

KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel/faks (045) 33 237, e-post: kpr@kuressaare.ee



Tegevuslitsents nr. EE-6309/2460

Registreerimistöend nr. 01-203

Muinsuskaitse litsents 242/97-K

TELLIJA: AS SAARE KALUR

T- 48-02

A-21464

SAARE MAAKOND,
KIHELKONNA VALD,
KALLASTE KÜLA,
VESKITIIGI MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

KURESSAARE
2002

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Lähtematerjalid

Kihelkonna Vallavalitsuse otsus nr.116, 05.aprill 2002.a. detailplaneeringu algatamiseks koos lisaga esitatud lähteülesandega (16.aprill 2002.a.-04-16) ja asukoha skeemiga.

3. Lisad

Planeeringu algataja AS Saare Kalur juhataja Tiit Sarapuu avaldusega, 28.veebruar 2002 nr.1-14/68.

Kinnistu plaan.

Kihelkonna valla detailplaneeringu kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurdekutsututega. (Saare maakond, Kihelkonna vald, Kallaste küla, Veskitiigi maaüksuse detailplaneering)

Detailplaneeringu toimingud koos ajalehe kuulutustega.

4. Joonised

Situatsiooni skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Planeeringu põhijoonis	DP-3

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.	4
1.1. PLANEERITAV ALA.	4
1.2. ALGATAJA.	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.	4
1.5. EESMÄRGID.	4
2. PLANEERIMISLAHENDUS.	5
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.	5
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.	5
2.5. TEHNOVÕRGUD.	6
2.6. KESKKONNAKAITSE.	6
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.	7
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.	7

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla ühe osa (kalakasvatuse hoonestuse alla jääva) olemasolevast Veskitiigi kinnistust, mis asub Saare maakonnas, Kihelkonna vallas, Kallaste külas ja on pindalaga 10,35ha.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Tiit Sarapuu, AS Saare Kalur'i juhatuse esimees, avaldusega Kihelkonna Vallavalitsusele, 28.veebruar 2002.a.1-14/68.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Kihelkonna Vallavolikogu otsus nr.11, 05.aprill 2002.a. detailplaneeringu algatamiseks, koos detailplaneeringu lähteülesandega, 16.aprill 2002-04-16.
Geodeetiline alusplaan: Geodeesiabüroo OÜ, töö nr.G-69-02.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav Veskitiigi kinnistu paikneb Saare maakonnas, Kihelkonna vallas, Kallaste külas. Kinnistu piirneb läänest Aida maaüksusega, põhjast Jõgeda maaüksusega ja Pidula kalakasvatuse katastriüksusega ning idast Kihelkonna-Mustjala maanteega. Olemasolevalt on kinnistul toimiv kalakasvatus tiikidega ja teenindavate hoonetega. Kinnistule pääseb Kihelkonna-Mustjala maanteelt. Kinnistul on suur tiik kahe saarega ja Pidula oja. Kinnistu on piiratud osaliselt aiaga.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva situatsiooni fikseerimine ja kuni 5 puhkemaja ehitusõiguse planeerimine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritavat maa-ala kruntideks ei jaotata. Kinnistu on sihtotstarbega 20%-Ärimaa-Ä-002 ja 80%-Maatulundusmaa-M-011.

KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi nr.	Planeeritud suurus ha	Ehitusalune pind m ²	Täisehituse %	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal
1	10,35	1000	1	Ühekordne katuse korrusega	max 20	Ärimaa-Ä-002 Maatulundusmaa-M-011	20% 80%

2.2. KINNISTU EHITUSÕIGUS:

Krundi sihtotstarbeks on Ärimaa-Ä-002-20% ja Maatulundusmaa-M-011-80%.

