


OSAÜHING GROMATICUS Litsents nr. 62MA-k
reg. RETTER-EG10314432-0001
Tornimäe sjk. Põide vald, Saare maakond 94501
tel (045) 94481 e-post grooma@estpak.ee

LAIMJALA VALD, SAAREKÜLA KÜLA AASA JA NURME KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Töö nr. DP-012 Eks 1
Töö tellija: Laimjala Vallavalitsus

Maaomanik: OÜ Kaare
äriregistrikood 10861915


...../ Piret Miller /
OÜ Gromaticus tehnik-arhitekt


...../ Jüri Linde /
OÜ Gromaticus projekti-juht

Tornimäe 2005

SISUKORD

SELETUSKIRI

- 1 SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK**
- 1.1 SISSEJUHATUS
- 1.2 LÄHTEMATERJALID
- 1.3 EESMÄRK
- 2 OLEMASOLEV OLUKORD**
- 2.1 ASUKOHT, MAAOMAND
- 2.2 HOONESTUS TEED
- 2.3 PIIRANGUD
- 3 PLANEERIMISLAHENDUS**
- 3.1 HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS
- 3.2 TEED JA LIIKLUS
- 3.3 TEHNILINE VARUSTATUS
- 4 KESKKONNAKAITSE**
- 5 SERVITUUDID, PIIRANGUD**

LISAD

- 1 LÄHTEÜLESANNE**
- 2 MAAOMANIKU AVALDUS**
- 3 VOLIKIRI**
- 4 MAAÜKSUSE PLAANID**
- 5 B-KAARDI KOOPIA**
- 6 LAIMJALA VALLAVOLIKOGU OTSUS NR 1-1/34 28 OKTOOBER 2004**
- 7 VÄLJAVÕTE AJALEHEST MEIE MAA**
- 8 TEHNILISED TINGIMUSED ELEKTRI SAAMISEKS NR102**

PLANEERINGLAHENDUS

GRAAFILINE OSA

- 1 SKEEM ELEKTRILIINI PAIKNEMISE KOHTA**
- 2 ASUKOHASKEEM 1:20 000**
- 3 GEODEETILINE MAA-ALA PLAAN 1:1000**
- 4 ILLUSTREERIV JOONIS 1:1000**
- 5 TEHNOVÕRKUDE PAIKNEMINE 1:1000**
- 6 PLANEERINGJONIS 1:1000**

KOOSTAS

PIRET MILLER

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.

1.1 SISSEJUHATUS:

Asukoht: Laimjala vald Saareküla küla Aasa ja Nurme maaüksused.

Algataja: Maaomanik OÜ Kaare äriregistrikood 10861915

Tellijaja: Laimjala Vallavalitsus

1.2 LÄHTEMATERJALID:

Laimjala Vallavolikogu otsus nr 1-1/34 28 oktoober 2004 Aasa ja Nurme kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine koos lisaga : Laimjala valla Saareküla küla Aasa ja Nurme maaüksuste detailplaneeringu lähteülesanne.

Katastriüksuste plaanid.

Geodeetiline maa-ala plaan: OÜ Gromaticus mõõdistatud detsember 2004.

1.2 EESMÄRK:

Vastavalt Laimjala Vallavolikogu poolt välja antud lähteülesandele on detailplaneeringu eesmärgiks Aasa ja Nurme katastriüksuste jagamine neljaks ehitusõigusega kinnistuks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsutee, elektrivõrgu ja veevarustuse rajamine ning vajalike servituutide seadmine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 ASUKOHT, MAAOMAND

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Laimjala vallas, Saareküla külas. Maa-ala paikneb Pihlatsi poolsaarel ja piirneb läänest Kolli lahega. Piirinaabriteks on põhjast Pihla ja Kaerassaadu kinnistud, edelast Pilve ja Pihlatsi kinnistud ning lõunast Tuule kinnistu.

Maa-alal kasvab harilik kadakas, ja esineb väikese väärtusega mändi, enamiku alast aga hõlmab looduslik rohumaa ja rannaäärne lageala. Kinnistutel puudub vesi- ja elektrivarustus.

Planeeritava Aasa mü katastritunnus on 38601:002:0007

Pindala 4,52 ha.

Planeeritava Nurme mü katastritunnus on 38601:002:0006

Pindala 3,63 ha.

Kinnistute sihtotstarve on maatulundusmaa.

Maaomanik on OÜ Kaare

2.2 HOONESTUS, TEED.

Planeeritaval maa-alal hoonestus puudub.

