



tegevuslitsents nr.272 MA-k

SAARE maakond

LAIMJALA vald

RANNAKÜLA küla

RIKSU

MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Kuressaares 2002.a.

SISUKORD

JRK. NR.	Dokumendi nimetus	Lehe nr.
1.	Avaldus	3
2.	Detailplaneeringu lähteülesanne	4-6
3.	Laimjala Vallavolikogu otsus	7
4.	Leping	8-9
5.	Katastriüksuse plaan	10
6.	Kinnistamisotsus	11
7.	Vallavalitsuse korraldus keskkonnamemorandumi vastuvõtmise kohta	12
8.	Keskkonnamemorandum	13-22
9.	Detailplaneeringu läbivaatamise protokoll	23
10.	Piirinaabrite kooskõlastused	24
11.	Seletuskiri	25-30
12.	Situatsiooniskeem 1:10000	31
13.	Maa-ala plaan 1:2000	32
12.	Hoonestuse ja tehnovõrkude plaan 1:500	33

A. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Saare maakonna Laimjala valla RIKSU maaüksuse detailplaneering" on koostatud vastavalt Vallavalitsuse poolt esitatud lähteülesandele. Detailplaneering on algatatud Laimjala Vallavolikogu otsusega nr. 6..... 13. märts... 2001.a.....

Töö teostaja: OÜ maamöödubüroo Merlyn.

Töö teostamise aeg: märts/aprill 2002. a.

Planeeritava maa-ala suurus on 2,69 ha, mis paikneb Rannaküla külas kadakate ja hõreda metsaga kaetud hoonestamata maa-alal. Riksu kinnistu (katastri nr. 38601:003:0165) kuulub Richard Viies'ele isikukood 37704160291, elukoht Tallinn, Vene tn. 27-2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Riksu maaüksusele kruntimine, ehitusõiguse määramine.

2. LÄHTEOLUKORD

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Riksu maaüksuse plaan M 1 : 10 000;
- Riksu maaüksuse osaline geodeetiline alusplaan 1:500
- Planeerimis- ja ehitusseadus

Planeeringu ala on osa Riksu katastriüksusest, mis on kantud kinnistusraamatusse.

Maatükkide suurused on 6,50 ha, sellest metsa 2,10 ha, looduslik rohumaa 1,50 ha ja muu maa 2,90 ha.

3. PLAANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Laimjala valla kaguosas Rannaküla külas, mis asub Saare maakonna idaosas, Kuressaare linnast umbes 40 km ja Laimjalast 5 km kaugusel.

Riksu maaüksus külgneb lääne suunalt Kuke peakraaviga, idast kiviaiaga, põhjast naaberkinnistutega, lõunast tagastamisele kuuluvate maaüksustega.

Vahetus naabruses kagu suunas asub Rannaküla munitsipaaltee.

Planeeringu alal ei asu kaitsealuseid territooriume ega looduskaitse üksikobjekte.

3.2. Looduslikud tingimused

Riksu kinnistu on madal ja tasane, enamjaolt merepinnast 6-10 meetri kõrgune, mis tõuseb Kuke peakraavist ida suunas. Kõrgem koht on kiviaia ääres planeeringu ala kirdetipus ja ulatub üle 10 m kõrgusele merepinnast.

Riksu kinnistu Kuke peakraavi ja 10 kV elektriliini vahelist osa katab lehtpuumets ja kohati soostunud rohumaa. Teisele poole elektriliini jäävat planeeringu ala katab noor männik ja kadastik.

Kogu ala on praegu hoonestamata ja asustus puudub. Planeeringu ala on looduslikult kaunis ja säilinud inimtegevusest suhteliselt puutumata.

3.3 Olemasolev insenervarustus

Planeeritava ala lääne pool paikneb 10 kv elektriliin. Idast läbib ala 0,4 kV elektriliin.

4 PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on planeeritava ala kruntimine ja hoonestusõiguse seadmine. Püütakse säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. On soovitatud anda maaomanikule ehitusvõimalus, mis on sobiv loodusmaastikule ega mõjuta oluliselt looduskooslust.

Käesolevas töös on analüüsitud ja fikseeritud olemasolev olukord ning välja töötatud võimalused puhkemajanduse arendamiseks ja suvilate ehitamiseks.

Planeeringujärgselt ei ole selles piirkonnas tootmistegevust võimalik arendada.

Planeeringualal on ehitustegevus lubatud ainult ehitusaladel. Ülejäänud aladel tuleb säilitada looduslik rohumaa, kadastik, metsamaad või looduskooslused, kus saavad pesitseda linnud ja säilib putukate loomupärane vajalik kooslus.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piiriangute ja printsiipidega:

- 10 m laiune elektriliini kaitsevöönd;
- 2 m laiune elektriliini kaitsevöönd;
- kasutada ära olemasolevaid pinnasteid ja metsasihte teedevõrgu rajamiseks;
- säilitada võimalikult looduslik keskkond; moodustada võimalikult hajutatud hoonestus;
- planeerida optimaalne sõiduteede võrk, milline tagab lokaalsed juurdepääsud kõikidele kruntidele ja vastab tuletõrjenõuetele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee ning reoveekäitlus.

