

MURIKA MAAÜKSUS

Murika küla
Leisi vald
Saare maakond

DETAILPLANEERING

Töö teostaja: AS Kompleks MG
Lossi 12a
93816 Kuressaare

Litsentsid: EE-3498/777/1862 ehitus ja
geodeesia
5 MA-k maakorraldustööd
EE-8992 arh.-eh. projekteerimine

Arhitekt: Signe Olop

Ehitusinsener: Aivo Kesküla

Omanik OÜ Merix Ehitus

Tellijä OÜ Merix Ehitus

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeringu objekt ja asukoht

Planeeringu objektiks on Murika kinnistu nr 1092 asukohaga Murika küla Leisi vald Saare maakond.

1.2. Detailplaneeringu tellija

OÜ Merix Ehitus

1.3. Alusmaterjalid

- Leisi Vallavalitsuse korraldus nr.257 detailplaneeringu algatamise kohta
- Detailplaneeringu lähteülesanne
- Geodeetiline alusplaan
- Murika kinnistu jagamise skeem
- Keskonnaministeeriumi otsus Leisi Vallavalitsuse taotluse kohta
- Saare Maakohtu Kinnistusameti kinnistamisotsus
- Väljavõte Saare Maakohtu Kinnistusameti kinnistusraamatust

2. LÄHTEOLUKORD

2.1. Üldist

Kiiresti muutuv majanduslik olukord ja stabiilne ettevõtluskliima on tekitanud olukorra, kus on tekkinud võimalus seni kasutamata piirkondade arendamiseks. Käesoleva planeeringuga on ette nähtud jagada kõnealune Murika maaüksus väiksemateks iseseisvateks kinnistuteks, võimaldades niiviisi tekkivatele kruntidele rajada erineva iseloomuga ehitisi.

2.2. Looduslik olukord

Planeeritav maa-ala suurusega 53,8 ha asub Saare maakonna Leisi valla Murika külas ning piirneb idast Metsküla-Meiuste maanteega nr 128, läänest Balti merega, põhjast ja lõunast Tuhkana, Artse, Kaunismaa ja Vahtra kinnistutega. Kinnistu sisse jääb 0,5 ha suurune Niidi kinnistu.

Maa-ala on kaetud põhjaosas segametsaga, lõunapoolne osa Balti merest riigimaanteeni okasmetsaga. Planeeritav ala on ebaühtlase reljeefiga. Maapinna kõrgused jäävad vahemikku 3.24 - 6.48. Maa-ala põhja-lõuna suunas kulgevad vallseljakud, millede vahele jäävad suhteliselt niisked alad. Maaüksuse põhjaosas on looduslikke heinamaid ja 1,25 ha suurune kinnikasvanud järv.

Paralleelselt riigimaanteega kulgeb kõrgepinge õhuliin.

2.3. Ehitusgeoloogilised tingimused

Antud piirkond on vallseljandikel kandevõime ja ehitustingimuste poolest rahuldavate omadustega. Sadama projekteerimiseks on vajalikud täiendavad pinnase ja merepõhja uuringud.

2.4. Endised kinnistud

Detailplaneering hõlmab Murika kinnistut.

2.5. Kehtiv maakasutus

Saare maakond Leisi vald Murika küla Murika kinnistu nr 1092 53,8ha maatulundusmaa Saare Maakohtu Kinnistusameti kinnistamisotsus.

2.6. Hoonestus ja rajatised

Käsitlev territoorium on hetkel hoonestamata. Territooriumil paikneb kõrgepinge õhuliin ja neli II Maailmasõjaaegset suurtükialuse vundamenti.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS

3.1. Maakasutus

Käsitlev maa-ala on planeeringuga jagatud 25 eri maaüksuseks. Uute katastriüksuste sihtotstarve on elamukohtade maa, tootmishoonetema, teede- ja liiklusmaa ning maatulundusmaa. (tabel lk. 3).

3.2. Hoonestus

Käesoleva detailplaneeringuga on määratletud ehituskeelualad.

Üksikuid krunte ning juurdepääsuteid läbivate kommunikatsioonide hooldamiseks ja neile juurdepääsuks on skeemile kantud tee- ja kommunikatsioonide servituudid.

