

**OÜ AMT INVEST**

**Tolli 7 Kuressaare; telefon 45 33738**

**Tegevuslitsents: MTR nr. EEG 000672**

**LAIMJALA VALD, RANDVERE KÜLA, LUIGENOKA  
KATASTRIÜKSUSE  
DETAILPLANEERING II järk.**

**Algataja: Laimjala Vallavalitsus**

**Finantseerija: OÜ Kramer Kinnisvara**

**Koostaja: OÜ AMT Invest**

**Juhataja:**



**Avo Tasa**

**KURESSAARE  
2006**

## KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri
2. Kooskõlastused
  
3. Graafiline osa
  - 3.1.1. Asukoha skeem DP-1
  - 3.1.2. Ehitusõiguse ja kruntimise plaan DP-3
  - 3.1.3. Ruumilahenduse plaan DP-2
  - 3.1.4. Geodeetiline alusplaan DP-4
  
4. Lähtematerjalid
  - 4.1. Omaniku avaldus
  - 4.2. Laimjala Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne
  - 4.3. Laimjala vallavolikogu otsus
  - 4.4. Katastriüksuse plaan
  
5. Keskkonnamemorandumi A-osa

<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>4</b>
<b>1. ÜLDOSA.....</b>	<b>4</b>
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA.....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.5. EESMÄRGID.....	4
<b>2. PLANEERIMISLAHENDUS.....</b>	<b>4</b>
2.1. ÜDLAHENDUS.....	4
2.2. MAAKASUTUS - KRUNDIJAOTUS, KRUNTIDE KASUTUSE SIHTOTSTARVE JA SERVITUUTIDE VAJADUS:.....	5
2.3. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED.....	6
2.4. KESKKONNA- JA TULEOHUTUSNÕUDED.....	7
2.5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	7
2.6. TEHNOVÕRGUD.....	7
<b>3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....</b>	<b>8</b>
<b>4. KASUTATUD KIRJANDUS.....</b>	<b>8</b>

# SELETUSKIRI

## 1. ÜLDOSA.

### 1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritava ala asukohaks on Laimjala vald, Randvere küla, Luigenoka katastriüksus (kat. Tunnus 38601:004:0456), haarates enda alla kinnistu pindalaga 8,86 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa-100%. Katastriüksus on mõõdetud ja vormistatud 2005 aastal, vastavalt siis kehtinud nõuetele. Planeeritavaks alaks on kogu kinnistu koos piirneva teega.

Katastriüksus on piiratud kirdest Pajuvärava katastriüksustega, kagust Mardi katastriüksusega, edelast Toominga, Sireli ja Luigetee katastriüksustega, loodest Luigetee katastriüksusega. Katastriüksust läbib kirdes kruusakattega külatee.

### 1.2. ALGATAJA.

Lähtudes maaomaniku OÜ Kramer Kinnisvara soovist ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse ning planeerimisseaduse on planeeringu algatajaks Laimjala Vallavalitsus. Laimjala vallavolikogu otsus nr. 1-1/85, 16.11.2006 a.

### 1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Laimjala vallavolikogu otsus nr. 1-1/85, 16.11.2006 a. Luigenoka katastriüksuse detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisana lähteülesanne.

### 1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Maa sihtotstarbeks on maatulundusmaa 100%, haarates enda alla maatüksuse pindalaga 8,86 ha. Katastriüksus on hoonestamata.

Katastriüksuse kesk- ja kirdepoolse ala moodustab metsamaa. Metsamaal asuvad endisaegsed võsastunud kruusakärjääri augud Edelapoolsel osal asub kadakane männi- ja lehtpuuvõsa. Ehitustegevuseks on kavandatud edelapoolne väheväärtusliku võsaga ala. Samuti kirdepoolses otsas asuv endine kruusakarjääri ala. Katastriüksust läbib kruusakattega külatee.

### 1.5. EESMÄRGID.

- Planeeritava maa-ala kruntideks jagamine, maa sihtotstarbe muutmine.
- Krundi ehitusõiguse määramine, hoonestusalapiiritlemine.
- Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.
- Kujade, teede, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine.
- Servituutide vajaduse määramine.

## **2. PLANEERIMISLAHENDUS.**

### **2.1. ÜLDLAHENDUS**

Uute moodustatavate kruntide paigutamisel on lähtutud ideest moodustada külamiljöö, kus on võimalik ühistegevus ja samas säilitada privaatsus. Selleks lisatakse kõrvalkruntidel olemasolevale kaheksale palkmajaga suvilakrundile veel kuus suvilakrunti Luigenoka katastriüksusele.

Käesoleva planeeringuga on Luigenoka katastriüksuse kogu planeeritav ala jagatud krundi kasutamise sihtotstarve järgi: hooajalise elamu maa – 8,84 ha., ja tootmismaa – 0,02 ha.

Luigenoka katastriüksus	kinnistu tunnus 38601:004:0456
Maa omanik: OÜ Kramer Kinnisvara	
Katastriüksuse pindala:	8,86 ha

### **2.2. MAAKASUTUS – KRUNDIJAOTUS, KRUNDI KASUTUSE SIHTOTSTARVE JA SERVITUUTIDE VAJADUS.**

Käesoleva planeeringuga jääb Luigenoka katastriüksus sihtotstarve järgi hooajalise elamu maaks (ES). Planeeritava ühiskaevu katastriüksuse sihtotstarbeks jääb tootmismaa.

Arvestada tuleb planeeringus määratud piirangualasid:

- 1.1 meetrit mõlemale poole trassist ulatub: madalpinge kaabelliini kaitsevöönd, vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevöönd.
2. Minimaalne kaugus naaberhoonetest 50 meetrit vastavalt Laimjala valla poolt väljastatud detailplaneeringu lähtetingimustele. Tuleohutuskuja naaberkrundi lähimast hoonest mitte vähem kui 8 meetrit vastavalt VV määrusele nr. 315. Seetõttu ehitusala kaugus krundi piirist mitte lähemal kui 4m.
3. Katastriüksust läbivale kruusakattega teele on määratud kitsendus, mille kohaselt tuleb võimaldada läbipääs naaberkinnistutele.

Planeeritud krundijaotus, suurus, katastriüksuse sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Katastriüksuse sihtotstarve %
Värava	9590	elamumaa E 100 %
Luigenoka	11000	elamumaa E 100 %
Tihniku	16916	elamumaa E 100 %
Männiku	16370	elamumaa E 100 %
Männiokka	16299	elamumaa E 100 %
Serva	16406	elamumaa E 100 %
Kaevu	2026	tootmismaa T 100 %

#### Kruntide ehitusõigused:

##### 1. Elamumaa

Lubatud ehitiste arv katastriüksusel:	1 suvemaja, kuni 2 abihoonet
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind:	160 m <sup>2</sup>
Ehitiste korruselisus:	1,5
Katusekalle suvemajal	37°-45°
Katusekalle abihoonetel	30°-45°
Harjajoon:	8,0 m
Maaüksuse täisehituse protsent:	max 1,5 %
Tulepüsisivusklass:	TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituskeelualadega. Kujuneb VV 27.10.2004 määrus nr. 315 alusel 3 m.
Välisseinad:	kivi või puit
Viimistlusmaterjalid:	soovitav kasutada traditsioonilisi viimistlusmaterjale (seinad-puit või kivi, katus- roog või ruberoid).

### 2.3. KRUNDI EHTUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Kinnistu on hoonestamata. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Luigenoka kinnistu sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast kuueks hooajalise elamu maa krundiks ja üheks tootmismaa krundiks.

Hooajalise elamu maale on plaanis ehitada suvemaja koos kahe abihoonega. Lähtuvalt krundi suurusest kohustuslikku ehitusjoont detailplaneering ei määra, kuid määratud on soovituslik krundi hoonestusala ja arvestada tuleb piiranguvöönditega.

#### EHTUSÕIGUSED

##### VÄRAVA krundil

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	3
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind	160m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast	8m.
Olulisemad arhitektuurinõuded:	
Hoonete maksimaalne korruselisus	1,5
Katused	roog, sindel, ruberoid
Seinad	puit, kivi
Sokkel	looduslik kivi, betoon
Piirdeaiad	lattaiaid, kiviaiad

Servituudi vajadus: Krundi servas läbilaskekohustusega külatee-350m<sup>2</sup>.

##### LUIGENOKA krundil

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	3
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind	160m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast	8m.
Olulisemad arhitektuurinõuded:	
Hoonete maksimaalne korruselisus	1,5
Katused	roog, sindel, ruberoid
Seinad	puit, kivi
Sokkel	looduslik kivi, betoon
Piirdeaiad	lattaiaid, kiviaiad

Servituudi vajadus: Krundi servas läbilaskekohustusega külatee-400m<sup>2</sup>. Teeservituut Tihniku krundile pääsuks-400m<sup>2</sup>.

##### TIHNIKU krundil

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	3
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind	160m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast	8m.
Olulisemad arhitektuurinõuded:	
Hoonete maksimaalne korruselisus	1,5
Katused	roog, sindel, ruberoid
Seinad	puit, kivi
Sokkel	looduslik kivi, betoon
Piirdeaiad	lattaiaid, kiviaiad

Servituudi vajadus: Luigenoka kinnistu madalpingekaabli servituut- 300m<sup>2</sup>., veetrassi servituut- 300m<sup>2</sup>. Kaevu kinnistul asuva ühiskaevu kaitsetsooni servituut- 5824m<sup>2</sup>.