Kinnistul on olemasolevalt kalakasvatuse toimimiseks vajalikud grillimise katusealused, sauna hoone, kaks puhkemaja tiigi ääres, üks sauna taga ja üks tiigis paikneval väiksemal saarel ning üldkasutatav WC. Planeeringuga tuleb tiigi äärde veel kaks suvemaja, maksimaalsete ehitusaluste pindadega 30m² ja suuremale saarele samuti kaks suvemaja, maksimaalsete pindaladega 20m². Iga kahe suvemaja peale planeeritakse üks öko-käimla. Planeeritud ehitised on ühekordsed madala viilkatusega hooned. Ehitusmaterjalideks on traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Ülejäänud arhitektuurilised nõudmised määratakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme. Hoonete tulepüsivusklass on lubatud TP-3.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Kinnistule on planeeritud keskne prügi ladustamise koht (prügiautole juurde pääsetavas kohas- antud maa-alal on see parkla juures). Kanalisatsioon on lahendatud olemasolevalt imbväljakuga, planeeritud uute suvemajade (saarte peal ja järve ääres) käimlad on tühjendatavad öko-käimlad ja hall vesi immutatakse pinnasesse. Hooned paigutada kruntidele olemasolevaid puid ja looduskeskkonda säästes ja säilitades (arvestades võimalustega).

2.4. JUURDEPÄÄSU JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritavale maa-alale on olemasolev autoga juurdepääs kinnistu kirde nurgast Kihelkonna-Mustjala maanteelt. Kinnistu põhja nurgas paiknev naaber maaüksuse vesiveski piirab Veskitiigi kinnistule autoga juurdepääsu kinnistu tagumisele osale. Seetõttu tuleb autoga kinnistu tagumisse osasse pääsemiseks minna üle Pidula kalakasvatuse maaüksuse ja Jõgede maaüksuse. See seab viimastele juurdepääsu servituudi (AÕS, § 156 "Ajutine tee"). Juurdepääsu planeeringuga ei muudeta. Samamoodi kehtib planeeritavale kinnistule tee kitsendus naaberkinnistutele (Jõgede maaüksusele ja Pidula kalakasvatuse katastriüksusele) pääsemiseks. Parkimine on lahendatud sissepääsu juures.

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

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-ala on olemasolevalt ühendatud Eesti Energia elektritoitevõrku. Krundi sisesed, mõõtekapist (olemasolev liitumispunkt paikneb kinnistul paikneva sauna juures. Mõõtepunktini tuleval olemasoleval kaablil kehtib kaablikaitsevöönd, 1m mõlemale poole kaabli telge, planeeringu järgselt viiakse liitumispunkt krundi piirile omanike kulul) hoonestuseni kulgevad madalpinge ühendused, kuuluvad kinnistu omanikule ja rajatakse oma vahenditega. Uued planeeritud suvemajad liidetakse olemasolevate kinnistu siseste madalpingekaablitega. Lisavõimsuste vajadusel, saab need Eesti Energiale esitatava liitumislepingu alusel.

Maa-alal on oma veetrasside süsteem, mis saab toite krundi kirde nurgas paiknevast puurkaevust. Uute suvilate vesi saadakse samast süsteemist, liidetakse olemasolevate veetrassidega, vt. planeeringu põhijoonist, DP-3.

Olemasolev kanalisatsiooni torustik on suunatud imbväljakule. Planeeringuga näidatud uued suvemajad varustatakse öko-käimlatega, mida vastavalt vajadusele tühjendatakse Kihelkonna vallas ettenähtud korrale, ja kätepesuveed juhatakse imbkaevu (1m³), mille ette on rajatud settekaev (1m³).

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

Kinnistul on olemasolev sideühendus Eesti Telefoni sideliinidega.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Kihelkonna valla nõuetele ja kokkulepetele. Ehitustegevuse käigus üritada olemasolevat looduslikku keskkonda maksimaalselt säilitada. Kanalisatsioon on lahendatud olemasolevalt imbväljakuga ja planeeritavad suvemajad saavad öko-käimlad, mida tühjendatakse vastavalt Kihelkonna vallas kehtestatud korrale.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsisivusklass antud maa-alal on TP-3.

Planeeritava maa-ala tuletõrjevesi võetakse järvest.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Kihelkonna valla nõuetele ja kokkulepetele
- **“Ajutine tee” – Asjaõiguse seaduse § 156**
Mööda kinnistu kirde serval olevat juurdepääsu teed pidi tuleb tagada juurdepääs ka naaberkruntidele (Pidula kalakasvatuse katastriüksusele ja Jõgede maaüksusele). Krundi valdajatel kokkuleppida juurdepääsu ühine hooldamine.
- Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus.
- Kihelkonna 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 Projekteerimismääradele (EPN 10.1),.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel