

	"SAARE EHITUSPROJEKT"	
	TÖÖ NR. 02-049	APRILL 2002
ESIMEES	ESKO KUUSIK	
PROJEKTEERIJA	INNA LIGI	

JÄRVE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

PAMMANA KÜLA, LEISI VALD, SAARE MAAKOND

OMANIK: TIMO YRJÖ TAPANI LARJAMA

i.k.110749-0577

ELUKOHT: SOOME VABARIIK

ALGATAJA : AGO SOOM

PLANEERIJA: INNA LIGI

TEL. 051 90 92 90
KURESSAARE

Inna Ligi

SELETUSKIRJA SISUKORD

1. ÜLDOSA	1
1.1. PLANEERITAV ALA	
1.2. ALGATAJA	
1.3. LÄHTEMATERJALID	
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD	
1.5. EESMÄRGID	
2. PLANEERIMISLAHENDUS	2
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA SIHTOTSTARVE	2
2.2. HOONESTUSE PLANEERIMINE	2
2.3. JUURDEPÄÄSUTEE MAA-ALA JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	2
2.4. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE	2
2.5. TEHNOVÕRGUD	3
2.6. KESKKONNAKAITSE	3
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED	3
3. ANDMED KRUNDI KOHTA	4
4. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED	5

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritava ala territoorium moodustub maaüksusest aadressiga: Saare maakond, Leisi vald, Pammana küla, Järve kinnistu, suurusega 18600 m².

Kuna krunt asub Soela puhkepiirkonna alas ja on mereäärne kinnistu, mille ranna ehituskeeluvöönd on vastavalt üldplaneeringule 100 m, siis on planeeritav ehitusala ca 5900 m². Samuti laieneb planeeringuala rajatava juurdepääsuteega ja elektriliiniühendusega.

1.2. ALGATAJA JA ALGATAMISE ALUS

Detailplaneeringu algataja on Ago Soom kui maaomaniku volitatud esindaja.

Algatamise aluseks on leping Leisi vallavalitsusega detailplaneeringu korraldamiseks ja finantseerimiseks.

1.3. LÄHTEMATERJALID

- Leisi valla üldplaneering kehtestatud 19.12. 2000.a.
- Soela puhkepiirkonna üldplaneering M 1: 5000 kehtestatud 20.11. 2001.a.
- Järve maaüksuse plaan geodeetiline plaan M 1:500 10.02. 2002.a.
- ..Projekteeritavate hoonete eskiislahendused ja tehnovõrkude põhimõttelised lahendused

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala (Järve maaüksus) asub Saare maakonnas, Leisi vallas, Pammana külas. Olemasolevalt piirneb antud maa-ala kirdest Kalju maaüksusega, edelast Penu maaüksusega, loodest Andrusse maaüksusega, krundi kirdepiir on Soela väinas. Krundi idaosa läbib valguskaabel, imetatud lõigu kohta puudub teostusjoonis, on kantud joonisele looduses mõõdistatud tulemuste põhjal.

Olemasolevalt on maaüksusele juurdepääsud läbi "Penu", "Kalju" ja "Pärna" kinnistute.

Krundi edelaservas on kraav, mis suubub merre. Kogu maa-alast on kaetud olemasoleva, peamiselt mändidest kõrghaljastusega, on üksikud suured kasepuud, taimkate looduslik männimetsaalune Loodepoolse osa keskelt kuni mereni on madalam koht., merekallas on kruusakas liiv.

Puuduvad elektri- ja veevarustus. Juurdepääsutee on raskelt läbitav.

Maaüksusel on järgmised kitsendused:

- Ranna ja kalda kaitse seadus § 3, 9, 11, 13, 14.
- Veeseadus § 10 *Kallasrada* § 13 *Vee kasutamine olmes*
- Sideseadus

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasolevale Järve kinnistule kitsenduste - ehituskeelualade täpsustamine, ehitusõiguse seadmine hoonetele ja rajatistele, tehnovõrkude rajamine ja nendele kaitsetsoonide määratlemine, tee ja liiniservituutide vajaduse esitamine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA SIHTOTSTARVE.

Krundi planeering lähtub olemasolevast olukorrast, planeeritavast hoonestusest, kommunikatsioonivõrgust, liikluskorraldusest, haljastusest, keskkonnakaitsest.

Järve maaüksuse krunt säilib olemasolevas suuruses.

Kinnistu nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistust
10927	Järve m.ü. Pammana k. Leisi v.	Väikeelamumaa EE	18600	Järve m.ü. Pammana k. Leisi v.

Kinnistul on ranna ja kalda kasutamise kitsendustega ehituskeeluvöönd - 100 m (Soela puhkepiirkonna üldplaneeringu alusel) ja veekaitsevöönd - 20 m laiuselt tavalisest vepiirist.

