


OSAÜHING GROMATICUS Litsents nr. 62MA-k
reg. RETTER- EG10314432-0001, 588-MA
Tornimäe sjk. Põide vald, Saare maakond 94501
tel (045) 94481 e-post grooma@estpak.ee

LAIMJALA VALD, RUHVE KÜLA

**RAIGI KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

Töö nr. DP- GA -0169

planeerija:  / Piret Miller /

Laimjala 2010

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.....	4
OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
PIIRANGUD.....	4
EHITUSLIKUD PÕHIMÕTTED.....	5

2. PLANEERIMISLAHENDUS

PLANEERIMISLAHENDUS.....	5
HOONESTUS JA EHITUSÕIGUS.....	6
TEED JA LIIKLUS.....	6
TEHNILINE VARUSTATUS.....	6
SERVITUUTIDE VAJADUS JA MUUD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	7
HALJASTUS JA HEAKORD.....	7
KESKKONNAKAITSE.....	7
SERVITUUDID. PIIRANGUD.....	7
TULEOHUTUS.....	7
MUINSUSKAITSE	8
DETAILPLANEERINGUS KAVANDATUD TÖÖDE MAHT.....	8
DETAILPLANEERINGUS KAVANDATUD TÖÖDE JÄRJEKORD.....	8

RAIGI KINNISTU DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU EESMÄRK. JA KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev detailplaneering on algatatud Laimjala Vallavolikogu otsusega 13.09.2006 nr. 1-1/33

Asukoht: Laimjala vald Ruhve küla RAIGI maaüksus.

Algataja: Maaomanik Ivar Raig avaldus 03.08.2007

Tellija: Laimjala Vallavalitsus

EESMÄRK:

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse

- Maaüksuse jagamine viieks ehitusõigusega katastriüksuseks lisaks kaks ehitusõigusega ja üks tee katastriüksus
- Maa katastrisihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine
- Planeeritavate kruntide juurdepääsuteede ja tehnovõrkude lahendamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud seni kehtestatud planeeringutest (Saare Maakonnaplaneering , Laimjala valla rannaalade osa-üldplaneering) lähtuvate tingimustega, olemasolevat looduslikku keskkonda ja selle seisundit.

On arvestatud Laimjala vallavalitsuse poolt välja antud planeeringu lähtetingimustega, maaomanike soovide ja kooskõlastavate ametkondade arvamustega.

Detailplaneering on koostatud vastavuses EV Planeerimisseaduse nõuetega ja teiste planeerimisalaste eeskirjadega.

Planeering on koostatud OÜ Gromaticus poolt august 2007. a valminud geolusel.

OLEMASOLEV OLUKORD ASUKOHT, MAAOMAND

Planeeritav maaüksus on eraomand. Planeeritav maa - ala asub Laimjala vallas Ruhve külas, piirneb lõuna küljest Ruhve küla teega nr. 21268. Piirneb idast merega ja on Masa-Laimjala-Tumala põhi maanteest 3 km kaugusel. Piirinaabritest piirneb maatükk põhjast Peeteli maaüksusega, läänest Kanepi ja Aida maaüksustega.

Maa-alal on ehitised suvemaja ja kõrvalhoone ning kõlvikuliselt on valdav haritav põllumaa.

Planeeritava RAIGI kinnistu katastriüksuse tunnusega 38601:004:0307 pindala on 5.31 ha.

Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa.

RAIGI KINNISTU DETAILPLANEERING

Maaomanikud on Ivar Raig ¼ ; Maie Raig ¼; Hillar Raig ¼; Sirje Viikmann ¼;

PIIRANGUD

- **Kahtla-Ruhve tee nr. 21268 kaitsevöönd 20m teest.**
- **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 10m).
- **Looduskaitseaduse § 37, § 38, § 9** Ranna ja kalda kaitsevööndi ulatus 200m, korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.

EHITUSLIKUD PÕHIMÕTTED

Ruhve küla põllumaad on väheviljakad. Hoonestusalad on määratletud Laimjala valla arengukavaga aastani 2013. Ehitustingimused detailplaneeringute koostamiseks on seatud Laimjala valla üldplaneeringuga.

Üldplaneeringu alusel on Ruhve külas ehituskeeluvööndit lubatud vähendada 200 meetrini tavalisest veepiirist. Raigi maaüksuse lõunapiirist Ruhve küla Peeteli maatiksuse (38601:004:0408) põhjapiirini.

Ruhve küla on Saaremaale omase traditsioonilise hoonestuse, teede ja haljastusega. Külas paiknevad ehitised asuvad teest 20-60m kaugusel ja krundid on eraldatud teest ning naaber kruntidest kiviaedadega.

Soovitavalt projekteeritakse uued ehitised väljakujunenud hoonestustihedust ja struktuuri arvestades ning sobituvad ümbritseva miljööga.

Hoonestus on lubatud rajada maksimaalselt katusekorrusega ühekorruseline elamu katuseharja ülaserava kõrgusega 8,5m maapinnast.

Ehitusõiguse saab katastriüksus, mille suurus on vähemalt 1 ha. Krundile on lubatud ehitada elamu ja kaks abihoonet maksimaalse ehitusaluse pinnaga kokku 250m². Kruntide hoonestamine võib toimuda ühtse arhitektuurse lahendusega. Elamute ehitislube väljastatakse ehitusprojekti alusel, aga tingimusel, et planeeritud juurdepääsuteed on välja ehitatud.

Piiretena tuleb eelistada kivi-, latt-, ja lippaedu.

Tehnovõrgud elamumaadel on lubatud vaid maa-aluste trassidena.

Ehitusmaterjalidest on soodustatud fassaadil puit ja kivi.

Hoonestuse kavandamisel arvestatda looduslike tingimustega (niisked alad, ilmakaared, valitsevad tuuled ja olemasolev kõrghaljastus)

2 PLANEERIMISLAHENDUS

Käesolev planeeringuala hõlmab Raigi kinnistut.

Raigi katastriüksus on moodustatud aastal 2001. Raigi katastriüksuse suurus on 5,31 ha Laimjala valla ehitusmäärus ja üldplaneering näevad ette kruntide miinimum suuruseks 10 000 m². Erandjuhtudena põhjendatult on lubatud ka väiksemaid elamukrunte.

Raigi detailplaneeringuga jagatakse olemasolev katastriüksus kaheksaks lahustükiks, milledest viiele nähakse ette ehitusõigus. Kaks lahustüki jäävad ehituskeelualale ja käesolev planeering näeb ette nende katastriüksuste kasutamise maatulundusmaana ja lisaks moodustatakse tee katastriüksus sihtotstarbega transpordimaa.

Ehitusõigusega kruntidele näeb käesolev planeering ette järgida ehitamisel Ruhve külas väljakujunenud ehituslikke põhimõtteid. Planeering näeb ette uue hoonestuse asukoha teest vähemalt 20m kaugusele ja olemasoleva kiviaia säilitamise tee ääres.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Ruhve külas väljakujunenud ehitustraditsioone silmas pidades vähendada planeeritava krundi nr 1 piires uue elamu rajamise võimaldamist naaberkrundi elamust ligemale kui 50m. Tegemist on tiheda asustusega külaga ja selline planeerimisstruktuur võimaldab uut hoonestusala vaadelda Ruhve küla jätkuna.

Elamud on planeeritud peafassaadidega avanema olemasolevale külateele.

Planeeritud kruntidele on kavandatud rajada ehitisi lisaks olemasolevale hoonestusele kokku 4 uut pereelamut, koos sinna kuuluvate kõrvalhoonetega.

Planeeritavat ala katab hetkel kõlvikuna looduslik rohuma. Planeeritud elamukruntidel rohuma kõlviku maht väheneb. Kahe ülejäänud ehitusõigusega lahustüki piires jääb olemasoleva kõlviku maht muutmata.

Transpordimaa maaüksusele rajatakse juurdepääsutee ja vajalikud trassid.

Juurdepääs uutele kruntidele on planeeritud Ruhve küla teelt, planeeringuala keskmesse rajatavalt uult teelt. Olemasolevatele ehitistele juurdepääsuks jääb katastriüksuse piirides olev olemasolev tee.

Krundile on määratud lähtuvalt kaugusest teest, lubatud kaugusest korduvalt üleujutavast alast (1m joonest) ja naaberkinnistu elamust ehitusõigusega ala. Planeeringu järgselt määratakse kruntidele sihtotstarve elamumaa. Igale krundile on planeeritud ehitada üks eluhoone ja kaks abihoonet. Ehitusviimistlus vastavalt külas väljakujunenud traditsioonidele individuaalprojekti alusel. Uus ehitis sobitatakse külas olemasoleva hoonestusega. Õuealale ehitiste ümber rajatakse kõrghaljastust. Tolmu ja müra takistusena töötab säilitatava kiviaia ääres kasvav lehtpuude allee ja täiendavat müratakistust planeering ette ei näe. Kaugus naaberkinnistu elamust on ettenähtud 50m.

RAIGI KINNISTU DETAILPLANEERING

HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS

EHTUSALA on ala, kuhu võib püstitada maapealseid hooneid ja see on määratud lähtudes ehituslikest kaalutlustest ning lubatud kujadest.

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

Arhitektuurinõuded:

Planeeritava krundi hoonestamisel lähtutakse kaasaegsest funktsionalistlikust ruumi-ja vormikäsitlusest, mis oleks loogiliseks jätkuks Ruhve küla olemasolevale hoonestusele. Planeeringuala piirneb merega ja ehitatavad hooned peavad olema ka mere poolt vaadates visuaalselt esteetilised.

Välisviimistluse valik: Hooned projekteeritakse planeeringalale arvestades sobivust küla miljösse. Soovitavad välisviimistlusmaterjalid on puit ja kivi, krohv.

Välisviimistlusmaterjalina seintel plekki või plastikut ei kasutata. Katusekalded, on külamiljööga sobitatult viilkatused, mille kaldenurk on kuni 45 kraadi, suurima lubatud harja kõrgusega 8,5m ja materjalidena kasutatakse Saaremaale omaseid, milleks eelistatumad on katusekivi või roog. Esimene valmiv hoone krundil on elamu. Planeeringuga on ehitise korruselisus lubatud maksimaalselt 1.5 kordsed ehitised.

Piirete kõrgus mitte üle 1.6m. Kiviaed mitte üle 1.4m.

TEED JA LIIKLUS

Laimjalast Ruhve küläni pääseb asfaltkattega Masa-Laimjala-Tumala maanteelt piki kruuskattega küla teed mööda. Planeeringalale pääseb Ruhve küla 14m laiusest kruusakattega teelt. Säilib katatstriüksuse piirides olev juurdepääsutee, millele seatakse servituut naaberkinnistutele (Kanepi ja Aida) läbipääsu tagamiseks.

Rajatav uus tee on kavandatud planeeringala keskmesse, kruusa kattega 3,5m laiune teelõik. Parkimine on planeeritud korraldada iga krundi piires, kuhu projekteeritakse parkimisvõimalus kohustuslikuna 2-le autole. Rajatavale teele seatakse servituut Peeteli kinnistu kasuks.

TEHNILINE VARUSTATUS

Veevarustus on tagatud krundil lokaalselt, maaüksusele rajatavast puurkaevust. Puurkaevud peavad tagama krundil nii majapidamis- kui joogivee tarbe. Puurkaev projekteeritakse eraldi litsentsi omava ettevõtja poolt. Puurkaevu normikohane sanitaarkaitsetsoon 10m. Plaanile kantud kaev on koos sanitaarkaitsetsooniga. (Asukoht plaanil on illustratiivne ja võidakse kaevu projekteerimise käigus muuta.)

RAIGI KINNISTU DETAILPLANEERING

Kanalisatsioon lahendatakse lokaalsete heitvete mahutitega.

Elektrivarustuse tagamiseks on rajatud Peeteli maaüksuse ja Raigi maaüksuse tarbeks ühine maakaabelliin, pikendusena Roose maaüksusel paiknevast olemasolevast keskpinge liinist. Planeeritava 0,4kV maakaabeltrassi pikkus 120m.

Trass (maakaabel) on ehitatud tee maale st. kulgeb piki rajatava teema-ala serva.

Elektrimõõtekapid on paigutatud kavandatavate õue sissepääsutee kõrvale, ligipääsetavatesse kohtadesse. Peakaitse võimsus krundil 3*16 A Täpsustatakse vastava projektiga.

Energia saamiseks Eesti Energialt tuleb sõlmida tulevasel tarbijal liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Side. Side ühendust ei ole planeeritud välja ehitada. Telefoniside on tagatud mobiilsidevõrguga.

SERVITUUTIDE VAJADUS JA MUUD KINNISOMANDI KITSENDUSED

Planeeringuga nähakse ette olemasoleva tee kaitsetsoonist tulenev kitsendus.

Looduskaitseadusest tulenev ehituskeelu vöönd. Krundile on planeeritud seada servituut tee maa-alal olevatele insenertehnilistele võrkudele Eesti Energia kasuks, ning servituut rajatavale teele naaberkinnistu Peeteli maaüksuse kasuks. Servituut nähakse ette olemasoleva tee kasutamiseks Aida ja Kanepi kinnistutele pääsuks.

HALJASTUS JA HEAKORD

Kuna planeeringualaga piirnev naaberkinnistu jääb olemasoleva haljastuse varju, siis kõrghaljastuse lisakohustust ette ei nähta. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Tarbeaed on lubatud rajada iga krundi sügavusse. Krundi heakorrastamise täpne lahendus näidata hoonestusprojekti asendiplaanil.

KESKKONNAKAITSE

Planeeringalale ei ole planeeritud keskkonnaohtlike kasutussihetstarbeid. Planeeritud kruntidele on ettenähtud iga krundi lokaalne veega varustatus ning reovete kogumine. Kanalisatsioonimahutid ehitatakse välja ja hoitakse töökorras ning tühjendatakse omanike poolt.

Hoonete kütmisel on keelatud kasutada küttaaineid, mis tekitavad lubatust rohkem õhusaastet (kivisüsi, pruunsüsi, põlevkivi)

Iga elamukrunt varustatakse prügikonteineriga, mis tühjendatakse vastavalt sõlmitud lepingule ja Laimjala vallas kehtivale jäätmekäitlus korrale.

Piirded on planeeritud kivi või puit aiad, Ruhve küla väljakujunenud tavade kohaselt.

RAIGI KINNISTU DETAILPLANEERING

SERVITUUDID. PIIRANGUD

Planeeritavale alale on rajatud piirangud

- **Liiniservituudid**-milleks on rajatav elektri maakaabel, mis kulgeb teega paralleelselt (tee maa-alale paigutatud) maakaabli puhul 1m kaablist kummalegi poole. Planeeritava 0,4 kv maakaabli servituutala ulatuses rajada servituut liinivaldaja (Eesti Energia) kasuks isikliku kasutus lepingu alusel.
- **Puurkaevu sanitaartsoon** raadiusega 10m, selles tsoonis on keelatud igasugune ehitustegevus, mis pole seotud antud kaevu kasutamisega (juurdepääsutee).

TULEOHUTUS

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud VV 27 okt 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.“ Planeeringualal määratud hoonetevahelised kujud on antud selliselt, et saab rajada hooned tulepüsivus klassiga TP3. Väline kustutusvesi saadakse veeveoga. Veevedu Ruhve küla sadamast (kaugus 300m)

MUINSUSKAITSE

Planeeritav ala ei asu muinsuskaitseala kaitsevööndis. Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitse all olevaid objekte.

DETAILPLANEERINGUS KAVANDATUD TÖÖDE MAHT

1	Planeeritava ala pindala	5.31ha
2	Planeeritavate ehituskruunkide arv kokku Planeeritavate lahusmaatükkide arv kokku 8	5
3	Rajatav kruusatee	3.5x120=420m ²
4	Hoonestus	4x250=1000m ²
5	Rajatud el. kaabelliini pikkus	120m

DETAILPLANEERINGUS KAVANDATUD TÖÖDE JÄRJEKORD

1. Juurdepääsutee rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba)
2. Vajalike kommunikatsioonide (elektri-, veevarustus-, kanalisatsioon, dreenaaz jne) rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba)
3. Elamute ja hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba)
4. Haljastustööd

SELETUSKIRJA KOOSTAS:

Piret Miller august 2010