	3290 m ²	5 %	30101:004:0004	11300

Ringtee 15 Kuressaare

DETAILPLANEERING

M 1:500

PLANEERIMISE SKEEM

Kuupäev:
august
2003.a.

DP-2

HO
LUE
KÕI