2.2. HOONESTUSE PLANEERIMINE

Planeerimisettepanekuga esitatakse taotlus hoonete püstitamiseks ja tehnovõrkude rajamiseks.

Krundile on planeeritud püstitada 3 uut hoonet - suveelamu, saun ja kuur-katusealune. Kogu hoonestus on kavandatud sobitada krundile olemasolevaid puid säästes ja võimalikult tühjale alale.

Põhihoone ehitusalune pind on ca 100 m², asendiplaaniliselt krundi edela servas, kinnistu piirist 5 m kaugusele, sissepääsuga loodest.

Sauna ehitusalune pind on ca 52 m², asendiplaaniliselt ehitusala kirdeservas, sissepääsuga edelast.

Kuur on planeeritud krundi ehitusala loodeserva, sissepääsuga kagust, ehitusaluse pinnaga ca 40 m².

2.3. JUURDEPÄÄSUTEE MAA-ALA JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Päas krundile üldkasutatavalt teelt, üherajalisel ümberpööramiseks ja möödaskõõru võimalus iga 150 m tagant 15 m pikkusel lõigul.

Juurdepääsutee planeeritavale alale on uus rajatav 3,5 m laiune tee, mis võimaldab korraldada hooldust ja avariitegevust. Parkimine on ettenähtud oma krundile.

Kogumiskaevu ja prügikonteinerite juurde pääseb oma krundil asuvalt sisetelt.

2.4. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Krundi kogu pind on looduslik männimetsaalune maa. Planeeritaval krundil on olemasolevad männid ja üksikud ning rühmiti paiknevad suured kased, mis säilitatakse maksimaalselt. Vastavalt krundi valdaja soovidele ja vajadustele istutatakse või rajatakse teisi haljastuse elemente.

Krundisisesed teed ja erinevad puhkepaigad rajatakse kohalikest, looduslikust materjalist (kivi, puit).

Prügi sorteerimine on planeeritud krundi varjulisesse kohta.

Võib rajada hoonestusala piiramiseks loodusega sobiva piirdeaia ja värava. Olemasoleva kraavi ehitatakse puidust purre ehk autoga ületatav sild, et mitte takistada vee liikumist kraavis.

2.5. TEHNOVÖRGUD.

Elekter

Käesolevalt puudub krundil elektrivarustus. Vastavalt Soela puhkepiirkonna üldplaneeringu ettepanekule on kavandatud uus alajaam Pärna kinnistule, mis peaks tagama elektrivarustuse planeeritavale kinnistule.

Projekteeritava 0,4 kV õhukaabelliini kaitsevööndi ulatus on 2m mõlemale pool liini (EV määrus nr.22 / 20.01.1999) "Asjaõigusseadus" § 158 (Tehnovõrgud ja -rajatised) ja maakaabelliini kaitsevöönd 1m mõlemale pool liini.

Veevarustus Planeeringuga nähakse ette krundile rajada oma veevõtukaev, kui seda võimaldab pinnase geoloogia ja kaevule esitatavad tehnilised tingimused. Ehitatakse krundisise veetrass.

Vastavalt "Veeseaduse" §.28 lg.3 veehaarde sanitaarkaitseala ei moodustata, kuna vee tarbimine on planeeritud alla 5 m³/ööpäevas ja ühe kinnisasja vajaduseks.

Heitvete käitlus on planeeritud looduse enda puhastusvõimet kasutades. Heitvete puhastus toimub kahel etapis - tahkete ainete setitamine septikus (3 settikambrit) ja immutamine imbpeenrassa. Puhastussüsteemi projekteerimisel arvestada kohalikke olusid ja tootja paigaldusjuhiseid.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Olemasolevat kõrghaljastust ei tohi oluliselt ehitustegevuse käigus kahjustada.

Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Saare maakonna Leisi valla nõuetele ja kokkulepetele. Vallas on organiseeritud klaasi ja ohtlike jäätmete käitlus, mis on kirjeldatud Leisi valla üldplaneeringus. Jäätmekäitluse põhimõtted on lahendatud lähtudes "Keskkonna mõjude hindamise" ettepanekutest.

Jäätmekäitlus

paber, papp jms.- lõkkesse või ahju
plastik, metall, klaas j.m. ohtlik- sorteerida ja viia kogumispunkti
orgaanilised jäätmed komposteerida oma krundil

Krundi valdaja on kohustatud paigaldama krundile prügikonteinerid ja korraldama jäätmeveo.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete ja rajatiste projekteerimise käigus lähtuda EESTI PROJEKTEERIMISNORMI EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus" nõuetest.

Vastavalt tuleohutuse seisukohast on vajalik ehitiste paigutamine piirist poole (5m) maksimaalse tuleohutuskuja kaugusele. Eelkõige lähtuda tuleohutuskujade määramisel krundisise hoonete omavahelisest asendiplaanilisest ja mahulisest planeeringust. Hoonete lubatud tulepüsivusklass on TP-3.

Arvestades krundi asukohaga on kõrghaljastuse süttimise vältimiseks vajalik küttekollete suitsukorstnad katta vastavate sädemepüüdjatega. Mitte kasutada kogu krundil lahtiseid, ilma suitsukorstnata tulekoldeid. Soovitav krundile paigutada esmased tulekustutusvahendid ja hooned varustada suitsuanduritega.

Krundile tuletõrje-, pääste- ja ambulantsiautodega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m laiune juurdesõidutee ja kuna on umbtee, siis ka ümberpööramise võimalus.

Pääs krundile üldkasutatavalt teelt, üherajalisel ümberpööramiskohad ja möödasõidu võimalus iga 150 m tagant 15 m pikkusel lõigul.

3. ANDMED KRUNDI KOHTA

adress JÄRVE mü. PAMMANA küla LEISI vald
kinnistu nr. 10927
katastrikood 40301:001:0315
omanik Timo Yrjö Tapani LARJAMA i.k.110749-0577 Soome Vabariik
krundi pindala 1,86 ha

KRUNDI EHITUSÕIGUS

- Krundi kasutamisetstarve 94%-väikeelamu-suvilamaa (EEs)
6% üldmaa-kallasrada (Ümr)
- Krundi sihtotstarve 100%-väikeelamumaa (E, 0010)
- Krundi pindala: 18600 m²
- Krundi olemasolev ehitusalune pind: puudub
- Krundi planeeritv maksimaalne ehitusalune pind koos rajatistega 200 m²
- Hoonete arv krundil: 3
- korruste arv 1+ katusekorrus, hoone kõrgus 5 -. 6 m

HOONESTUSE KIRJELDUS

On määratud suveelamu, sauna ja kuuri ehitusalused pinnad ja ligikaudsed asukohad, mis lähtuvad kogu krundi hoonestuse ruumilisest planeeringust vastavalt miljöö väärtusele, keskkonna -ja asukoha planeerimistingimustele.

- Arhitektuurselt planeerida krundile looduslikest materjalidest (puit, kivi) hooned.
- Hoonestuse rajamisel arvestada olemasoleva keskkonnaga ja kehtivate ehitusnormidega.
- Hoonete lubatud tulepüsivusklass on TP-3.
- Katusekatteks kas ruberoid vms. kergkatuse, katusekalded põhihoonel ja saunal 42- 45° ja kuuril ca 15°.

LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääsutee on uus rajatav, kruusakattega pinnastee, 3,5 m laiune, läbi naaberkinnistute. Pääs krundile üldkasutatavalt teelt, üherajalisel überpööramiseks ja möödasõidu võimalus iga 150 m tagant 15 m pikkusel lõigul.

TEHNOVÕRGUD

- Elektrivarustus maakaabelliiniga planeeritud madalpinge õhukaabelliinist
- Veevarustus on planeeritud oma kaevust, variandina naabriga ühiskaevust.
- Heitvete käitlemine kolme settekambriga septikust immutada impeerfasse.

WC

3. MAA OMANIKUL ARVESTADA JÄRGMISTE SEADUSJÄRGSETE KITSENDUSTEGA

1. "EESTI VABARIIGI PLANEERIMIS- JA EHITUSSEADUS"

Ehitust võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitust võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohaliku omavalitsuselt.

2. "VEESEADUS"

Kallasrada §10

Vee kasutamine olmes §13 (2)

Veehaarde sanitaarkaitseala §28

Veekaitsevöönd § 29

3. "RANNA JA KALDA KAITSE SEADUS" §4., 10.11.13.

4. "TELEKOMMUNIKATSIOONI SEADUS"

Valguskaabli kaitsevöönd 2+2 m

5. "ASJAÕIGUSSEADUS"

Teed ning tehnovõrgud ja -rajatised Tehnovõrgud ja rajatised §158

Veed Kallasrada § 161, Veejuhe § 164

Reaalservituudid Teeservituut § 186

TEESERVITUUDI SEADMINE VASTAVALT SELLEKS ETTENÄHTUD KORRAS


6. EESTI PROJEKTEERIMISNORMID EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus"

osa I. ÜLDEESKIRI

Ehitise tulepüsimine. Planeering. Tulekustutus -ja päästetööde tagamine

koostas planeerija: INNA LIGI

planeeringu algataja AGO SOOM



Järve maaüksuse detailplaneeringu koostajad tänavad kõiki ametiisikuid, spetsialiste ja naabreid, kes andsid asjakohast informatsiooni ning käesoleva töö valmimisele kaasa aitasid.

KURESSAARES
aprill 2002.a.