Olemasolev 5m laiune pinnastee maa-ala idaosas kulgeb Saareküla külasse ja sealt Audla-Saareküla-Väike-Väin tee. Olemasolevat teed pidi pääseb maa-ala kagu osas asuvatele naaberkinnistutele. Maa-ala läbib ka pinnastee laiusega 4m, mis kulgeb Pihlatsi poolsaare tippu ja on juurdepääsuks lõunapool asuvatele kinnistutele.

2.3 PIIRANGUD

- **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-kaldariba avaliku veekogu avalikuks kasutamiseks (laevatatavatel veekogudel 10m).
- **Looduskaitseaduse § 37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius on Läänemere kaldal 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“** Ehituskeeluvööndi laius põhikaardi rannajoonest 200m.
- **Looduskaitseaduse § 9 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna ja kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduse § 29** (veekaitsevööndi ulatus Läänemerel veepiirist 20m.)

Olemasoleva maa-sihtotstarve-maatulundusmaa.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeritav maa-ala on jaotatud 4 eraldi krundiks. Igale krundile on määratud ehitusõigusega ala. Ehitusõigused on kõik planeeritud kõrgveepiirist (s.o 1.5m.) kõrgemale. Kruntide katastrisihotstarve on elamumaa. Igale ehitusõigusega krundile on planeeritud ehitada üks eluhoone ja üks abihoone. Ehitus viimistlus vastavalt kohalikele ehitustraditsioonidele.

KRUNTIDE PLANEERITUD PINDALAD.

Pos. Nr plaanil	Krundi aadress	Krundi plan. suurus m ²	Planeeritud sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust
1	Nurme-Põllu	11081	Pereelamumaa EP 100%	Nurme kinnistu
2	Nurme	26241	Pereelamumaa EP 100%	Nurme kinnistu
3	Aasa-Põllu	13629	Pereelamumaa EP 100%	Aasa kinnistu
4	Aasa	32141	Pereelamumaa EP 100%	Aasa kinnistu

KRUNDI NÄITAJAD.

pos. Nr	Krundi aadress	krundi plan suurus m ²	sellest ehitusõigusega m ²	max eh alune pind m ²	korruselisus	Hoonete arv krundil	piirangud
1	Nurme-Põllu	11081	6402	300	1.5	1+1	Hoone suurim lubatud kõrgus 7.5m Viimistluses järgida Saaremaa ehitustraditsioone Kaitse-eeskirjadest tulenevad erinõuded Tuleohutuskujad min-10m Ehitiste vahelised kujad min 75m
2	Nurme	26241	3709	300	1.5	1+1	
3	Aasa-Põllu	13629	8293	300	1.5	1+1	
4	Aasa	32141	4255	300	1.5	1+1	

3.1 HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS

Planeeritud krundid: Nurme-Põllu, Nurme, Aasa-Põllu ja Aasa saavad planeeringu järgselt kõik ehitusõiguse maksimaalselt 300 m² mansardkorrusega hoonetele maksimaalse kõrgusega 7.5 m. Saaremaale iseloomuliku viilkatusega kaldega 40-50° Kruntide ehitusõiguse määramisel on arvestatud kõrgveepiiriga (horisontaal 1,5m) Ehitusmaterjalide kasutamisel on lubatud traditsioonilised looduslikud materjalid . Plekk katusekattena pole lubatud. Välisviimistluses kasutada puitu ja/ või kivi ning piirded Saaremaale omaselt kivi või puit. Piirded on lubatud vaid õuealade ümber . Arhitektuurselt peavad hooned sobima omavahel ja kogu olemasoleva piirkonnaga. Esimese hoonestaja puhul lähtuda detailplaneeringus toodud hoonestustingimustest, iga järgneva hoonestaja puhul täpsustatakse projekteerimistingimused olemasoleva hoonestuse järgi. Kõikidel kruntidel on nõue, et esimene valmiv hoone krundil on elumaja. Hoonete tulepüsivusklassiks on TP-3.

3.2 TEED JA LIIKLUS

Planeeritud maa-alale pääseb Audla-Saareküla-Väike-Väin teelt . Olemasolev mereäärde viiv pinnasteed on planeeritud ümber viia kruntide piirile. Planeeringuga seatakse Aasa-Põllu ja Nurme-Põllu kruntidele kitsendus AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“ naabermaaüksuste kasuks. Mootorsõidukiga on lubatud sõita planeeritaval alal vaid teedel, jalgsi on lubatud maa-alal liikumine vabalt päikesetõusust loojanguni v.a

õuealadel. Rajatavatel sissesõiduteedel õuedesse ette nähtud 4m laiused teed. Kõik teed on planeeritud kruusateedena.

