

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, äriregistrikood 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389
Tehnilise Järelvalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: LAIMJALA VALLAVALITSUS

T – 002-05

A – 34305

**SAARE MAAKOND,
LAIMJALA VALD,
KÕIGUSTE KÜLA,
TIRBI MAAÜKSUSE**

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2005**

SELETUSKIRI.....	4
1. ÜLDOSA.....	4
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA.....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.5. EESMÄRGID.....	5
2. PLANEERIMISLAHENDUS.....	5
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	5
2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	6
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	6
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	7
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	7
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	7
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	8
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	8

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoht.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Põhijoonis.	DP-3
Planeeritud elektriühendus.	DP-4

3. Lähtematerjalid

Laimjala Vallavolikogu otsus nr 1-1/8, 30. märts 2005.a.
Laimjala valla, Kõiguste küla, Tirbi maaüksuse detail-
planeeringu algatamiseks koos lisaga: Laimjala valla
Kõiguste küla Tirbi maaüksuse detailplaneeringu
lähtetingimustega.
Katastriüksuse plaan.

4. Lisad

Osäühing Jaotusvõrk Saarte piirkond tehnilised tingimused,
Nr 113, 24. jaanuar 2005. a.

Lars ja Lena Danielssoni kiri Laimjala Vallavalitsusele, 16.
mai 2005 7-1.3/63, Tirbi kinnistu juurdepääsutee
tagamiseks.

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Tirbi kinnistu Kõiguste külas, vastavalt katastri tunnusega 38601:004:0195, kinnistu registriosaga nr 8196, suurusega 9,72ha ja olemasoleva sihtotstarbega Maatulundusmaamaa-M-100%.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas omanik: OÜ Karlsholm, äriregistrikoodiga 10670316, asukoht, Lõuna 8-7 Pärnu 80011, avaldusega Laimjala Vallavalitsusele.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Laimjala Vallavolikogu otsus nr 1-1/8, 30. märts 2005 a. Laimjala vallas Kõiguste külas Tirbi maaüksuse detailplaneeringu algatamiseks, koos lisaga: Laimjala valla Kõiguste küla Tirbi maaüksuse detailplaneeringu lähtetingimused.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: FIE Egon Sepp, töö nr. 0410- 01G.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Tirbi kinnistu paikneb Saaremaa lõuna poolses küljes, Kõiguste lahe ääres, jäädes osaliselt 200 meetrise ranna ja kalda kaitse vööndi ja ehituskeeluala sisse. Kinnistu piirneb põhjast Välibaasi, Liitsa, Põlde ja Villemi maaüksustega, läänest Sääre maaüksusega, lõunast Käänu ja Sääre maaüksustega ning Kõiguste lahega ja läänest Välibaasi maaüksusega ja Laimjala vallale kuuluva Kõiguste sadama teega. Olemasolevalt on valdavalt kadakate ja lehtpuudega ning osaliselt loodusliku rohumaaga kaetud kinnistu hoonestamata. Kinnistul puudub elektri- ja vesivarustus. Kinnistut läbib Sääre maaüksuselt Põlde maaüksusele viiv pinnase tee.

Maa-alale pääseb Laimjala vallale kuuluva Kõiguste sadama teed pidi, sealt üle Villemi, Põlde, taas Villemi ja Sääre maaüksusi pidi kulgevad erateed pidi, mis vajab kokkuleppeid eelpool mainitud maaomanikega.

Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Liivi lahe, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Liivi lahe ääres on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 200m Liivi lahe piirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus

1.5. EESMÄRGID.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine seitsmeks kinnistuks ja nendele 1,5 korruselise suvemaja ja abihoone ehitusõiguse määramine. Juurdepääsutee ja trasside asukoha määramine ja vajalike servituutide seadmine. Uute kinnistute maakasutus sihtotstarbe määramine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Käesoleva planeeringuga jagatakse olemasolev Tirbi kinnistu seitsmeks krundiks, kõik Elamumaa-E-100% sihtotstarbega. Kruntimist saab teostada ainult koos juurdepääsutee servituutide seadmisega moodustatavate kruntide kinnistusraamatutesse.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Adress	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Tirbi 1	Hooajalise elamumaa-ES-100%	Elamumaa-E-100%	0,97ha	Tirbi kinnistu
Tirbi 2	Hooajalise elamumaa-ES-100%	Elamumaa-E-100%	2,08ha	Tirbi kinnistu
Tirbi 3	Hooajalise elamumaa-ES-100%	Elamumaa-E-100%	1,69ha	Tirbi kinnistu
Tirbi 4	Hooajalise elamumaa-ES-100%	Elamumaa-E-100%	2,02ha	Tirbi kinnistu
Tirbi 5	Hooajalise elamumaa-ES-100%	Elamumaa-E-100%	1,00ha	Tirbi kinnistu
Tirbi 6	Hooajalise elamumaa-ES-100%	Elamumaa-E-100%	0,90ha	Tirbi kinnistu
Tirbi 7	Hooajalise elamumaa-ES-100%	Elamumaa-E-100%	1,07ha	Tirbi kinnistu

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Krundi kasutamise sihtotstarve (Tähis)
Tirbi 1	0,97ha	150	1,5 korrust max harjakõrgus 7,5m	2	Hooajalise elamumaa-ES-100%
Tirbi 2	2,08ha	150	1,5 korrust max harjakõrgus 7,5m	2	Hooajalise elamumaa-ES-100%
Tirbi 3	1,69ha	150	1,5 korrust max harjakõrgus 7,5m	2	Hooajalise elamumaa-ES-100%
Tirbi 4	2,02ha	150	1,5 korrust max harjakõrgus 7,5m	2	Hooajalise elamumaa-ES-100%
Tirbi 5	1,00ha	150	1,5 korrust max harjakõrgus 7,5m	2	Hooajalise elamumaa-ES-100%
Tirbi 6	0,90ha	150	1,5 korrust max harjakõrgus 7,5m	2	Hooajalise elamumaa-ES-100%
Tirbi 7	1,07ha	150	1,5 korrust max harjakõrgus 7,5m	2	Hooajalise elamumaa-ES-100%

2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS.

Olemasolevalt paikneb Tirbi kinnistu osaliselt Läänemere 200 meetrises ehituskeelualas. Planeeringuga on kõigile seitsmele planeeritud krundile antud ehitusõigus (ehituskeelualast välja jäävale alale) 1,5 korruselisele suvemajale ja abihoonele, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 150m², maksimaalse katuseharja kõrgusega maapinnast: 7,5m. Planeeritud suvilate vahelised kujad on vähemalt 50m.

Arhitektuursed nõuded:

- Välisseinad: puit või kivi.
- Katus kaldega 30°-45°, plekk katusekattena ei ole lubatud.
- Piirdeaiad: Saaremaale omased, materjalina kivi/puit.
- Lubatud tulepüsisusklass: TP-3.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Kruntidele on paigutatud prügikast (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajatel sõlmida prügiveo leping vastavalt Laimjala vallas kehtivatele jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

Hoonestuse ümber vastavalt vajadusele looduslik kadastikuga ja lehtpuudega kaetud ala harvendatakse ja puhastatakse võsast. Vastavalt krundi omanike soovidele ja vajadustele võib istutada ilu- ja viljapuid ja teisi haljastuse elemente rajatava hoonestuse ümber.

Hoonestuse ümber võib rajada Saaremaale omased (kuna maa-ala lõuna piiril on juba olemasolev kiviaed, siis soovitatavalt kivist) piirdeaiad.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritud maa-alale pääseb Laimjala vallale kuuluva Kõiguste sadama teed pidi, sealt üle Sirkli, Põlde ja Villemi maaüksusi pidi kulgevat erateed pidi, mis vajab kokkuleppeid eelpool mainitud maaomanikega (vt. planeeringu joonist DP-4, „Planeeritud elektriühendus“). Joonisel DP-3 näidatud juurdepääsu kitsendusega teesad (krunte läbivad teelõigud kruntidel nr 6, 4, 3 ja 2, teistele planeeritud kruntidele pääsemiseks ja jalgtee krundil nr 4 Kõiguste lahe äärde) planeeritaval maa-alal.

Parkimine lahendatakse igal krundil eraldi.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune kõvakattega juurdepääsutee.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on väljastatud Osühing Jaotusvõrk Saarte piirkond tehnilised tingimused Nr 113, 24. jaanuar 2005.a. Vastavalt viimastele on planeeritava ala elektrivarustuseks vaja liitumismenetluse käigus ehitada Saare alajaamast planeeringualale uus 0,4kV maakaabelfiider. Kuna planeeringu koostamise käigus ei saavutatud kokkuleppeid kaabli toomiseks üle Liitsa maaüksuse, planeeritakse vastavalt kooskõlastustele Osühing Jaotusvõrk Saarte piirkonnaga maa-alale tuleva juurdepääsutee äärde uus 10/0,4kV alajaam, ühendatuna Kõiguste sadamasse viivale 10kV elektriliinile. Detailplaneeringu joonisel DP-4 „Planeeritud elektriühendus“ on näidatud tinglikult 10kv kaabli toomine planeeritava alajaamani ja joonisel DP-3, „Põhijoonis“ on näidatud eeldatavad 0,4kV liinitrassid ja jaotus-liitumiskappide asukohad planeeritaval maa-alal. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse suvemajade elektrivarustuse projektidega. Krunte läbivad perspektiivsed Eesti Energiale kuuluvad planeeritud madalpingekaablid, kaabli kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaabli telge. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”). Krundisisesed krunti teenindavad tehnovõrgud kuuluvad krundi valdajale.

Joogivee tarbeks on igale krundile planeeritud oma puurkaev, sanitaarkaitsevööndiga 10m. Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevu projekt.

Kuna planeeritav ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega, tuleb reovee kanaliseerimiseks rajada eelpuhastiga imbsüsteem, kaevudest 60m kaugusele.

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

2.6. KESKKONNAKAITSE.

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

Reoveed juhitakse maa-alale planeeritud eelpuhastiga imbsüsteemidesse.

Olemasolev looduslik kõrghaljastus püütakse maa-ala hoonestamise käigus maksimaalselt säilitada, kadastiku paremaks kasvamiseks võib seda harvendada ja puhastada võsast.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismidest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklass antud maa-alal on TP-3. Väline tuletõrjevesi saadakse merest, Kõiguste sadamast.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Laimjala valla jäätmehoolduseeskirjale.
- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Liivi lahe, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Liivi lahe ääres on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 200m Liivi lahest.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus
- **AÕS §156-“ Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”**
Maa-alale planeeritud tee on ühiselt kasutatav. Juurdepääsu tähtaeg ja tasu määratakse asjaosaliste omavahelise kokkuleppega. Samuti lepatakse kokku tee ühine haldamine ja hooldamine.
- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krunte läbivad perspektiivsed Eesti Energiale kuuluvad planeeritud madalpingekaablid, kaabli kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaabli telge. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus

nr.211 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus"). Krundisisesed krunti teenindavad tehnovõrgud kuuluvad krundi valdajale.

- Eesti Vabariigi planeerimisseadus.
- maakonnaplaneering.
- Laimjala valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

Juhataja: A. Rand



Projekteerija: K. Keel