Hoonete planeeritavad asukohad on valitud loodussituatsiooni arvestades. Hooned on planeeritud olemasolevatele lagendikele ja olemasolevatele vundamentidele.

3.3. Teed ja liiklus

Juurdepääs käsitlevale territooriumile Meiuste-Metsküla maanteelt on planeeritud olemasoleva krundi läbiva pinnastee asukohale. Juurdepääsuteede asukoht on valitud juba olemasolevaid metsateid arvestades. Meiuste-Metsküla maanteelt kuni mererannas asuva parklani planeeritud teemaa-ala laius on 6 m ja on vallavalitsuse soovil kalurite ja Leisi valla elanikele randapääsu tagamiseks planeeritud munitsipaalteena. Vastavalt Niidi ja Murika kinnistuomanike vahelisele kokkuleppele toimub kinnistute piiride muudatus.

Siseteede laius on ette nähtud 3 m. Teedele on ette nähtud kruusakate. Teede all olevate kommunikatsioonide hooldamiseks on ette nähtud liiniservituudid.

Kruntidele 1-7 ja 15 juurdepääsu tagamiseks on ette nähtud teeservituut T-1, kruntidele 8-10 on ette nähtud teeservituut T-3, kruntidele 1-1-12, 14, 15, 16, 20, 21, 23 ja 24 on ette nähtud teeservituut T-2.

Projekteerimisel juhinduda teeseadusest 17.02. 1999.a. ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr.247 25.02.2000.a. Tervisenõuded supelrandadele ja suplusveele.

Hoonestustingimused

Maaüksuse nimi	Krundi nimi	Krundi plaaneeritud suurus	Ehitusalune pind (M2)	Täisehituse %	Maks. korruste arv	Max. hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve vastavalt planeeringule	Suletud brutopinna sihtotstarve	vastavalt detailplaneeringule (Ha)	Sihtotstarbe % vastavalt katastrikuksuse liigile	Hoonestusviis	Hoonete lubatud suurim kõrgus	Katuse kalle	Katuseharja suund	Erinõuded välisviimistlusele	Eeskirjadest tulenevad erinõuded	Min. tulepüsisusklass	Servituudid
Lõpu	K1	1,4	150	1	1,5	2	Eak	1,4	100		V	6	0 - 5 0 -			TP-3	T-1;E	
Liiva	K2	1,4	150	1	1,5	2	Eak	1,38	100		a	6				TP-3	T-1;E	
Saksa	K3	1,5	150	1	1,5	2	Eak	1,5	100		a	6				TP-3	T-1;E	
Nõmme	K4	1,5	150	1	1,5	2	Eak	1,5	100		a	6				TP-3	T-1;E	
Luite	K5	1,4	150	1	1,5	2	Eak	1,5	100		a	6				TP-3	T-1;E	
Luige	K6	0,9	150	2	1,5	2	Eak	0,9	100		a	6				TP-3	T-1;E	
Vahe	K7	1	150	2	1,5	2	Eak	1	100		a	6				TP-3	T-1;E	
Kalda	K8	1,1	150	2	1,5	2	Eak	1,1	100		a	6				TP-3	T-3;E	
Mere	K9	1,2	150	1	1,5	2	Eak	1,2	100		a	6				TP-3	T-3;E	
Sadama	K10	1,3	150	1	1,5	2	Eak	1,3	100		a	6				TP-3	T-3;E	
Otsa	K11	0,9	150	2	2,5	1	Eak	0,9	100		b	8				TP-1	T-2;E	
Torni	K12	1,5	150	1	2,5	1	Eak	1,5	100		a	8				TP-1	T-2;E	
Põdra	K13	1,1	150	2	1,5	3	Eak	1,1	100		a	6				TP-3	E-1;E	
Keskküla	K14	1,6	150	1	2,5	1	Eak	1,6	100		a	8				TP-1	T-2;E-1;E	
Kolmnurga	K15	0,6	80	1	2,5	1	Eak	0,6	100		V	8				TP-1	T-1;2;E	
Sõnajala	K16	1,3	150	1	1,5	3	Eak	1,3	100		a	6				TP-3	T-2;E	
Õne	K17	1,1	150	1	1,5	3	Eak	1,1	100		a	6				TP-3	E-1;E	
Teeääre	K18	1,1	150	1	1,5	3	Eak	1,1	100		a	6				TP-3	E	
Pöoru	K19	1,3	150	1	1,5	3	Eak	1,3	100		a	6				TP-3	E	
Lohu	K20	1,4	150	1	1,5	3	Eak	1,4	100		a	6				TP-3	T-2;E	
Nurga	K21	1,1	150	1	1,5	3	Eak	1,1	100		a	6				TP-3	T-2;E	
Liimi	K22	1,3	150	1	1,5	3	Eak	1	100		a	6				TP-3	E	
Murika	K23	26,8	400	0,2	2,5	5	M	25,02	90		a	9				TP-1-3	T-2	
		Supelrand					Üm	1,5	5									
		Paadisadama maa					Th	0,28	5									
Alajaama	K-24	0,02	25	13	1	1	Th	0,02	100		a	3				TP-2	E-1;E	
Tee	K-25	0,5					L	0,5	100		a						E-1;E	

Kokku: 53,8 53,8

Maakasutuse sihtotstarve	ha	%
L-teede maa-ala	0,5	0,9
Th- tootmishoonete maa	0,3	0,6
Üm-üldmaa	1,5	2,8
Eak-eluasemekohtade maa	26,48	49,2
M-maatulundusmaa (puhketalumaa)	25,02	46,5
Kokku:	53,8	100

3.4. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine on ette nähtud teede ehitamisel.

Hoonete projekteerimisel lähtutakse olemasolevatest kõrgustest, säilitatakse olemasolev pinnasereljeef.

3.5. Haljastus

Käesoleval territooriumil olev kõrghaljastus säilitatakse. Hoonete asukohtade valikul on arvestatud olemasolevaid lagendikke. Hoonete täpne asukoht ja vajalikud raied kooskõlastatakse seadusega ettenähtud korras. Hoonete juurest randa viivad teerajad kaetakse laudplaatidega.

3.6. Keskkonnakaitse

Iga krundivaldaja on kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo Karja prügilasse, Leisi valla jäätmekäsitluseeskirja kehtestamisel vastavalt sellele eeskirjale. Rannametsaaluse kaitseks paigaldada hoonete juurest randa viivatele teeradadele laudkilbid (kanaliseeriv ja kaitsev funktsioon).

3.7. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuga nähakse ette igale krundile oma puurkaev või salvkaev.

Hoonete juurde projekteeritakse heitvete kogumiskaev. Projekteerimise lähteülesande andmisel on võimalik ka kolmeastmelise septiku ja imbsüsteemi väljaehitus. Kogumiskaevude heiteveed viiakse selleks ettenähtud kohta.

Projekteerimisel tuleb lähtuda Keskkonnaministri määrusest nr. 8 30.01.1997.a. Põhjavee uurimise, kasutamise ja kaitse korra ning puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise korrast ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr.11 30.01.1998.a. ja nr. 271 01.10. 1999.a. Veekogusse või pinnasesse juhitava heitevee kohta esitatavad nõuded.

3.8. Elektrivarustus

Elektritoide on ette nähtud krundi läbiva kõrgepinge õhuliinilt rajatava kaabelliiniga planeeritud alajaama ja sealt madalpingekaablitega planeeringuga ettenähtud kruntidele liitumiskilpideni vastavalt konkreetse liitumislepingu tingimustele.

Elektriline koormus planeeritaval alal oleks (23*15 kW) 345 kW. Arvestades üheaegsusteguriga $k=0,75$, saame arvutuslikuks võimsuseks 260 kW, mis perspektiivis eeldab 300 kVA transformatori paigaldamist.

3.9. Soojusvarustus

Küte on ette nähtud individuaalsete puuküttesüsteemidena, mille juures kasutatakse osaliselt elektrikütet.

3.10. Tuleohutusnõuded

Planeeringuga on ettenähtud elamutevahelised kaugused vähemalt 65 m. Planeeritud tee viib läbi naabermaauksuse Metsküla-Meiuste maanteeni. Paadisadamasse näha ette nõuetekohane tuletõrje veevõtukoht. Hooned projekteerida krundipiirist vähemalt 7,5 m kaugusele. Hoonete tulepüsivusklass elamutele TP-3 ja teistele hoonetele vastavalt korruselisusele TP-1 või TP-2. Projekteerimisel tuleb lähtuda EPN 10.1.