Parkimine lahendatakse iga krundi piires eraldi.

Planeeringus esitatud liikluskorraldus võimaldab hooldus- ja avariitegevust.

Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee ja iga 150m tagant ümberpööramise koht (planeeringus lahendatud ringteega, mille sisse on planeeritud lipumast asukoht). Kruusatee laiuseks planeeritud 4m.

3.3 TEHNILINE VARUSTATUS

Veevarustus on tagatud igal krundil lokaalselt, maaüksusele rajatavast puurkaevust. Puurkaev peab tagama nii majapidamis- kui joogivee. Puurkaevud projekteeritakse eraldi litsentsi omava ettevõtja poolt. Puurkaevu normikohane sanitaarkaitsevöönd 10m.

Kanalisatsioon lahendatakse igal krundil eraldi lokaalselt heitveemahutitega, mille tühjendamine toimub eraldi sõlmitava lepingu alusel.

Elektrivarustuse lahendamiseks telliti Eesti Energialt Saaremaa Energiamüügist tehnilised eeltingimused, mis väljastati 26.11.2004 nr 102 ja kehtivad kuni 26.05.2006. Vastavalt tingimustele on planeeringuala keskmesse planeeritud uus 10/04kv alajaam, ühendatuna Tornu 10kv haruliini toitele 10(24)kv maakaabliga -ca 1,4km. Võimalikud trassid (maakaablid) on ettenähtud teede maale st. kulgevad piki tee serva. Mõõtekapid on paigutatud õuesisepääsuteede kõrvale, ligipääsetavatesse kohtadesse. Peakaitsete võimsused igal krundil 16 A. Täpsustatakse vastava projektiga.

Energia saamiseks Eesti Energialt tuleb sõlmida tulevasel tarbijal liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Krundi sisesed võrgud alates mõõtekapist lahendatakse elamute elektrivarustuse projektiga. Maa-alale planeeritud madalpinge trassidel on trassikaitsevöönd 1m trassist kummalegi poole. (EV Valitsuse määrus nr. 211, 02.juuli 2002.a „ Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus“)

Side. Sidevõrku ei ole planeeritud välja ehitada. Telefoniside tagatakse mobiilsidevõrguga.

4. KESKKONNAKAITSE

- Iga elamukrunt varustatakse prügikonteineriga, mis tühjendatakse vastavalt sõlmitud lepingule ja Laimjala valla jäätmehoolduseeskirjadele.
- Kanalisatsiooni kogumismahutid ehitatakse välja ja hoitakse töökorras ning tühjendatakse omanike poolt, vastavalt Laimjala valla jäätmehoolduseeskirjadele.
- Olemasolev kõrghaljastus ja looduslik keskkond säilitatakse maksimaalselt hoonestamise käigus, arvestades kõrgveepiiriga ja asjaoluga, et maa-ala kuulub osaliselt Eesti Natura 2000 eelvalikualasse.

- Piirded on mõeldavad vaid õuealade ümbruses. Piirded planeeritud vaid kivi või puit aiad, Saaremaa tavade kohaselt.
- Looduskaitseadusele vastavalt ei ole planeeritud ehitustegevust ligemale kui 200m merest, sinna on planeeritud vaid jalgrada mereni.

5. SERVITUUDID. PIIRANGUD

Planeeritavale alale on rajatud piirangud

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Laimjala valla jäätmehoolduseeskirjale ja Jäätmeseaduse § 12 lg 2.
- AÕS§ 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Juurdepääsu asukoht on planeeringuga fikseeritud.
- Ehituseaduse § 14 „Tehnovõrgud ja rajatised“ omanik peab lubama ehitada kinnisasjale tehnovõrke ja rajatisi (k.o planeeringus madalpinge kaabel) kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi ja samuti peab kinnisasja omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha eelnevalt omanikuga kokku leppimata. Krunte läbivad Eesti Energiale kuuluvad maakaablid (Eesti Vabariigi Valitsuse 02. juuli 2002 määrus nr. 211 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus“ piki kaabelliini kulgev ala, äärmistest kaablitest 1m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- **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-kaldariba avaliku veekogu avalikuks kasutamiseks (laevatatvatel veekogudel 10m).
- **Looduskaitseaduse § 37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius on Läänemere kaldal 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“** Ehituskeeluvööndi laius põhikaardi rannajoonest 200m.
- **Looduskaitseaduse § 9 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna ja kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduse § 29** veekaitsevööndi ulatus Läänemere tavalisest veepiirist 20m.

Koostas:

Piret Miller