

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

Registreerimistöönd nr. 01-203

*Kehtestatud 18.09.01
volikogu otsus nr. 43*

TELLIJA: PEETER OOPKAUP

T – 50- 01

A – 34100

SAARE MAAKOND, LEISI VALD,
SOELA KÜLA, PEETRI MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

G. Kanemägi



**KURESSAARE
2001**

SELETUSKIRJA SISUKORD

1. ÜLDOSA	4
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA.....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.5. EESMÄRGID.....	4
2. PLANEERIMISLAHENDUS	5
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA SIHTOTSTARVE.....	5
2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS:.....	5
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	5
2.4. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	5
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	6
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	6
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	6
2.8. SERVITUUTIDE VAJADUS.....	6
2.9. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	6

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla Peetri kinnistu, Soela külas, Leisi vallas, Saare maakonnas, pindalaga 3,06 ha

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas kinnistu omanik Peeter Oopkaup.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Leisi valla volikogu korraldus nr.247 28.05.2001.a. detailplaneeringu algatamise, selle koostamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lähteülesanne Peetri maaüksuse detailplaneeringule koos planeeritava ala skeemiga. Planeerimiseks on koostatud geodeetiline alusplaan antud maaüksuse 0,98 ha osas. OÜ Hadwest maamõõdubüroo, töö nr. TO-15.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav Peetri kinnistu paikneb Leisi valla Soela-Pammana suvila piirkonnas. Tegemist on Väinamere äärsel maaüksusega. Rannajoon – astangrand. Pinnas – kruusakas liiv, mullad – õhukese huumushorisonidiga rähkmuld. Suurem osa maaüksusest kannatab ajutise liigniiskuse käes.

Planeeritav ala on endine puisniit, mis on käesoleval ajal võsastunud. Esineb erinevas vanuses leht- ja okaspuid, põõsaid ning kadakaid.

Maa sihtotstarve – tulundusmaa.

Olemasoleval maaüksusel insener-tehnilised võrgud puuduvad.

Maaüksusele pääseb olemasoleva mahasõiduga pinnastele 3.

Maaüksusel on järgmised kitsendused:

- Veeseaduse §10 (kallasrada 10 m merest)
- Ranna kaldakaitseadus §3, 9, 11, 13, 14 (20 m merest veekaitsetsoon, 50 m merest ehituskeeluala)
- Asjaõigusseadus §156 – ajutine tee (võimaldada maad läbivatel teedel takistuseta liiklus)

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva Peetri maaüksusele ühe suvila õue planeerimine koos teedevõrguga, elektriliinide, puhta vee ja kanalisatsiooni lahendusega.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA SIHTOTSTARVE

Antud maa-ala sihtotstarve ei muutu.

Planeeringuga määratakse hoonestusõigus koos juurdekuuluva õuemaaga. Kõik ülejäänud kinnistu osa jääb kasutada ja hooldada vastavalt maa sihtotstarbele.

2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Kinnistu kasutamise sihtotstarve on:

100% – maatulundusmaa.

Kinnistu pindala: 3,06 ha, sealhulgas õuemaad: 0,11 ha.

Kinnistu ehitusalune pind. 70,0 m²

Kinnistu täisehituse protsent: 0,31%

6,4 %

Hoonete arv krundil: 2

Planeeritud ehitised on ühe või katusekorrusega traditsioonilistest, loodussõbralikest ehitismaterjalidest.

Katus – viilkatus, kaldega 40°-45°, loodusliku katematerjaliga.

Arhitektuurne lahendus – loodusega harmoneeruv.

Hoonete lubatud tulepüsivusklass TP-3.

Ehitiste ja rajatiste paigutamisel krundile arvestada maapinna looduslikku reljeefi.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Juurdepääs suvila juurde on võimalik olemasoleva pinnastee kaudu.

Parkimine lahendada ehitiste juurde. Suvila juurde on planeeritud õuemaad, pindalaga 1100 m².

Olemasoleva haljastuse korrastamisel säilitada põlised ja terved puud. Maastik on looduslik, vertikaalplaneerimist ei teostata.

Vastavalt valdaja soovile ja vajadusele täiendatakse olemasolevat haljastust.

2.4. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritava ala liiklus hakkaks toimuma olemasolevat teedevõrku kasutades.

Suvila juurde kulgeb piki kinnistut juurdepääsutee, millele pealesõit toimub mahasõidul (3).

Olemasolevat pinnasteed, piki rannajoont ehituskeeluvööndis, pidada ajutiseks.

Juurdesõidutee suvila juurde – kõvakattega (kruusaga). Suvila juurde on ettenähtud üks parkimiskoht.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldust ja avariitegevust.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Suvila elektrienergiaga varustamine on käesolevast detailplaneeringust välja jäetud põhjusel, et hetkel on käimas Soela ja Paaste puhkealade planeerimise pilootprojekti koostamine, mille käigus lahendatakse ka elektrivõrgud. Pilootprojekt valmib 2001.a. sügisel. Elektrivarustuse projekt lahendatakse eraldi tööna.

Maa-alale on planeeritud joogivee saamiseks salvkaev. Kaevu tüüp on valitud vastavalt valdaja soovile. Kaevu kaitsetsoon – 15 m.

Reoveed kanaliseeritakse septikkaevu, hallveed immutatakse imbsüsteemi.

Suvila juurde on ettenähtud kompost-kuivkäimla.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

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

Olme heitvesi (hall vesi) puhastatakse filtrväljakul, selleks kogutakse hall vesi septikusse, kust see immutatakse pinnasesse.

Ette on nähtud kompost-kuivkäimla.

Kompost utiliseeritakse põllumaal vastavalt maaomanikuga sõlmitava lepingule.

Sorteeritud olmeprügi komposteeritakse või utiliseeritakse valla prügilasse.

Vallas on organiseeritud klaasi ja ohtlike jäätmete käitlus, mis on kirjeldatud Leisi valla üldplaneeringus. Jäätmekäitluse põhimõtted on lahendatud lähtudes "Keskkonna mõjude hindamise" ettepanekutest.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

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

2.8. SERVITUUTIDE VAJADUS.

Elektriliini rajamisega maa-alale tuleb elektriliini kaitsetsoon 2 m teljest liini mõlemale poole.

- Asjaõigusseadus §158 "Tehnovõrgud ja rajatised"

2.9. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Veeseaduse §10
- Ranna- ja kaldakaitseadus §3, 9, 11, 13, 14
- Asjaõigusseadus §156 "Ajutine tee"
- Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus
- Leisi valla planeerimis- ja ehitusmäärus