

# **KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ**

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel/faks (045) 33 237, e-post: kpr@kuressaare.ee



**Tegevuslitsents nr. EE-6309/2460**

**Registreerimistõend nr. 01-203**

**Muinsuskaitse litsents 242/97-K**

TELLIJA: OSAÜHING KOIGUSTE

T- 47-02

A-34142

SAARE MAAKOND,  
LAIMJALA VALD,  
KÕIGUSTE KÜLA,  
RANSU MAAÜKSUSE  
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE  
2002**



## KÖITE KOOSSEIS

### 1. Seletuskiri

### 2. Lähtematerjalid

Laimjala Vallavalitsuse otsus nr.36, 28. detsember 2001.a.  
detailplaneeringu algatamiseks koos lisaga esitatud  
lähteülesandega ja asukoha skeemiga.

### 3. Lisad

Planeeringu algataja osaühing Koiguste taotlus Laimjala  
Vallavalitsusele, 31.august 2001.a.

Kinnistu plaan.

Eesti Energia Asi jaotusvõrgu tehnilised tingimused  
elektrienergia saamiseks, 27.mai 2002.a.

Laimjala valla detailplaneeringu kooskõlastamise komisjoni  
protokoll koos juurdekutsututega. (Saare maakond, Laimjala  
vald, Kõiguste küla, Ransu maaüksuse detailplaneering)

Detailplaneeringu toimingud koos ajalehe kuulutustega.

### 4. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Hoonestuse skeem.	DP-3
Kitsenduste skeem.	DP-4
Juurdepääsutee ja planeeritud elektriliin.	DP-5

<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>4</b>
<b>1. ÜLDOSA.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. PLANEERITAV ALA. ....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. ALGATAJA.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3. LÄHTEMATERJALID.....</b>	<b>4</b>
<b>1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....</b>	<b>4</b>
<b>1.5. EESMÄRGID.....</b>	<b>4</b>
<b>2. PLANEERIMISLAHENDUS.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....</b>	<b>5</b>
<b>2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....</b>	<b>5</b>
<b>2.5. TEHNOVÕRGUD.....</b>	<b>6</b>
<b>2.6. KESKKONNAKAITSE.....</b>	<b>7</b>
<b>2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....</b>	<b>7</b>
<b>2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....</b>	<b>7</b>

# SELETUSKIRI.

## 1. ÜLDOSA.

### 1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva mere äärsse Ransu kinnistu Saare maakonnas, Laimjala vallas, Kõiguste külas, pindalaga 6,26ha.

### 1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas osäühing Koiguste (reg kood 105510371) avaldusega Laimjala Vallavolikogule.

### 1.3. LÄHTEMATERJALID.

Laimjala Vallavolikogu otsus nr.36, 28. detsember 2001.a. detailplaneeringu algatamiseks, koos detailplaneeringu lähteülesande ja asukoha skeemiga. Geodeetiline alusplaan: Geodeesiabüroo OÜ, töö nr.G-54-02.

### 1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav Ransu kinnistu paikneb Saare maakonnas, Laimjala vallas, Kõiguste külas osaliselt ranna- ja kaldakaitse ehituskeeluvööndis. Kinnistu piirneb läänest vaba maaga, põhjast, idast ja osaliselt lõunast tagastamisele kuuluva Männi maaüksusega ja kagust Kunnati lahega. Olemasolevalt on kinnistu hoonestamata, kinnistul paikneb üks vundamenti vare. Planeeritav maa-ala on osaliselt aiaga ümbritsetud. Kinnistule olemasolevalt korralik puudub. Kinnistul kehtib kitsendusena:

- Ranna ja kaldakaitseeadus §9,13,14 ( 200 m merest ehituskeeluala ja 20m ulatuses veekaitsevöönd).
- Veeseaduse §10. Kallasrada 10m.

### 1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on 6 suvemaja planeerimine koos teedevõrgu ja tehnovõrkudega.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

### 2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritavat maa-ala kruntideks ei jaotata. Kinnistu on sihtotstarbega 80%-Maatulundusmaa-M-011 ja 20%-Elamumaa-EE-0010. Planeeringuga antakse kuue suvemaja ehitamise õigus, iga suvemaja ümber on planeeritud 2000m<sup>2</sup> õuemaad.

### KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi nr.	Planeeritud suurus ha	Ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Täisehituse %	Korru selisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal
1	6,26	1000	Max 3	Ühekordne katuse korrusega	max 4	Maatulundusmaa-M-011 Elamumaa-EE-0010	80% 20%

### 2.2. KINNISTU EHITUSÕIGUS:

Krundi sihtotstarbeks on Maatulundusmaa-M-011-80% ja Elamumaa-EE-0010-20%.

Planeeringuga on antud ehitusõigus kuuele suvemajale. Kinnistu täisehitusprotsent on maksimaalselt 3%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga iga suvemaja juures 200m<sup>2</sup>, ehitiste arvuga maksimaalselt iga suvemaja õues 3 (suvemaja, saun ja kuur). Planeeritud ehitised on ühekordsed (suvemajal võib olla katusekorrus) madala viilkatusega hooned. Ehitusmaterjalideks on traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Ülejäänud arhitektuurilised nõudmised määratakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme. Hoonete tulepüsivusklass on lubatud TP-3.

