

KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel/faks 4533 237, e-post: kop@hot.ee



Reg. nr. EP10250459-0001

Reg. nr. EL10250459-0001

Registreerimistõend nr. 01-203

Muinsuskaitse litsents 242/97-K

TELLIJA: LÜMANDA VALLAVALITSUS

T – 09-04

A – 34226

SAARE MAAKOND,
LÜMANDA VALD,
KOOVI KÜLA,
TAMMISTU KINNISTU

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2004**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Planeeringu lahendus.	DP-3
Planeeritud juurdepääsutee.	DP-4

3. Lähtematerjalid

- Lümända Vallavolikogu otsus nr.40, 25. september 2003.a. Lümända vallas, Koovi külas asuva Tammistu maaüksuse detailplaneeringu algatamiseks, koos detailplaneeringu lähteülesandega, 26. september 2003. a
- Lümända Vallavolikogu otsus nr.99, 09. september 2004.a. Lümända vallas, Koovi külas asuva Tammistu maaüksuse detailplaneeringu algatamine muutmine, koos detailplaneeringu lähteülesandega, 11. september 2004. a

4. Lisad

- Kinnistu plaan.
- Eesti Energia Asi Jaotusvõrgu Saarte piirkonna poolt tehnilised tingimused elektrienergia saamiseks, nr. 66, 29. märts 2004.a.
- Lümända valla detailplaneeringu kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurdekutsututega. (Saare maakond, Lümända vald, Koovi küla, Tammistu maaüksuse detailplaneering)
- Detailplaneeringu toimingud koos ajalehe kuulutustega.
- PhD Arvo Järvet'i keskkonnanalüüs ekspertarvamusena.

SELETUSKIRI.....	4
1. ÜLDOSA.....	4
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA.....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.5. EESMÄRGID.....	5
2. PLANEERIMISLAHENDUS.....	5
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	5
2.2. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS.....	6
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	7
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	8
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	8
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	9
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	9

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Tammistu kinnistu Saare maakonnas, Lümända vallas, Koovi külas, pindalaga 12,71ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-007.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas AS Kolle avaldusega Lümända Vallavalitsusele, 2003.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

- Lümända Vallavolikogu otsus nr.40, 25. september 2003.a. detailplaneeringu algatamiseks, koos detailplaneeringu lähteülesandega, 26. september 2003.a..
- Lümända Vallavolikogu otsus nr.99, 09. september 2004.a. Lümända vallas, Koovi külas asuva Tammistu maaüksuse detailplaneeringu algatamine muutmine, koos detailplaneeringu lähteülesandega, 11. september 2004.a.
- Geodeetiline alusplaan: Geodeesiabüroo OÜ töö nr.G-290-03.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav Tammistu kinnistu paikneb Saare maakonnas, Lümända vallas, Koovi külas. Kinnistu paikneb Riksu-Lümända riigimaanteest kirde suunas ca 200 kuni 400m kaugusel. Olemasolevalt on planeeritav maa-ala hoonestamata, 6,4ha on endine haritav maa, 0,9ha on looduslik rohumaa, 3,8ha on metsamaa ja 1,6ha on muu maa. Kinnistut läbib Kotlandi peakraav, ehituskeeluvööndiga 25 m. Maa-ala läbib ka Eesti Energia 10kV õhuliini, liini kaitsevööndiga 10m mõlemale poole liini telge. Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd”**- 25m maakatastri kaardil märgitud veekogu (Kotlandi peakraavi) piirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd”** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 9 lg 1.-** 10m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus
- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine”** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-4m kaldariba avaliku veekogu (Kotlandi peakraavi) avalikuks kasutamiseks) tähenduses.

- **“ Tehnovõrgud ja rajatised” – Ehitusseadus 2002.a., §14**

Maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krunti läbib Eesti Energiale kuuluv kõrgepingeliin, kaitsevööndiga 10m mõlemale poole trassi telge.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on planeerida olemasolevale Tammistu kinnistule puhkekompleks koos hotelli, 4 kuni 16 kohaliste majutushoonetega, palli- ja mänguväljakutega, kahe elamukrundiga, koos sellega kaasneva kruntimise, sihtotstarvete muudatustega, liikluskorralduse, tehnovõrkude planeerimisega ja kitsenduste määramisega.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritav maa-ala krunditakse kolmeks krundiks: kaks Pereelamumaa-EP-100% krunti ja üks osaliselt Ärimaa-Ä-40% ning osaliselt Maatulundusmaa-M-60% krunt. Planeeritud uue Tammistu krundi Maatulundusmaa-M osaline sihtotstarve tuleneb sellest, et enamus krundist on metsala Kotlandi peakraavi ehituskeelualas ja seal äritegevust arendada ei saa.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Adress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Ojakalda	Pereelamumaa-EP-100%	0,71ha	Tammistu kinnistu
Ojaveeru	Pereelamumaa-EP-100%	0,4ha	Tammistu kinnistu
Tammistu	Ärimaa-Ä-100%	7,10ha	Tammistu kinnistu
Tammistu kraaviäär	Maatulundusmaa-M-100%	4,50ha	Tammistu kinnistu

