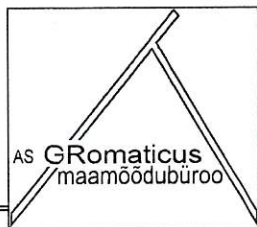


15-01-2010

Nr. 59618



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

asukoht

LAIMJALA VALD, RANNAKÜLA
KÜLA
KANGASTEMÄE
KATASTRÜKSUS


DETAILPLANEERING

Eks

1

Töö nr. DP-0033

PLANEERIJA:  / Piret Miller /

TÕESTAJA:  / Jüri Linde /
OÜ Gromaticus vastutav spetsialist

Tornimäe
2007

SISUKORD

- 1 **ÜLDOSA**
EESMÄRK
- 2 **OLEMASOLEV OLUKORD**
PIIRANGUD
- 3 **PLANEERINGLAHENDUS**
PLANEERITUD SIHTOTSTARBED
HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS
TEHNILISED NÄITAJAD
ARHITEKTUURINÕUDED
TEED JA LIIKLUS
TEHNILINE VARUSTATUS
- 4 **KESKKONNAKAITSE**
- 5 **TULEOHUTUSNÕUDED**
- 6 **SERVITUUDID, PIIRANGUD**

- LISAD**

- 7 **ASENDIPLAAN**
- 8 **KATASTRIÜKSUSE PLAAN**
- 9 **VÄLJAVÕTE KINNISTUSRAAMATUST**
- 10 **LAIMJALA VALLAVOLIKOGU OTSUS 20.06.2006 NR1-1/22**
- 11 **LÄHTETINGIMUSED**

- JOONIS**

- 12 **GEODEETILINE MAA-ALA PLAAN ERALDI TOIMIKUS**
- 13 **PLANEERINGJONIS M 1:1000**

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

EESMÄRK.....	4
OLEMASOLEV OLUKORD. ASUKOHT, MAAOMAND.....	4
HOONESTUS, HALJASTUS, TEED, KOMMUNIKATSIOONID.....	5
PIIRANGUD.....	5

2. PLANEERIMISLAHENDUS

PLANEERIMISLAHENDUS.....	5
PLANEERITUD SIHTOTSTARBED.....	5
HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS.....	6
KRUNTIDE TEHNILINED NÄITAJAD.....	6
TEED JA LIIKLUS.....	7
TEHNILINE VARUSTATUS.....	7
KESKKONNAKAITSE.....	7
TULEOHUTUS.....	7
MUINSUSKAITSE.....	8
SERVITUUDID. PIIRANGUD.....	8

KANGASTEMÄE DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

EESMÄRK

Käesolev detailplaneering on koostatud Laimjala valla Rannaküla küla Kangastemäe katastriüksuse (38601:003:0076) suurusega 10,12 ha.

- Jagamiseks kolmeks krundiks
- Kruntidele hoonestusõiguse määramiseks
- Maa sihtotstarbe muutmiseks

Detailplaneeringu algatas Laimjala Vallavalitsus vastavalt omaniku 17.05.2007 avaldusele, Planeerimisseaduse §10 lg 6 -le ja koostatud lepingule Laimjala vallavalitsusega on Laimjala VV andnud kinnistu detailplaneeringu finantseerimise õiguse üle omanikule Marek Viskmanile.

Lähtematerjalideks planeeringu koostamisel on

- Omaniku avaldus 17.05.2007
- Laimjala vallavolikogu otsus nr 1-1/20.06.2007 **Rannaküla küla Kangastemäe maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja strateegilise keskkonnamõju hindamise mitteamatamine.**
- Laimjala vallavolikogu otsuse nr 1-1/20.06.2007 Lisa **Rannaküla küla Kangastemäe maaüksuse detailplaneeringu lähtetingimused**
- Laimjala valla ehitismäärus
- Saare Maakonna üldplaneering

OLEMASOLEV OLUKORD ASUKOHT, MAAOMAND

Planeeritav maa ala asub Rannaküla külas, Laimjala vallas. Merest jääb kinnistu 700m kaugusele.

Lähimad elanikud on 200m kaugusel. Piirinaabritest ümbritseb Kangastemäe katastriüksust idast-Sisaski, lõunast Lahe ja läänest Kabeli katastriüksus. Põhjaküljest piirneb kinnistu 14m laiuse Audla-Saareküla-Tornimäe teega nr. T-21155.

Kinnistu katastrisihtotstarve on maatulundusmaa
Maaomanik on Mark Viskman

KANGASTEMÄE DETAILPLANEERING

HOONESTUS, HALJASTUS TEED

Hoonestus puudub.

Planeeritav maa-ala koosneb valdavalt looduslikust rohumaast ja soostunud rohumaast, kõrghaljastus on valdavalt kadastik ja vähesel määral ka okaspuu mets. Kõrguste vahe on maksimaalselt 3,5 m, maapind tõuseb tee suunas.

Planeeritav maatükk piirneb põhjast Audla-Saareküla-Tornimäe teega. Tee on kruusakattega ja on 14m laiuse teemaa-alaga riigimaantee T-21155.

PIIRANGUD

- Maa-ala põhjaküljega piirneva tee kaitsevöönd 50m tee teljest
- Maa-ala jääb osaliselt Kingli hoiualasse

2. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeritav maaüksus on jagatud kolmeks kinnistuks. Kinnistu suurused võimaldavad elamumaa ja maatulundusmaa käsitlemist eraldi lahustükkidena. Seetõttu näeb planeering ette kinnistute 1, 2; 3 koosseisu kaks lahustükki, milledest üks on elamu ehitusõigusega ja teine ilma ehitusõigusega maatükk. Lisaks on eraldatud veel teemaa. Ehitusõigusega krundile on määratud ehituseks lubatav ala, mis võimaldab ühe elamu(suvila) ja ühe kõrvalhoone paigutamise vastavalt Laimjala ehitustraditsioonidele. Moodustatud õueala on elamumaa. Õuemaadele pääseb planeeritud uue rajatava kruusatee kaudu, mahasõit olemasolevalt kruuskattega teelt. Selline planeerimisstruktuur ei tekita kunstlikult uut tiheasustust. Planeeritud kruntide suurused võimaldavad ehitiste paigutamist omavahelise kaugusega alates 60m.

PLANEERITUD SIHTOTSTARBED

	m ²	%
EE, Elamumaa	30849	100
Planeeritud väikeelamud ja üks kõrvalhoone		
Mm, Maatulundusmaa	39489	100
T, Transpordi, teemaa	1462	100

KANGASTEMÄE DETAILPLANEERING

HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS

HOONE MAKSIMAALNE KÕRGUS on planeeringjoonisel antud kui hoone katuseharja, parapeti ülaserava või karniisi maksimaalne võimalik kõrgus.

Ehitusalade määramisel on arvestatud hoonetevahelised kujad ja hoonestuse projekteerimisel tuleb arvestada EPN 10.1 „Ehitiste tuleohutus“ nõuetega. Arhitektuurne lahendus ja valitavad materjalid peavad välistama tulemüüride rajamise vajaduse.

Arhitektuurinõuded:

Planeeritavate kruntide hoonestamisel tuleb lähtuda kaasaegsest funktsionalistlikust ruumi-ja vormikäsitlusest, mis oleks loogiliseks jätkuks piirkonna olemasolevale hoonestusele.

Välisviimistluse valik: Hoonete projekteerimine ja väljaehitamine planeeringalale peab toimuma ühtsel alusel baseeruva arhitektuurikäsitlusega. Soovitavad välisviimistlusmaterjalid on puit ja kivi, krohv. Keelatud on välisviimistlusmaterjalina seintel kasutada plekki või plastikut. Katusekalded, viilkatuse kaldenurk kuni 45 kraadi, suurima lubatud harja kõrgusega 7m. Esimene valmiv hoone krundil on elamu. Ehitise korruselisus lubatud maks. 1.5 kordsed ehitised. Piirete kõrgus mitte üle 1.4m. Piirded on lubatud vaid õue alade ümber. Läbipaistamatu plankaed ei ole lubatud.

Planeeritud ehitised jäävad naaberkrundi suhtes haljastuse varju. Soovi korral võib vähese haljastusega alal kõrghaljastust juurde rajada iga krundi koosseisu, aga eelkõige õuealadel. Olemasolev haljastus säilitada.

Katuseharja suunad on põhihoonel soovitatavalt fassaadiga rajatava tee poole, vt planeeringujoonis. Kõrvalhoone katuseharja suund vaba. Katuse kaldenurgad tuleb ühtse ilme tagamiseks ühtlustada. Soovitav on kasutada 37-45 kraadilist nurka.

KRUNDI TEHNILISED NÄITAJAD

pos. Nr	Krundi aadress	Krundi tehnilised näitajad	krundi plan suurus m ²	sellest ehitusõigusega m ²	max eh alune pind m ²	korruselisus	sihtotstarve %	piirangud
1	KANGASTEMÄE 1		13476					Hoone suurim lubatud kõrgus 7.5m
	I maatükk		9644	3603	200	1.5	EE100%	
	II maatükk		3832	-	-		Mm100%	
2	KANGASTEMÄE 2		39701					Viimistluses järgida Saaremaa ehitustraditsioone
	I maatükk		7293	2904	200	1,5	EE100%	
	II maatükk		32408	-	-	-	Mm100%	
3	KANGASTEMÄE 3		46561					Kaitse-eeskirjadest tulenevad erinõuded
	I maatükk		13912	3588	200	1.5	EE100%	
	II maatükk		32649	-	-	-	Mm100%	
4	TEE		1462	-	-	-	T100%	Tuleohutus kujad min-10m
	kokku		10.12	10095	600			

KANGASTEMÄE DETAILPLANEERING

TEED JA LIIKLUS

Olemasolev pinnastee eraldatakse kinnistu nr 1 koosseisust lahustükina. Sellega seoses säilib naaberkinnistutele juurdepääs. Rajatava tee(jääb teenindama vaid planeeringuala) jaoks on eraldatud samuti teemaa-ala. Rajataval juurdesõiduteel nähakse ette vähemalt 3.5m laiune kate, et oleks tagatud päästeautodele juurdepääs iga ilmaga. Parkimine lahendatakse iga krundi piires.

TEHNILINE VARUSTATUS

Veevarustus tagatakse lokaalselt igale krundile rajatava puurkaevuga. Puurkaev peab tagama joogi- ja majapidamisvee. Puurkaevud projekteeritakse vastavalt litsentsi omava ettevõtte poolt. Puurkaevu ümber on ette nähtud normikohane sanitaarkaitsetsoon raadiusega 10m.

Kanaliseatsioon. Olme ja heitveed juhitakse iga elamu juurde paigutatavasse plastmahutisse. Kogumiskaevud ehitatakse välja vastavalt kehtivatele ehitusnormidele ja tühjendatakse vastavalt Laimjala vallas kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

Elektrivarustuse lahendamiseks on võimalik uue madalpinge liini rajamine pikendusena olemasolevast keskpinge liinist, eeldatav pikkus 200m. Liitumiskapp on planeeritud rajatava juurdepääsutee kõrvale tee hargnemiskohta. Planeering näeb ette maakaabli kasutamise planeeritaval alal.

Tarbimisvõimsused ja peakaitsmed igal elamul lahendatakse vastava projekti käigus. Energia saamiseks tuleb tarbijal sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

TULEOHUTUSNÕUDED

Hooned projekteeritakse tulepüsivusklassiga TP3. Hoonetevahelised kaugused õuel minimaalselt 10m. Tulekustutus vesi saadakse veeveoga. Kõige lähem veevõtukoht Kingli peakraav. (Kaugus planeeringu alast 100m) Planeeringuga on päästeautodele vajaliku juurdepääsu ja ümberpööramise tagamiseks ettenähtud rajataval teel kate laius vähemalt 3,5m. Mahasõidu pikkus Audla-Saareküla-Tornimäe teelt 150m

KESKKONNAKAITSE

Planeeritav ala jääb osaliselt Kingli hoiualasse. Hoiuala eraldab olemasolev pinnastee. Hoiualale ei ole planeeritud ehitustegevust. Planeeringalale ei ole planeeritud keskkonnoahtlikke kasutussihotstarbeid. Planeeritud kruntidele on ettenähtud iga krundi lokaalne veega varustus ning reovete kogumine. Kanalisatsioonimahutid ehitatakse välja ja hoitakse töökorras ning tühjendatakse omanike poolt. Hoonete kütmisel on keelatud kasutada küttaaineid, mis tekitavad lubatust rohkem õhusaastet . Iga elamukrunt varustatakse prügikonteineriga, mis tühjendatakse vastavalt sõlmitud lepingule ja Laimjala vallas kehtivale jäätmekäitlus korrale.

KANGASTEMÄE DETAILPLANEERING

Kõrghaljastus säilib.

Piirded on mõeldavad vaid õuealade ümbruses. Piirded on planeeritud looduslikust materjalist kivi või latt aiad.

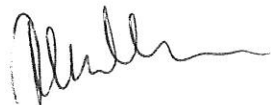
MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitse all olevaid objekte.

SERVITUUDID, PIIRANGUD

- **Liiniservituudid**-milleks on planeeritav elektri maakaabel, mis kulgeb kinnistu piiril teega paralleelselt (tee maa-alale paigutatud) maakaabli puhul 1m kaablist kummalegi poole.
- **Puurkaevu sanitaartsoon** raadiusega 10m, selles tsoonis on keelatud igasugune ehitustegevus, mis pole seotud antud kaevu kasutamisega (juurdepääsutee).
- **Kingli hoiuala** kaitsevööndi piires järgida kehtestatud piiranguid.

Koostas:



P.Miller