#### **MÄNNIKU** krundil

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	3
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind	160m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast	8m.
Olulisemad arhitektuurinõuded:	
Hoonete maksimaalne korruselisus	1,5
Katused	roog, sindel, ruberoid
Seinad	puut, kivi
Sokkel	looduslik kivi, betoon
Piirdeaiad	lattaiaid, kiviaiaid

Servituudi vajadus: Krunti läbib läbilaskekohustusega juurdepääsutee Männiokka ja Serva kinnistutele-350m<sup>2</sup>.

Krundil on Luigetee kinnistul asuva kaevu kaitsetsooni servituut-300m<sup>2</sup>.

Naaberkruntide madalpingekaabli servituut- 320m<sup>2</sup>.

#### **MÄNNIOKKA** krundil

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	3
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind	160m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast	8m.
Olulisemad arhitektuurinõuded:	
Hoonete maksimaalne korruselisus	1,5
Katused	roog, sindel, ruberoid
Seinad	puut, kivi
Sokkel	looduslik kivi, betoon
Piirdeaiad	lattaiaid, kiviaiaid

Servituudi vajadus: Krunti läbib läbilaskekohustusega juurdepääsutee Serva kinnistule-350m<sup>2</sup>.

Krundil on Luigetee kinnistul asuva kaevu kaitsetsooni servituut-1900m<sup>2</sup>.

Serva kinnistu madalpingekaabli servituut- 140m<sup>2</sup>.

#### **SERVA** krundil

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	3
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind	160m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast	8m.
Olulisemad arhitektuurinõuded:	
Hoonete maksimaalne korruselisus	1,5
Katused	roog, sindel, ruberoid
Seinad	puut, kivi
Sokkel	looduslik kivi, betoon
Piirdeaiad	lattaiaid, kiviaiaid

Servituudi vajadus:

Krundil on Luigetee kinnistul asuva kaevu kaitsetsooni servituut-150m<sup>2</sup>.

#### **KAEVU** krundil

Maksimaalne lubatud rajatiste arv krundil	2
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind	-
Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast	-



Servituudi vajadus: Krundi läbib veetrass- servituut 40m<sup>2</sup>, madalpingekaabli servituut-240m<sup>2</sup>

Krundil on kinnistul asuva kaevu kaitsetsooni servituut-2026m<sup>2</sup>.

## 2.4. KESKKONNA- JA TULEOHUTUSNÕUDED.

### 2.4.1. Keskkonnakaitse nõuded

Katastriüksustele rajatavate elamute varustamiseks veega on planeeritud Kaevu krundile rajada ühiskaev elektripumbaga. Kinnistule planeeritakse 6 suvemaja, veetarbimine inimese kohta on 60 l/d, keskmine pere suurus on 3,6 inimest, s. o.  $6 \times 3,6 \times 100 = 2,2 \text{ m}^3$ . Kaevu sanitaarkaitsetsooniks on planeeritud 50m.

Katastriüksuse kesk- ja kirdepoolse ala moodustab metsamaa. Tegemist on kunagise rannakarjamaaga, mis on männimetsa täis kasvanud. Ehitustegevuseks kavandataval alal kasvab harilik kadakas, esineb väikese väärtusega mändi ja lehtpuuvõsa. Eesmärgiks on olemasoleva metsa säilitamine, hoonete jaoks vajalik raie peaks olema minimaalne, mitte üle 400m<sup>2</sup> hoonete grupi kohta. Looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

### 2.4.2. Tulekaitse nõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismõõtude VV nr. 315 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklassiks on planeeringuga määratud TP-3. Hooned planeeritaval alal saavad olema kuni poolteisekorruselised, kõrgusega kuni 8,0 meetrit. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4m. kaugusele. Lähtudes Laimjala valla poolt väljastatud lähteandmetele kujuneb kaugus naaberhoonetest minimaalselt 50 meetrit. Hoonete rajamisel tuleb võimaldada autodega ligipääs hoonete ümbruses. Lähim olemasolev tuletõrje veevõtu koht asub Kõiguste sadamas. Tuletõrje vajadusteks planeeritakse rajada uus tuletõrje veevõtukoht suurusega 50m<sup>3</sup> Kaevu maaüksusele olemasoleva tee kõrvale. Veevõtukohta täitmine on ette nähtud Kaevu maaüksusele planeeritavast puurkaevust.

## 2.5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Katastriüksust kirde poolt läbiv kruusatee kuulub antud kinnistu koosseisu. Kruusatee kulgeb loode-kagu suunaliselt. Loodes suunas ühineb see Kõiguste-Sääretirbi munitsipaalteega. Sellelt teelt on eelneva planeeringu teostamise käigus rajatud juurdepääsutee laiusega 4m., mis kulgeb Luigenoka maaüksuse loodeserva mööda. Tihniku ja Luigenoka krundile on planeeritud juurdepääsutee mööda kunagist karjäärteed krundi kirdeservast. Männiku, Männiokka ja Serva krundile on planeeritud uus allasõit Luigetee maaüksuse teelt krundi lääneservast. Värava krundile pääseb põhjaservast mööda lühikest rajatavat kruusateed. Kaevu rajamiseks kohandatakse olemasolevat metsateed. Parkimine toimub krundisisiselt. Kuna eelnevalt rajatud Luigetee on küllalt lai ja võimaldab autodele möödapääsu, siis möödajärgutaskuid ei rajata.

Rajatav sõidutee tuleb kruusakattega. Rajatava teekatte laiuseks on 4 m, lubatud max. kiirus 50 km/h. Katastriüksust läbivale kruusakattega teele on määratud kitsendus, mille kohaselt tuleb võimaldada läbipääs naaberkinnistutele. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Tee rajamiseks koostatakse eraldi tee projekt

## 2.6. TEHNOVÕRGUD.

### 2.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Värava, Luigenoka ja Tihniku kruntide veega varustamiseks rajatakse ühine puurkaev, milline paigutatakse Kaevu katastriüksusele. Planeeritava puurkaevu tootlikkuseks on planeeritud minimaalselt 3m<sup>3</sup> ööpäevas. Kaevu taotletav sanitaarkaitsetsoon 50 meetrit. Elamute veega varustamiseks on planeeritud rajada ühine veetrass. Veetoru paigaldamissügavus on vähemalt 1.2 meetrit. Selle kaevu baasil on lahendatud ka tuletõrje veevõtukohta veega täitmine. Männiku, Männiokka ja Serva kinnistute veega varustamine on planeeritud Luigete katastriüksusel paikneva olemasoleva kaevu baasil, kust rajatakse veetrassid elamuteni. Kaevu sanitaartsoon 50 meetrit. Veetoru paigaldamissügavus on vähemalt 1.2 meetrit.

Kuna piirkonna põhjavesi on nõrgalt kaitstud, siis suvemajade fekaalveed juhitakse individuaalsetesse reoveekaevudesse. Kanalisatsioonitrassi sügavus vähemalt 1 meeter maapinnast.

### 2.6.2. Sidevõrgud

Maa-alal ei paikne Elion Ettevõtte Aktsiaselts'ile kuuluvaid liinirajatisi. Omanikul ei ole soovi liituda. Elion Ettevõtte Aktsiaselts'iga.

### 2.6.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud Luigenoka olemasolevast alajaamast. Rajada madalpingeliinid kinnistute piirini. Kaabli trass ühitada juurdepääsuteega. Jaotusmõõtekapid on planeeritud tee serva, kinnistu piirile. Peakaitsme nimisuuruseks oleks 6x(3x16A) ja puurkaevule 3x16A. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

## 3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Kinnistu põhjapoolse osa moodustab metsamaa. Ehitustegevuseks kavandataval alal kasvab harilik kadakas, esineb väikese väärtusega mäнди. Hooned soovitatavalt paigutada looduses sobivasse kohta ja vältida suuremate puude langetamist. Hoonete projekteerimisel on soovitatav lähtuda antud maastiku iseärasustest (puud, kivid, põõsastikud).

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus
- Eesti Vabariigi jäätmekava
- Saare maakonna jäätmekava
- Laimjala valla jäätmekava
- Laimjala valla jäätmehoolduse eeskiri

Käesoleva planeeringuga ei planeerita olulisi saasteallikaid, maa-ala saastekoormus oluliselt ei suurene.

Olmejäätmete vedu saab toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Ühineda Laimjala vallas korraldatud olmejäätmete veoga, milleks sõlmitakse leping valda teenindava firmaga, kes rendib või müüb ka prügikastid ja vajadusel konteinerid.

#### 4. KASUTATUD KIRJANDUS

##### SEADUSED

EV planeerimisseadus

EV ehitusseadus

EV looduskaitseseadus

EV asjaõigusseadus

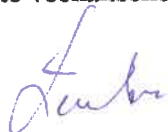
EV metsaseadus

EV veeseadus

EV haldusmenetluse seadus

Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded.

Koostas S. Lember



17.06.06.