

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389
Tehnilise Järevalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: LÜMANDA VALLAVALITSUS

T – 78-05
A – 34336

SAARE MAAKOND,
LÜMANDA VALD,
ATLA KÜLA,
HÜLGERANNA KINNISTU

DETAILPLANEERING

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel

KURESSAARE
2005

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoht.	DP-1
Täpsustav asukoht.	DP-1.1
Tugiplaan.	DP-2
Põhijoonis.	DP-3

3. Lähtematerjalid

Lümanda Vallavolikogu otsus nr 78, 23. märts 2004.a Lümanda vallas Atla külas Hülgeranna kinnistu detailplaneeringu algatamiseks koos lähteülesandega Lümanda vallas, Atla külas, Hülgeranna kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.

Lümanda vallavolikogu otsus nr 143, 03. märts 2005.a volikogu otsuse nr 78, 23. märts 2004.a „detailplaneeringu algatamine Atla külas Hülgeranna kinnistul“ täpsustamine. Katastriüksuse plaan.

3. Lisad

Vilsandi Rahvuspargi Administratsiooni kiri nr. 2.5/193, 19. oktoober 2004.a. Hülgeranna kinnistule ehitamise võimalustest.

Atla küla Hülgeranna talukoha taastamise keskkonnamõju hindamise aruande heakskiitmine Saaremaa keskkonna-teenistuse poolt.

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

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Hülgeranna kinnistu Atla külas, vastavalt katastri tunnusega 44001:002:0279, suurusega 21,59ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Eena Hussi ja Eevi Tamanderi volitatud isik Terje Lapp, avaldusega Lümanda Vallavalitsusele, 2004.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lümanda Vallavolikogu otsus nr.78, 23. märts 2004 a. Lümanda vallas, Atla külas Hülgeranna kinnistu detailplaneeringu algatamiseks, koos lähteülesandega Lümanda vallas, Atla külas, Hülgeranna kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.

Vilsandi Rahvuspargi Administratsiooni kiri nr. 2.5/193, 19. oktoober 2004.a. Hülgeranna kinnistule ehitamise võimalustest.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest, töö nr. T-05-73.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Hülgeranna kinnistu paikneb Lümanda vallas Atla külas, Vilsandi rahvuspargi Atla piiranguvööndis Läänemere rannikul. Vastavalt keskkonnaministri määrusele 22. aprillist 2004.a. on Vilsandi rahvuspark Natura 2000 ala.

Kinnistu piirneb põhjast Heldama kinnistuga, läänest Talba I, Jaagu ja Talpi kinnistutega, idast ja lõunast Läänemerega. Maa-alale pääseb üle mitme kinnistu kulgevaid erateid pidi. Olemasolevalt valdavalt metsamaa 3,44ha, looduslik rohumaa 2,58ha, haritav maa 2,01ha ja muu maa 13,56ha. Kinnistul on endine talukoht vundamentidega.

Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **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-10m kaldariba avaliku veekogu, Läänemere, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Läänemere ääres on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 200m Läänemere piirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus
- **„Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“** Hülgeranna kinnistult pääseb Heldama kinnistule.
- **Vilsandi rahvusparki Atla piiranguvöönd** kus kehtivad kaitseala eeskirjad.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on Hülgeranna kinnistu sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine, koos selleks vajalike tehnovõrkude planeerimisega ja keskkonnakaitsete abinõuete määramisega.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritaval maa-alal olev Hülgeranna kinnistu, olemasoleva Maatulundusmaa-M-100% sihtotstarve muudetakse Pereelamu maa-EP-5% ja Maatulundusmaa-M-95% sihtotstarbeks.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritud suurus h	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Hülgeranna kinnistu	Pereelamu maa-EP-5% Maatulundusmaa-M-95%	Elamumaa-E-5% Maatulundusmaa-M-95%	21,59	Hülgeranna kinnistu

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Kinnistu aadress	Kinnistu suurus ha	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)
Hülgeranna kinnistu	21,59	200	1,5 korrust, max 8m	3	Pereelamu maa-EP-5% Maatulundusmaa-M-95%

2.2. KINNISTU EHTUSÕIGUS

Hülgeranna kinnistul on kehtiva 200m ehituskeeluvööndi alas vana talukoht koos vundamendi ja viljapuuaiaga, mis on piiratud kiviaiaga. Kuna endine talukoht on olemasoleva tee ääres ja ehitamiseks sobilik, ilma ümbruskonda muutmata, teeb detailplaneering ettepaneku vähendada kehtivat 200m ehituspiiranguvööndit 100m-le.

Hülgeranna kinnistule on planeeritud vana talukoha õuele elamu ja kaks abihoonet (kõrvalhoone ja saun), maksimaalse ehitusaluse pinnaga kokku 200m². Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud tinglikud hoonete asukohad ja näidatud planeeringuga vähendatud ehituskeeluvööndi piir (100m Läänemerest). Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone ja maastiku miljööd arvestades. Hoone välisviimistlusel kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale. Planeeritud viilkatusega ehitiste kõrgus ei tohi ületada 8m maapinnast. Lubatud hoonete arv krundil on maksimaalselt 3, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 200m². Õuema võib piirata kohalikku miljöösse sobiva taraga.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Maa-ala hoonestamise käigus tuleb olemasolevat looduslikku keskkonda maksimaalselt säästa ja säilitada.

Ehitus- ja majandamistegevus tuleb hoida planeeritud õueala piires. Õuealast väljaspool tegutsemisel tuleks lähtuda eelkõige looduskaitsealsetest põhimõtetest. Tagada krundi keskel oleva kolme kontpuu kaitse füüsilise kahjustuse eest ehitusprotsessi käigus.

Ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.

Taastada võimalikult säästvalt kiviaiad. Elda pangale planeeritakse vaatetorni ja laagripaika, ette on näha külastatavuse suurenemist ning seetõttu on otstarbekas planeerida ka õuema piiramine kohalikku miljöösse sobiva taraga.

Krundile on paigutatud prügikast (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Lümända vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Maa-alale pääseb üle mitme kinnistu kulgevat erateed pidi. Parkimine on lahendatud õuemaal. Sissesõiduteena on soovitatav taastada vana krundi piiril olev kiviaedadevaheline tee, ehituse ajal on mõeldav rajada sissesõit ka põllu äärest Elda panga poolset serva mööda. Läbi põllu teed viia ei tohiks. Ala paikneb Vilsandi Rahvuspargis ja vahetult rannikul, seetõttu ei tohi takistada külastajate juurdepääsu rannale ega muule osale eramaast, mis pole otseselt õuemaana või kultuurmaistuna kasutatav.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-ala elektrienergiaga varustamine on planeeritud generaatoriga.

Joogivee tarbeks on planeeritud kinnistule oma puurkaev, sanitaarkaitsevööndiga 10m. Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevuprojekt.

Heitvesi juhitakse eelpuhastiga imbsüsteemi, kaevudest 60m kaugusele. Soovitatav kasutada vahetatava kogumiskastiga öko-WC-d.

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump).

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Säilinud kultuurmaistu edasine hooldamine, et säilitada avamaastik (mitte kasutada ala täiendavalt ehitisteks, parklaks jmt).

Kiviaedade taastamine võimalikult säästvalt, s.t. säilitades maksimaalselt seni korras olevaid osi, puhastades osa lõike võsast, säilitades maalilisemad ja bioloogiliselt väärtuslikumad puud ning põõsagrupid.

Hoone funktsiooni ja suuruse sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale, rannikualade stiilis väike ühe- või poolteisekorruselise suvemaja ei tohiks lõhkuda liigselt loodust ega visuaalset miljööd.

Sissesõiduteena tuleks kasutusele võtta põllu Elda panga poolset serva mööda jooksev rada. Kindlasti tuleks vältida läbi põllu viiva tee tekkimist. Maksimaalselt tuleks kasutada Elda pangale viivat olemasolevat teed.

Ehitamise ajal tuleks säilitada olemasolev kõrghaljastus, s.t. maksimaalsel määral tuleks krundi korrastamisel säästa krundi keskel olevad kolm kontpuud, saarepuud, mets-õunapuud ja muu metsakooslus. Kui alal ei plaanita taastada karjatamist, tuleks mittekasutatavate alade kujunemist metsakoosluseks edaspidigi soosida.

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

Reoveed juhitakse eelpuhastiga imbsüsteemi.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismõistest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklass antud maa-alal on TP-3. Väline tulekustutusvesi saadakse krundile planeeritavast tuletõrjevõhoidlast, mahtuvusega 25m³.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallastajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Läänemere, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Läänemere ääres on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- planeeringuga vähendatud 100m-le Läänemere piirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus
- **AÕS §156- „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“** Hülgeranna kinnistult pääseb Heldama kinnistule.
- **Vilsandi rahvusparki Atla piiranguvöönd** kus kehtivad kaitseala eeskirjad.
- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Lümända valla jäätmehoolduseeskirjale.
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus.
- Maakonnaplaneering.
- Lümända valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel