

ORIGINAL

Kehtestatud 20.11.2001
volikogu otsus nr. 53

**MÄNNI MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING
POKA KÜLA, LEISI VALD, SAARE MAAKOND**

OMANIK: HENRI-DANIEL OTS

i.k.39107124230

ALGATAJA: TOOMAS OTS



ARHITEKT: SIGNE OLOP

DIPL. NR. 8991166 02.07.1981ERKI

TEL. 6 238 347 TALLINN



PLANEERIJA: INNA LIGI

DIPL. NR. 485230 24.02.1977TEMT

TEL. 57895 KURESSAARE



400-33

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, Poka küla, Männi kinnistu, suurusega 1570 m².

Kuna krunt asub hajaasustusalas ja on ümbritsetud ehituskeeluvööndiga, siis on planeeringuala laiendatud krundi piiridest kirde, edela ja loode suunas 15 m kuna naabermaa-alal puudub ja ei ole ka eelnevalt planeeritud selles osas hoonestust, kagu suunas 20 m seoses naabrile tagastataval maal oleva olmevee tarbeks rajatud kaevuga. Samuti laieneb planeeringuala olemasolevate juurdepääsuteedega ja elektriliiniühendusega.

1.2. ALGATAJA JA ALGATAMISE ALUS

Detailplaneeringu algataja on Toomas Ots ik. 35101314230 kui asjast huvitatud isik, vastavalt planeerimis- ja ehitusseaduse § 3 lg 2 ja Leisi Vallavalitsuse 18.06. korraldusele nr. 316 ja Leisi valla volikogu otsusele

1.3. LÄHTEMATERJALID

- Leisi valla üldplaneering (kehtestatud 19.12.2000.a.)
- Asuka piirkonna katastrikaart M 5000
- Männi maaüksuse plaan
- Ranna ja kalda kaitse seadus
- Planeerimis- ja ehitusseadus

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala (Männi maaüksus) asub Saare maakonnas, Leisi vallas, Poka külas. Olemasolevalt piirneb antud maa-ala Niidi talumaadega, krundi loodepiir on Soela väinast 60 m ja olemasolev suvila 70 m kaugusel.

Olemasolevalt on maaüksusele juurdepääs läbi "Niidi" tagastatava talumaa, "Niidi-Jaani I" ja "Niidi-Jaani II" kinnistute. Samuti on krundilt mereni jalgrada kuni olemasoleva lautrini.

60% maa-alast on kaetud olemasoleva, peamiselt mändidest kõrghaljastusega. Pinnas on kruusakas liiv, looduslik männimetsaalune taimkate.

Planeeritaval maa-alal on olemasolev freesprussidest suvila (tüüp "Simo"), seest ja väljast lisasoojustatud välisseintega, välisvoodriks poolpalk, katus asendatud kivikatusega ja aknad-uksed on uuendatud.

Olemasolev veevarustus on lahendatud naaber maa-ala salvkaevu baasil, ühiskasutusena suulisel kokkuleppel. Kanalisatsioon puudub. Kasutusel on hoones olev kuivkäimla.

Elektrivarustus maaaluse kaabliga naaberkinnistul asuvast ühisest elektrijaotuskilbist.

Maaüksusel on järgmised kitsendused:

- Ranna ja kalda kaitse seadus § 3, 9, 11, 13, 14.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasolevale Männi kinnistule "Ranna ja kalda kaitse seaduses" sätestatud kitsenduse - ehituskeeluvööndi - täpsustamine, ehitusõiguse seadmine kõrvalhoonetele ja olemasoleva suvila juurdeehitusele, tehnovõrkude rajamine ja nendele kaitsetsoonide määratlemine, tee, liini - ja veejuhtimisservituutide vajaduse esitamine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA SIHTOTSTARVE.

Krundi planeering lähtub olemasolevast ja planeeritavast hoonestusest, kommunikatsioonidest, liikluskorraldusest, haljastusest, keskkonnakaitsest.

Männi maaüksusel asub olemasolev kasutusloaga suvila, krunt säilib olemasolevas suuruses.

Kinnistu nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistust
2869	Männi m.ü. Poka k. Leisi v.	Väikeelamumaa EE	1570	Männi m.ü. Poka k. Leisi v.

Kinnistu on kogu ulatuses ranna ja kalda kasutamise kitsendustega hajaasustusalal § 9

Detailplaneeringu ettepanekuga taotletakse ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamist suvemaja olemasoleva merepoolse ehitusaluse pinnani, rekonstrueerimine-laiendamine ja uusehituste rajamine on lubatud ainult maa suunas. Sama ettepanek laieneb ka rajatistele.

2.2. HOONESTUSE PLANEERIMINE

Planeerimisettepanekuga esitatakse ehituskeeluala vähendamise taotlus abiehitiste püstitamiseks, olemasolevale suvilale juurdeehituse planeerimiseks, puhkenurga ja tehnovõrkude rajamiseks.

Krundile on planeeritud püstitada 2 uut abiehitist, saun põhihoone frontaaljoonest maa poole, merest kaugemale, puudest tühjale alale. Sauna ehitusalune pind on 36 m². Kuur on planeeritud krundi idanurka, 1 m kaugusele kinnistu piirist, ehitusaluse pinnaga 50 m².

2.3. JUURDEPÄÄSUTEE MAA-ALA JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Juurdepääsutee planeeritavale alale on olemasolev 4 m laiune, mis võimaldab korraldada hooldust ja avariitegevust. Samuti on olemas jalgrada krundilt mereranda pääsuks.

Parkimine on ettenähtud oma krundile.

Kogumiskaevu ja prügikonteinerite juurde pääseb oma krundil asuvalt siseteelt.

2.4. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Krundi ehitustest vaba pind on looduslik männimetsaalune maa. Planeeritaval krundil on olemasolevad männid, mis säilitatakse. Sellest lähtuvalt tuleks planeeritud ehitised sobitada sinna olemasolevaid puid säästes ja säilitades (arvestades võimalustega). Vastavalt krundi valdaja soovidele ja vajadustele istutatakse või rajatakse teisi haljastuse elemente.

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

Krundi läänenurka on planeeritud puhkenurk kinnise tulekoldega.

Prügi sorteerimine planeeritakse krundi varjulisesse paika.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Elekter olemasolev maakaabelliin naabermaa-alal olevast jaotuskilbist, kaitsevööndi ulatus 1m mõlemale pool liini (EV määrus nr.22 / 20.01.1999) "Asjaõigusseadus" § 158 (Tehnovõrgud ja -rajatised)

Veevarustus Ehitatakse krundisise veetrass olemasolevast naabrile tagastataval maa-alal olevast lahtisest kaevust (20 m krundi piirist) läbi maaaluse torustiku. "Asjaõigusseadus" § 158 (Tehnovõrgud ja -rajatised). Olemasoleva kaevu sanitaarkaitsetsooniks on võimaldatud 32 m (Veeseadus §.28).

Vee kvaliteedi mittesobivusel rajatakse krundile individuaalne puurkaev, vastavalt kaevude projekteerimisele ja ehitamisele esitatud nõuetele.

Kanalisatsioon - hoonesisel kuivkäimlal on projektikohane kogumismahuti. "Halli vee" kanaliseerimiseks on krundile planeeritud septik-kogumiskaev, mis tühjendatakse krundile hajutatult.

Septiku kuja hoonest vähemalt 5m.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Olemasolevat kõrghaljastust ei tohi 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

Krundil valdaja on kohustatud paigaldama krundile prügikonteinerid ja korraldama jäätmeveo.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

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

Kuna planeeritavast krundist 15 m ulatuses naabermaaalal puudub hoonestus ja ei ole ka eelnevalt planeeritud ning kogu krunt piirneb ehituskeeluvööndiga ja on hajaasustusalal, siis tuleohutuse seisukohast ei ole 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.

3. ANDMED KRUNDI KOHTA

aadress	MÄNNI mü. POKA küla LEISI vald	
kinnistu nr.	2869	
katastrikood	4031:002:0344	
omanik	Henri-Daniel OTS	i.k.39107124230
krundi pindala	1570 m²	

KRUNDI EHITUSÕIGUS

- Krundi kasutamise sihtotstarve 100%-väikeelamumaa (E, 001)
- Krundi pindala: 1570 m²
- Krundi olemasolev ehitusalune pind: 49,5 m²
- Krundi planeeritv maksimaalne ehitusalune pind koos rajatistega 200 m²
- Krundi täisehituse protsent: max. 13%
- Hoonete arv krundil: 3
- korruste arv 1+ katusekorrus, hoone kõrgus 5 -. 6 m

HOONESTUSE KIRJELDUS

Krundil on olemasoleva hoonestusena suvila.

On määratud abihoonete (sauna ja kuuri) ja suvila juurdeehituse - ehitusalused pinnad ja asukohad, mis lähtuvad kogu krundi hoonestuse ruumilisest planeeringust vastavalt miljöö väärtusele, keskkonna -ja asukoha planeerimistingimustele.

- Arhitektuurselt planeerida krundile olemasoleva hoonega ja loodusega harmoniseeruvad abihooned.
- Hoonestuse rajamisel arvestada olemasoleva keskkonnaga ja kehtivate ehitusnormidega.
- Hoonete lubatud tulepüsivusklass on TP-3.
- Katusekatteks betoonkivi , katusekalded 30- 45^o

LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääsutee on olemasolev, kruusakattega pinnaste, 4 m laiune, läbi naabermaa-ala ja kahe kinnistu.

TEHNOVÕRGUD

- Veevarustus. Käesolevalt on hoone veega varustamine lahendatud naaber maa-alal olevast kaevust
- Elektrivarustus maakaabeliiniga naaber maa-alal asuvast ühisest elektrijaotuskilbist.
- Kanalisatsioon. Olemasolev kogumismahuti majasisesele kuivkäimlale.
- "Hall vesi" kanaliseeritakse vastavalt nõuetele ehitatud septik-kogumismahutisse ja tühjendatakse hajutatult krundile, sest puudub võimalus imbsüsteemi väljaehitamiseks krundi piiratud suuruse ja olemasoleva kõrghaljastuse tõttu.

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 kohalikult omavalitsuselt..

2. " RANNA JA KALDA KAITSE SEADUS" § 3.6,9,11,13.

3. "VEESEADUS"

Veekogu avalik kasutamine §7 (1)

Vee kasutamine olmes §13 (2)

Veehaarde sanitaarkaitseala §28

4. "ASJAÕIGUSSEADUS " Teed ning tehnovõrgud ja -rajatised

Ajutine tee- §156,

Jalg- ja talitee §157

Tehnovõrgud ja rajatised §158

5. "ASJAÕIGUSSEADUS " Veed

Veejuhe §164

6. EESTI PROJEKTEERIMISNORMID EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus"

osa I. ÜLDEESKIRI

Ehitise tulepüsivus. Planeering. Tulekustutus -ja päästetööde tagamine

koostasid : arhitekt: SIGNE OLOP

planeerija: INNA LIGI

planeeringu algataja TOOMAS OTS



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

KURESSAARES

juuli 2001.a.