4.2 Maakasutus-krundijaotus, kruntide kasutuse sihtotstarve ja servituutide vajadus.

Käesoleva planeeringuga on kogu planeeritav ala jagatud kruntideks ja avalike teede maa-alaks. Planeerimisprojekti on tehtud ettepanekud suvemajade ehitamiseks looduslikult omapärasel kadastikus.

Maa-ala on jagatud 8 maatükiks, millest 6 on suvilakrundid. Planeeritava maa-ala sihtotstarve on 6 maatükil elumumaa ja 2 maatükil maatulundusmaa.

Planeeritud krundijaotus, suurus ja sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus m ²	Krundi sihtotstarve %
1. Kukelepa	21 981	Maatulundusmaa 100
2. Kukenuia	17 618	Maatulundusmaa 100
3. Kukemarja	5 137	Suvilamaa 50 Looduslik haljasmaa 50
4. Kukerpuu	5 080	Suvilamaa 50 Looduslik haljasmaa 50
5. Kukepaju	5 455	Suvilamaa 40 Looduslik haljasmaa 60
6. Kukeaasa	4 821	Suvilamaa 40 Looduslik haljasmaa 60
7. Kukekivi	3 185	Suvilamaa 40 Looduslik haljasmaa 60
8. Kukeaia	3 196	Suvilamaa 50 Looduslik haljasmaa 50

Pakutud nimed on soovitusliku iseloomuga. Kruntide täpsed suurused selguvad katastriüksuste moodustamise käigus.

Kruntide kasutusõiguse kitsendused.

1. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus
Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel.
Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.
2. "Tehnovõrgud ja rajatised"- Asjaõigusseaduse § 158.
Maa omanikel pidada kinni tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest.
Puurkaevu ümber kehtib vee sanitaarkaitsetsoon 50 m raadiuses.
3. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse ja riigikaitse seadusi, tuleohutusnorme ja jäätmekäitluseeskirju.
4. Veetrassi servituut:
Kukerpuu, Kukepaju, Kukeaasa veetrassi ja pumpla alal.
5. Liiniservituut: sisaldab 10 kV ja 0,4 kV elektriliine. Liini servituudid koormavad kõiki planeeritavaid krunte.

6. "Teeservituut"- Asjaõigusseaduse § 186.

Sõiduteeservituut annab õiguse sõita sõidukiga mööda sõiduteed läbi teenindava kinnisasja.

Kukekivi ja Kukeaia krundi alal.

4.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Kruntidel märgitud ehitusalad on määratud lähtuvalt iga krundi asukohast planeeritaval alal ja selle looduslikest tingimustest. Püütud on paigutada hoonestus suhteliselt hajusalt ja säilitada olemasolev kasvav mets kogu planeeritaval alal. Säilitatud on kiviaed ja väljakujunenud teevõrk.

Igale krundile rajatakse suvemaja vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigusele. Hoonete katuse kalded ja harjajoone suunad on planeeringuga määratletud

Maa-ala on jagatud 8 krundiks. Neist kaks jäävad maatulundusmaadeks. Suvilakruntidele on seatud hoonestusõigus ühe suvemaja rajamiseks.

Kruntide ehitusõigused:

Planeering võimaldab rajada kuni 1 hoone krundile. Krundi täisehitus: kuni 20 % arvestades naabrusõigusi.

Hoonete maksimaalne korruselisus	- 1
Katused: kalded	- 20-55°
materjal	-roog, sindel (puit ja ruberoid), katusekivi
Välisseinad	- puit, kivi
Piirdeaiad	- võrkaia-roigasaia kombinatsioon, kiviaed
Ehitistealune pind	- 400 m ²
Ehitiste lubatud kõrgus (absoluutkõrgus)	- 7 m
Nähtav sokliosia	-looduslik kivi

Suvemajade rajamisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse keskkonda ning hoone asukoha valikul lähtuda võimalikult väheste raiete vajalikkusest.

Suvemajade ehitusalad tuleb kujundada raiete ja metsaaluse koristamise tulemusel puhkamiseks-elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Raided ehitusaladel ei tohiks ületada 40% kasvava metsa (kadastiku) mahust. Lähiumbruse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda ainult planeeringus märgitud ehitusalal. Väljaspool ehitusalasid tuleb kadastik või mets säilitada oluliste muudatusteta ja siin on lubatud ainult hooldusraided. Ehitusaladel hõrendada ainult hoonete ümbruses.

4.4 Keskkonnakaitsenõuded

Keskkonna kaitse nõuded

Kuna planeeritaval alal puudub praegu arvestatav majandustegevus ja alaline elanikkond, puudub ka alaline reostuskoormus.

Laimjala Vallavalitsus võttis vastu Richard Viies' e poolt esitatud Rannaküla küla Riksu maaüksusele kavandatava tegevuse keskkonnamemorandumi ja otsustas, et kavandatud tegevuse korral puudub vajadus keskkonna mõjude hindamiseks.