### 2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Kinnistule on planeeritud prügi ladustamise koht iga suvemaja juurde eraldi (prügiautole juurde pääsetavas kohas). Kanalisatsioon on lahendatud fekaalide jaoks kogumiskaevuga või kompostkäimlana ja hall vee jaoks võib rajada imbpeenra või imbkaevu (sõltuvalt tarbimise hulgast). Hooned paigutada kruntidele olemasolevaid puid ja looduskeskkonda säästes ja säilitades (arvestades võimalustega). Vastavalt kinnistu valdaja soovidele ja vajadustele võib õuemaad piires istutada ilu- ja viljapuid või teisi haljastuse elemente. Suvemajade õuemaad võib piirata piirdega, säilitades 10m laiuse kallasraja avaliku kasutamise (Veeseaduse §10) kogu kinnistu ulatuses.



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

Planeeritavale Ransu kinnistule olemasolevalt korralikku juurdepääsu ei ole. Planeeringuga on planeeritav juurdepääs näidatud Kõiguste sadama teelt üle Kuressaare Metskonna maa ja Männi mü põhja poolset piiri (planeeringuga antud läbipääsu kitsendus: AÕS §156- "Ajutine tee", vt. joonist DP-5). Juurdepääsutee ehitab välja Ransu kinnistu omanik oma vahendite arvel. Planeeritavale kinnistule on näidatud hoonestuse rajamiseks uus teedevõrk põhiteega piki kinnistu ida serva. Parkimine on lahendatud iga suvemaja juures eraldi.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

## 2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on Eesti Energialt tellitud tehnilised tingimused (vt. lisa: Eesti Energia Asi jaotusvõrgu tehnilised eeltingimused elektrienergia saamiseks, 27.mai 2001.a.). Olemasolev 10kV kõrgepingeliin paikneb Kõiguste sadama juurde viiva valla tee ääres, kust kaudu saab tuua kõrgepingekaabli planeeritavale kinnistule piki Kuressaare metskonnale kuuluva maaüksusele planeeritud teed (kaabli kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaabli telge). Planeeritavale kinnistule on vaja ehitada uus 10/0,4kV alajaam. Planeeritavale maa-alale paigaldatakse ala-jaama juurde elektrimõõtekapp, mis jääb liitumispiiriks. Uuele kõrgepingekaabelliinile (vt. Juurdepääsutee ja planeeritud elektriliini skeem, joonis: DP-5) kehtib kaitsetsoon: 1m mõlemale poole trassi telge (AÕS §158-"Tehnovõrgud ja rajatised" - maaomanikud peavad kinni pidama tehnovõrkude kaitse eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks). Uus planeeritud kõrgepingekaabelliin ehitatakse välja vastavalt liitumislepingule. Krundi sisesed, mõõtekapist hooneteni kulgevad 0,4kV kaabelliinid kuuluvad kinnistu omanikele ja rajatakse oma vahenditega. Alternatiivina on planeeringuga lubatud suvemajad elektrienergiaga varustada ka lokaalsete elektrigeneraatoritega.

Maa-alale on planeeritud joogivee saamiseks ühine puurkaev või kinnistu valdaja võib soovi korral rajada iga suvila juurde oma kaevu. Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse puurkaevu projekt. Kaevu asukoht täpsustatakse konkreetse ehitusprojekti teostamise käigus.

Suvmajade fekaalid kanaliseeritakse kogumiskaevu, mis on välja ehitatud vastavalt Laimjala vallas kehtestatud korrale ja kehtivatele ehitusnormidele. Hall vee jaoks võib rajada imbpeenra või imbkaevu (sõltuvalt tarbimise hulgast).

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena.

Sideühendus antud kinnistul puudub.

## 2.6. KESKKONNAKAITSE.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Laimjala valla nõuetele ja kokkulepetele. Ehitustegevuse käigus üritada olemasolevat looduslikku keskkonda maksimaalselt säilitada. Kanalisatsioon on lahendatud kogumiskaevuga ja imbpeenraga (hall veele), mis ehitatakse välja vastavalt Laimjala vallas kehtestatud korrale ja kehtivatele ehitusnormidele. Ehitustegevuse käigus tuleb olemasolevat looduskeskkonda maksimaalselt hoida ja säilitada.

## 2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklass antud maa-alal on TP-3.

Planeeritava maa-ala tuletõrjevesi võetakse tuletõrjervee hoidlast, mahtuvusega 20m<sup>3</sup>.

## 2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Laimjala valla nõuetele ja kokkulepetele
- Ranna ja kaldakaitseeadus §9,13,14 ( planeeringu järgselt 200 m merest ehituskeelu-ala ja 20m ulatuses veekaitsevöönd).
- Veeseaduse §10. Kallasrada 10m.
- Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus.
- Laimjala valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi "Planeerimis- ja ehitusseadusele" ( RT I 1995, 59, 1006; 1996,36,738; 49, 953; 1999, 27, 380; 29, 398; 29, 399) vastavalt "Asjaõigusseadusele" ( RT I 1999, 44, 509), vastavalt kehtivatele Eesti Projekteerimismiddele ( EPN 10.1),.

Juhataja: A. Rand



Projekteerija: K. Keel