Krundi aadress	Planeeritud suurus	Maks. ehitusalune pind	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)
Ojakalda	0,71ha	300	1 ja 2 kordsed	2	Pereelamumaa-EP-100%
Ojaveeru	0,4ha	300	1 ja 2 kordsed	2	Pereelamumaa-EP-100%
Tammistu	7,10ha	vaba	1 ja 2 kordsed	vaba	Ärimaa-Ä-100%
Tammistu kraaviäär	4,50ha	-	-	-	Maatulundusmaa-M-100%

2.2. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS.

- Ojakalda ja Ojaveeru krundid, sihtotstarvetega: Pereelamumaa-EP-100%

Planeeritud krundid on Kotlandi peakraavi ääres, kus kehtib 25m ehituskeeluala. Kuna kruntimisel on lähtunud olemasolevatest kiviaedadest, püüdes neid maksimaalselt säilitada jääb planeeritud kruntide ehitusõigusega ala suhteliselt väikeseks. Sellest johtuvalt saavad krundid õiguse ehitada vaid kaks hoonet (elamu+abihoone), maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m².

Uued ehitusõigused tuleb kavandada Saaremaale iseloomulikuna, viilkatusega, ühekordsena või katusekorrusega, soovitatavalt katusekaldega ca 45°. Ehitusmaterjalideks-traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Hoonete tulepüsivusklass on TP-3. Ülejäänud arhitektuurilised nõudmised määratakse konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme.

- Tammistu krunt, sihtotstarbega: Ärimaa-Ä-100%

Krundile on planeeritud puhkekeskus.

Puhkekeskuse südameks on üks hoonetekompleks mis paikneb krundi idaosas. Hoonekompleksi projekteerimisel arvestatakse krundi keskel oleva kiviaiaga ja Kotlandi peakraavi 25 m ehituskeelualaga..

Puhkekeskuse hoonekompleks koosneb neljast koosneb omavahel ühendatud põhiosast:

1. Hotelli osa 80-kohaline, kahekorruseline.
2. Restorani osa. 80- kohaline söögisaal, 40-kohaline ja erineva otstarbega baarid.
3. Konverentsi keskus. 100- kohaline saal ja 40 kohaline saal.
4. Sauna-basseini kompleks. 25 m basseini, erinevat tüüpi saunad, juuksur , massaaž, solaarium j.n.e.

Puhkekeskus projekteeritakse heal kaasaegsel arhitektuursel tasemel arvestades sobivust paikkonna eripäraga.

Hoonekompleksi tulepüsivusklass on TP1. Ümber kogu kompleksi tagatakse tuletõrjeautodele juurdepääs.

Keskse hoonetekompleksi lähedusse juurdesõidutee piirkonda rajatakse külastajate parkla.

Puhkekeskuse juurdesõidu tee lähedusse ehitatakse kahekorruseline majandushoone kuhu paigutatakse puhkekeskuse hooldustehnika, laod, renditavad puhkevahendid, teenindava personali ruumid j.n.e.

Hoonekompleksi tulepüsivusklass on TP1.

Krundi loode osale ehitatakse eraldi paiknevad majutushooned (4-kohalisi 6 tk, 6-kohalisi 4 tk, 10-kohalisi 1 tk ja 16- kohalisi 1tk).

Eraldiseisvate majutushoonete tulepüsivusklass on TP2.

Krundi põhja ja kirde osa on kavandatud puhkealaks kuhu rajatakse mängu ja spordiväljakud (tennis, võrkpall, minigolf, laste mänguväljak, talvel võimalik liuväli j.n.e.)

Puhkekompleksi projekteerimisel lähtuda planeeringuga toodud tsoneeringust, planeeringu joonisel DP-3 toodud hoonete asukohad, kontuurid ja suurused on tinglikud, need täpsustatakse ehitusprojekteerimise käigus.

Krundi planeeritud maksimaalne majutuskohtade arv:

Hoone tüüp	Hoone korruselisus	Planeeritud arv	Maksimaalne Inimestega Täituvus hoones	Inimeste kogu arv hoone tüübis
Puhkekeskuse hotell	2-kordne	1	80	80
4-kohaline majutushoone	1-kordne	6	4	24
6-kohaline majutushoone	1-kordne	4	6	24
10-kohaline	1,5-kordne	1	10	10
16-kohaline	1,5-kordne	1	16	16

Maksimaalne majutuskohtade arv: 154

Planeeritud krunt on mõeldud kuni 180 külastaja üheaegseks teenindamiseks, kusjuures majutuskohti on 154.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Planeeritaval maa-ala on Kotlandi peakraavi 25m ehituskeeluala. Maa-ala lõunaosas on valdavalt metsamaa, mis säilitatakse ja perspektiivselt kujundatakse metsapargiks. Krundi hoonestatav maa-ala on põhiliselt endine haritav maa, mis on suhteliselt lage, planeeringu järgselt on hoonestuse vahele näidatud tinglikult uut kõrghaljastust, mis eraldaks hooneid üksteisest ja looks õdusama keskkonna. Kiviaiad taastatakse-säilitatakse võimalikult algsetena kui Saaremaale omane motiiv. Kiviaedade ääres olevad kadastikud püütakse ehitamise käigus maksimaalselt säilitada. Kruntidele on planeeritud prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud

vastavalt Lümanda valla jäätmehoolduseeskirjale. Planeeritav maa-ala piiratakse võrkpiirdega tagades juurdepääsu Kotlandi peakraavi 4m laiusele kaldaribale veekogu avalikuks kasutamiseks.

2.4. TEEDE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritud maa-alale pääseb Riksu-Lümanda riigi maanteelt üle eravalduste (Merivälja, Välja ja Koplivälja maaüksuste, vt. joonist DP-4. Kooskõlastatud maaomaniku Jari-Pekka Koponen, volitatud esindajaga Tõnu Paju). Planeeritud juurdepääsu tarbeks koostatakse teeprojekt, mis omakorda kooskõlastatakse maaomanikuga. Kuna planeeringu järgselt pääseb Ojakalda ja Ojaveeru kruntidele üle Tammistu ja Tammistu kraaviääre krundi, siis käesoleva planeeringuga seatakse Tammistu ja Tammistu kraaviääre kruntidele (vt. joonist DP-3) kitsendus: **AÕS §156- "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele"**. Põhiline juurdepääs puhke-kompleksile rajatakse planeeritava maa-ala loodeosast. Maa-ala hakkab läbima põhja- lõuna suunaline sisetee. Parkimine lahendatakse hoonestuse projekteerimise käigus kruntide piires, iga vastava hoone vajadusele, Tammistu krundi puhkekompleksi lähedusse on planeeritud eraldi parkla. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust (juurdepääsutee minimaalne laius on 3,5m).

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Elektrienergiaga varustamiseks on tellitud Eesti Energia ASi Jaotusvõrgu Saarte piirkonna poolt tehnilised tingimused elektrienergia saamiseks, nr. 66, 29. märts 2004.a. Vastavalt nendele on ette nähtud planeeritava maa-ala koormuskeskmesse uus 10/0,4kV komplektalajaam, ühendatuna üle kinnistu kulgeva 10kV liiniga läbijooksvana, asendades õhuliini ca 0,5km ulatuses maakaabelliiniga (piki planeeritud teedevõrku). Planeeritud elumumaakruntide: Ojakalda ja Ojaveeru peakaitsete eeldatavaks suuruseks on planeeritud 25A ja Tammistu krundi eeldatav peakaitse on 400A. Planeeritud 0,4kV madalpingekaabli ühendused kulgevad planeeritud alajaamast Ojakalda ja Ojaveeru kruntide piirile paigutatud elektrimõõtekappideni planeeritud tee ääres. Planeeringuga näidatud madalpinge- ja kõrgepingekaablitele (joonis DP-3) kehtib kaablikaitsevöönd 1m (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus"), mõlemale poole kaabli telge (vt. joonist DP-3). Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud elektrimõõtekappide asukohad. Krundi sisesed võrgud alates mõõtekapist lahendatakse hoonete elektrivarustuste projektidega.

Maa-alal on planeeritud joogivee saamiseks üks kaev, kaevu sanitaarkaitsevööndiga 50m. Eeldatav kaevu asukoht on planeeritava maa-ala lõunaosas, ehitistest vabal metsa alal. Planeeritava maa-ala veevajadus puhkekompleksi täismahutavusel on 30-40 m³/ööpäevas. Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevu projekt. Maa-ala reovete puhastamiseks on Ojakalda krundile planeeritud reoveepuhasti. Restorani köögi kanalisatsiooni väljaviigule paigaldatakse rasvapüüdur vältimaks torustike ummistumisi ja puhastusseadmes reovete puhastusprotsessi häirumist.

Puhastatud heitveed juhatakse Kotlandi peakraavi.

Lubatud saasteainete sisaldused Kotlandi peakraavi juhitas heitvees on kehtestatud **Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001.a. määrusega nr. 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord."**

Vastavalt sellele on võimalik vee erikasutusloas kehtestada järgmised piirväärtused heitvees olevatele saasteainetele:

BHT₇- 15 mgO₂/l;

Hõljum- 25 mg/l;

Üldfosfor- 1,5mgP/l;

Üldlämmastik- 10-20 mgN/l.

Soovituseks arendajale on juhtida puhastatud heitveed Kotlandi peakraavi läbi filtriväljaku. Samuti näha ette vee korduvkasutus (basseini vahetusvee kasutamine näiteks kastmiseks jne.).

Ehitusprojekteerimise käigus teostatakse puhastatud heitvete Kotlandi peakraavi suunamise keskkonnamõtjude hindamine.

Puhastusseadme avariiga kaasneva võimaliku reostuse vältimine lahendatakse detailselt puhastusseadmete projekteerimise etapis.

Põhimõtteliselt puhastusseadme avariil puhul:

1. Suletakse objektile puhta vee pealevool.
2. Sõltuvalt puhastusseadme ülesehitusest ja avariil iseloomust võimalik puhastusseadme astmete töö omavaheline ajutine ümberpaigutus.
3. Vastavalt puhastusseadmete teeninduslepingule puhastusseadmete hooldaja kohene informeerimine.

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

Sideühendus antud maa-alal puudub.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Lümända valla jäätmekäitluse eeskirjale.

Olemasolevalt on maa-ala looduslik haljasmaa, kruntidele on soovitatav rajada kõrghaljastust. Olemas olevad kiviaiad taastatakse-säilitatakse võimalikult algsetena kui Saaremaale omane motiiv. Kiviaedade ääres olevad kadastikud püütakse ehitamise käigus maksimaalselt säilitada. Kotlandi peakraaviga piirnev ehituskeelu ala ja mets korraldatakse eesmärgiga säilitada olemasolev taimekooslus kui näide piirkonna ehedast loodusest.

Sobivaima reovee puhastamise ja puhastatud heitvee suublasse juhtimise viisi leidmiseks ning veekasutusega tekkivate mõjude selgitamiseks telliti planeeringu menetlemise käigus keskkonnanalüüs ekspertarvamusega TÜ Geograafia Instituudi keskkonnamõtjude hindajalt PhD Arvo Järveti'ilt. Eelnimetatud keskkonnanalüüs pidas planeeringut keskkonnakaitse otstarbekaks.

Ehitusprojekteerimise käigus teostatakse puhastatud heitvete Kotlandi peakraavi suunamise keskkonnamõtjude hindamine.

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-1 ja TP-3 (vt. planeeringu joonist DP-3). Tuletõrjeveresi saadakse maa-ala juurdepääsutele Kotlandi kraavi juurde rajatud tuletõrje veevõtu kohast (joonisel näitamata, fikseeritakse konkreetselt vastavalt looduslikule olukorrale), viimase juurde rajatakse ka auto ümberpööramise plats 12×12m.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Lümanda valla jäätmehoolduseeskirjale.
- **AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”**
Tammistu ja Tammistu kraaviääre kruntidelt pääseb Ojakalda ja Ojaveeru kruntidele.
- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krunte läbivad Eesti Energiale kuuluvad planeeritud madalpingekaablid ja kõrgepingekaabel (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus” -piki maakaabelliine- mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.) kaitsevööndiga 1m, mõlemale poole trassi telge. Ojakalda ja Ojaveeru krunte teenindavatele veetrassidele kehtib samuti 1m laiune trassikaitsevöönd mõlemale poole trassi telge. Ojakalda krundile planeeritud reoveepuhastile ja sinna viivale kanalisatsioonitrassile kehtib ka 1m laiune trassikaitsevöönd, mõlemale poole trassi telge. Krundisisesed krundi teenindavad tehnovõrgud kuuluvad krundi valdajale.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd”**- 25m maakatastri kaardil märgitud veekogu (Kotlandi peakraavi) piirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 9 lg 1.-** 10m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus
- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-4m kaldariba avaliku veekogu (Kotlandi peakraavi) avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus.
- Lümanda valla ehitismäärus.

Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi “Planeerimisseadusele” (välja kuulutatud Vabariigi Presidendi 03. detsembri 2002.a. otsusega nr.278) vastavalt “Asjaõigusseadusele” (RT I 1999, 44, 509), vastavalt kehtivatele Eesti Projekteerimismäärustele (EPN 10.1),.

Juhataja: A. Rand



Projekteerija: K. Keel

Lümanda vald, Koovi küla, Tammistu kinnistu