4.5 Tulekaitsenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuleohutusnormidest.

Planeeritud ala hoonestus kuulub tulepüsivuse klassi TP3. Hooned planeeritaval alal saavad olema ühekorruselised kõrgusega kuni 7 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada krundi piiridest 5 m kaugusele ja suurematest metsamassiividest tuleks hooned rajada vähemalt 10 m kaugusele.

Planeeritavale alale võib rajada kuni 6 suvemaja.

Tulekustutusvee tarbeks on vajalik Kukeaia krundile rajada aastaringse kasutusvõimalusega tuletõrje veehoidla mahutavusega 20-50 m³ ja vajalik plats (15x15 m) kustutusauto manööverdamiseks. Tee veevõtukohti peab olema sõidetav ja talvel lumast lahti lükatud. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiused juurdesõiduteed.

4.6 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritavat maa-ala läbib loode – kagu suunaline pinnasteel, mis viib Rannaküla munitsipaalteele. Olemasolevalt pinnasteelt on planeeritud igale krundile sissesõiduteed. Krundile sissesõiduteede laius on 4 m. Olemasolev tee vajab remonti ja tugevdamist ning laiendamist vähemalt kuni 8 m.

4.7. Insener-tehniline varustus

4.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu alale planeeritavate hoonete varustamine veega on ette nähtud ühise puurkaev-pumbamaja baasil. Rajatakse uus puurkaev ja ehitatakse veevarustusvõrk. Puurkaev rajatakse Kukeaasa krundi põhjaosasse. Ühisveevärgi puurkaevule on ettenähtud 50 m raadiusega sanitaarkaitsetsoon. Kaitsetsoonis on majandustegevus piiratud, seega ala, kus hoonestus peaks puuduma.

Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt litsentsi omava ettevõtte poolt.

Puurkaev-pumbamaja vajalik tootlikkus on 5m³/h

Tulevikus tuleks projekteerida tupikveevõrk. Kui mõnda hoonet ei kasutata pikemat aega, on vaja vastav veevõrgu tupikharu tühjaks lasta, et vältida seisva vee riknemist torustikus. Jaotustorustiku projekteerimisel-ehitamisel tuleb ette näha vajalikul hulgal sulgemis-tühjenduskohti.

Vektorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,0 m. Kui geoloogilised tingimused ei võimalda seda sügavust, tuleb toru pealt katta soojustusmaterjali või lisamuldadega.

Puurkaev-pumpla on vajadusel võimalik rajada samuti (pool-)maaalustena, arvestades, et puurkaevu manteloru suue peab ulatuma vähemalt 0,4 m üle olemasoleva maapinna ja peab olema hermeetiliselt suletud.

Kanalisatsioonilahenduses on kavandatud individuaalsed reoveekogumiskaevud, kuna siis jääb ära puhastatud vee juhtimine tundlikusse Kuke peakraavi.

4.7.2. Elektrivarustus

Elektrivõrkude planeeringuga on ette nähtud olemasoleva 0,4 kV õhuliini rekonstrueerimine ja olemasoleva alajaama, mis asub planeeringu alast 400 m lõuna poole, asendamine võimsama alajaamaga. Asendatava alajaama tüüp ning kaablite ristlõiked määratakse eraldi elektrivälisvõrkude tööprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete ehitiste arvutuslikest võimsustest. Suvemajade ning pumpla varustamine elektrienergiaga on ette nähtud teostada 0,4 kV kaabelliinide kaudu. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega. Arvesti-jaotuskilbid on planeeritud arvestusega, et igale või paarile kinnistule jääks 1 arvestikilp. Üldise välisvalgustusena on mõeldud iga krundi algusesse, mõlemale poole teed valguspostide paigaldamine (kõrgusega mitte üle 4 m). Iga kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldi tööprojektiga.

Alajaama toide võetakse 10 kV õhuliiniga.

Elektrivõrguga liitumine toimub arvestusega, et iga suvemaja hakkab tulevikus võrguettevõtjaga arveldama eraldi.

Orienteeruv liitumisühenduse peakaitsme suurus krundi kohta on 3 x 16 A, pumplal 3 x 10 A.

4.7.3. Sidevarustus

Telefoniside ei ole hetkel vajalik.

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Suvemaju ümbritseb kadastik ja noor männik. Seetõttu ei ole hoonete juures ette nähtud suuri aiamaasid.

Ohtlikud jäätmed ladustatakse valla territooriumil selleks ettenähtud kohas.

Perspektiivselt saab prügivedu toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Prügivedu hakkavad teostama selleks spetsialiseerunud firmad lepingute alusel. Prügi korjatakse selleks ettenähtud konteineritesse, mis tuleb paigutada Kukekivi krundi loodetippu.

6. KASUTATUD KIRJANDUS

Planeerimis- ja ehitusseadus

Asjaõigusseadus

Metsaseadus

Veeseadus

Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded