



Tellija: **Rene Liiver**

RE KINNISTU
Jõgela küla, Lümända vald
DETAILPLANEERING

Büroo juhataja

arh. J. Kuusemets

Kärdla, veebruar 2005.a.

Sisukord

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Planeeritava ala asukoht ja olemasolevad tingimused
 - 2.1 Planeeritava ala asukoht
 - 2.2 Looduslikud tingimused
 - 2.3 Olemasolev insenerivarustus
3. Planeerimislahendus
 - 3.1 Üldlahendus
 - 3.2 Maakasutus - krundi kasutuse sihtotstarve ja kasutusõiguse kitsendused
 - 3.3 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded
 - 3.4 Keskkonnakaitsenõuded
 - 3.5 Tulekaitsenõuded
 - 3.6 Insener-tehniline varustus
 - 3.7 Tehnilised näitajad
4. Haljastus ja heakorrastus

B. GRAAFILINE OSA

- | | | |
|---------------------------------|--------------|--------|
| 1. Planeeringuala asukoha skeem | M 1 : 10 000 | |
| 2. Tugiplaan | M 1 : 1000 | GP - 1 |
| 3. Detailplaan | M 1 : 1000 | GP - 2 |

C. LISAD

- Detailplaneeringu algatamine. Lümanda Vallavolikogu otsus 02. 12. 2004 nr.127
- Detailplaneeringu lähteseisukohad

A.SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Saare maakonna Lümanda valla Jögela küla RE kinnistu detailplaneering" on koostatud vastavalt Lümanda Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesandele. Detailplaneering on algatatud Lümanda Vallavolikogu otsusega nr. 127 02. detsember 2004.a.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest võtsid osa DAGOpen OÜ Projektbüroo arhitekt Jüri Kuusemets ja planeerija Teet Elstein.

Planeeritava maa-ala suurus on 2,55 ha, mis paikneb lääne Saaremaal Pussa lahe ääres. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine, kujade, servituutide vajaduse ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Kinnistu edelaosa kuulub Natura 2000 eelvaliku alasse.

Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada maaüksuse piires ranna ehituskeeluvööndit.

2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

2.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Lümanda vallas Jögela külas, mis asub Saare maakonna lääneosas. Kinnistu asub Lümanda - Karala riigimaanteelt Jögela külast 2,5 km kaugusel lõuna suunas seni hoonestamata alal ja külgneb edela suunalt Pussa lahega, loodest Renai maaüksusega, kirdest Pussa peakraaviga ja kagust Pussa-Aadu katastriüksustega.

2.2 Looduslikud tingimused

Piirkond on madal ja tasane rohumaa ühtlase kaldega Pussa lahe suunas. Piki randa kulgeva tee ääres on kiviaed, mille kõrval kasvavad kadakapõõsad. Kadakatega on ääristatud ka kinnistu kirdeservas olev Pussa peakraav.

Õhukese rohukamaraga kaetud pinna all on osaliselt kruusa, osaliselt liivaga savine pinnakiht.

2.3 Olemasolev insenervarustus

Planeeritaval maa-alal puuduvad kanalisatsiooni- ja veetrassid. Puudub ka elektrivarustus. Kinnistut läbib sidekaabel.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on hoonestusõiguse seadmine tundlikusse ranniku

vööndisse. Detailplaneeringuga on püütud võimaluste piires säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. On soovitud anda maaomanikule pereelamu ehitusvõimalus, mis on sobiv loodusmaastikule ega mõjuta oluliselt looduskooslust.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- kasutada ära olemasolevaid pinnaseteid teedevõrgu rajamiseks;
- säilitada võimalikult looduslik keskkond; moodustada võimalikult hajutatud hoonestus,
- planeerida optimaalne sõidutee, mis vastab tuletõrjenõuetele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee- ning reoveekäitlus;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi).

3.2 Maakasutus - krundi kasutuse sihtotstarve ja kasutusõiguse kitsendused.

Planeeritava maa-ala sihtotstarve oli seni maatulundusmaa.

Planeeritud suurus, detailplaneeringujärgne sihtotstarve ja katasriüksuse sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus m ²	Krundi det.pl. sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %
1. RE	25 500	pereelamumaa EP 40 % looduslik haljasmaa HL 60 %	ELAMUMAA E 40 % MAATULUNDUSMAA M 60 %

Kinnistute kasutusõiguse kitsendused.

1. Kinnistul kehtib ranna ehituskeeluvöönd 200 m. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks 100 m-ni tavaveepiirist. Pussa peakraavi ehituskeeluvöönd on 50 m kraavi servast (*Looduskaitseadus § 38*).
2. Mererannal on kallarada 10 m tavaveepiirist ja peakraavil 4 m kraavi servast.
3. Piki randa kulgeb avaliku kasutusega eratee (*Teeseaduse § 4 alusel määratakse tee avalik kasutus ja korrashoid*).
4. Naaberkrundi juurdepääsuteele üle planeeringuala seatakse teeservituut.
5. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 158 sätted.
6. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Elektriõiguseaduse §15. Planeeringus on näidatud krundi läbiv 0,4 kV kaabelliin ja selle kaitsetsoon.
7. Liinide osas saab detailplaneeringu alusel kehtestada liiniservituudid.
8. Kinnistu edelaosa kuulub Natura 2000 eelvaliku alasse, kus kehtivad keskkonnaministri määrusega kehtestatud piirangud (Keskkonnaministri määrus nr. 22 24.04.2004. a.).

3.3 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonestus on kinnistule püütud paigutada maastikule sinna sobivas mahus ja kohas.

Rajatakse üks elamu ja kaks abihoonet vastavalt planeeringuga kehtestatud ehitusõigusele.

Kruntide ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - 3 (elamu, kuni 2 abihoonet)
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - elamu - 200 m²
abihoone - 100 m²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) - elamu - 8 m
- abihoone - 7 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Maksimaalne korruselisus - elamu - 2
abihoone - 1

Katused: kalded - 30 - 45°
materjal - sindel (puit ja ruberoid),
katusekivi, plekk

Välisseinad - puit, kivi, krohv
Nähtav sokliosa - kivi, betoon, krohv
Piirdeaiad - lattaed, võrkaed, kivi ja puitaed
Tulepüsivusklass - TP-3

3.4 Keskkonnakaitsenõuded

Kuna planeeritaval alal puudub praegu arvestatav majandustegevus ja alaline elanikkond, puudub ka alaline reostuskoormus.

Rannikul tuleb rangelt jälgida heitvete käitlemise nõudeid.

Teed ja kunagised teerajad, kraaviservad planeeringualal ning kogu ümbrus vajavad korrastamist. Looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab maale elutegevuseks vajaliku väärtuse.

3.5 Tulekaitsenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuleohutusnõuetest (VV määrus nr. 315 27. okt 2004).

Planeeritud hoonestus kuulub põhiliselt tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3. Hooned saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega kuni 8,0 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele.

Hoonetele juurdepääsuks vähemalt 4 m juurdesõidutee.

Tulekustustusvee saamiseks tuleb peakraavi ja avaliku kasutusega tee ristumiskoha lähedusse rajada aastaringse kasutusega tuletõrje veevõtukoht.

3.6 Insener-tehniline varustus

3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Hoonete varustamine veega on ette nähtud rajatavast puurkaevust. Ühe kinnistu tarbeks rajatava puurkaevu ümber hoida 10 m raadiusega hooldeala.

Puurkaev projekteeritakse ja rajatakse vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

Hoonestuse heitveed juhatakse torustiku kaudu läbi septiku ja filtriväljaku kraavi

3.6.2 Elektrivarustus

Hoonestuse varustamine elektrienergiaga on ette nähtud teostada 0,4 kV kaabelliini kaudu uue piirkonna varustamiseks paigaldatavast alajaamast. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega.

Arvestikilp on planeeritud paigaldada krundi piirile sissesõidutee äärde. Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva ehitus- või tööprojektiga.

Üldjuhul on liinide kaitsevööndid järgmised:

- piki maakaabelliine - maa-ala mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoonete ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisajade omanikele Asjaõigusseaduse §158 ja 164 sätted.

3.7 Tehnilised näitajad

1. Planeeritava maa-ala suurus	2,55 ha
2. Ehitustealune pind -	400 m ²
3. Hoonestuse osa -	1,6 %

4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Hoonete ümbruse haljastuses kasutada ümbruskonna loodusele iseloomulikke liike. Hoonete lähiümbrusse rajatakse muru.

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus;
- Eesti Vabariigi jäätmekava;
- Saare maakonna jäätmekava;
- Lümanda valla jäätmekava;
- Lümanda valla jäätmehooldus eeskiri.

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritaval alal tegutsemiseks:

- välditakse suuremas koguses jäätmete teket;
- püütakse taaskasutada jäätmeid (materjalina, energia tootmiseks, kompostimiseks);
- jäätmete ohtlikkuse vähendamine.

Ohtlike jäätmete vastuvõtupunkt asub vallakeskuses.

Klaastaara, plastiku ja alumiiniumi vastuvõtt toimub samuti valla jäätmekava järgsetes kohtades valla territooriumil.

Biojätmed võib osaliselt kompostida kohapeal, kasutades selleks komposterit või avakompostimist.

Olmejätmete vedu saab toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Olmejätmete veoks sõlmitakse leping valda teenindava firmaga, kes rendib või müüb ka prügikastid ja vajadusel konteinerid.

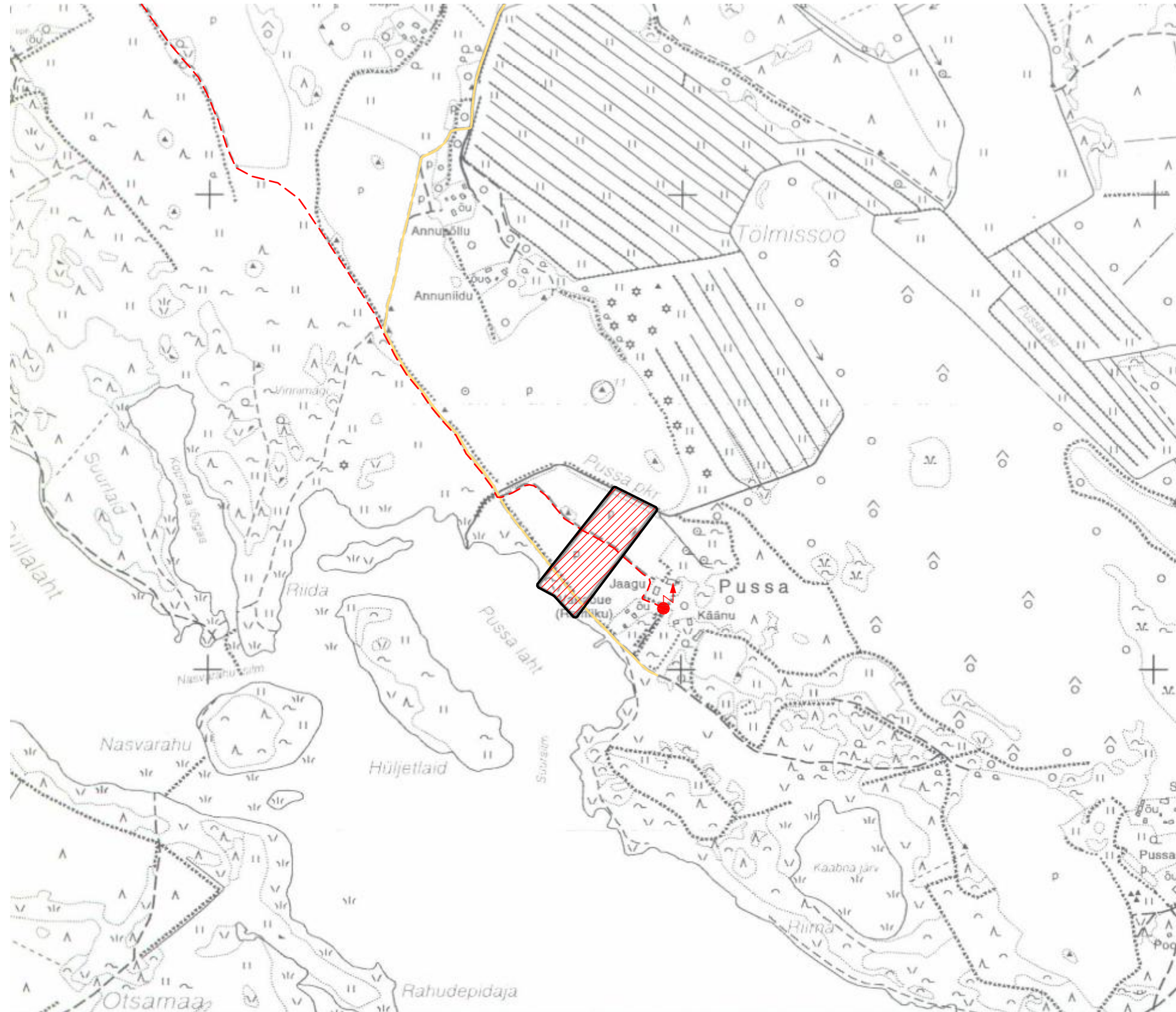
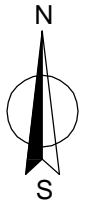
Koostas:

Jüri Kuusemets
arhitekt

PLANEERINGUALA ASUKOHA SKEEM

JÕGELA KÜLA, LÜMANDA VALD, SAAREMAA

M 1 : 10 000



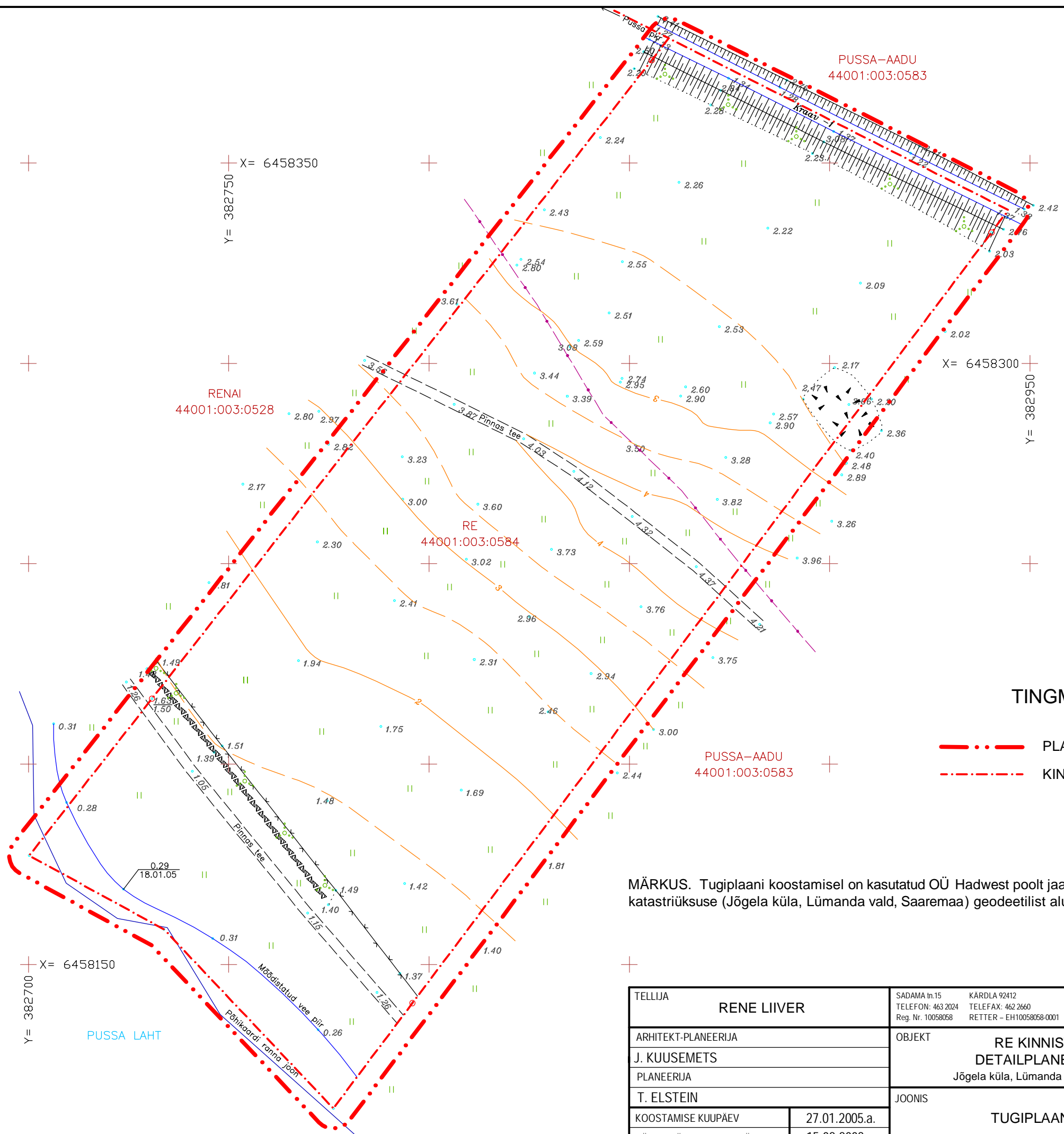
PLANEERITAV ALA



PERSPEKTIIVNE UUE ALAJAAMA JA MAAKAABLI ASUKOHT



AVALIKU KASUTUSEGA ERATEE



TINGMÄRGID

- - - - - PLANEERINGUALA PIIR (ca 2.55 ha)
- KINNISTU PIIR

MÄRKUS. Tugiplaani koostamisel on kasutatud OÜ Hadwest poolt jaanuar 2005.a. mõõdistatud "RE" katastriüksuse (Jõgela küla, Lümada vald, Saaremaa) geodeetilist alusplaani M 1:500, töö nr. T-05-6.

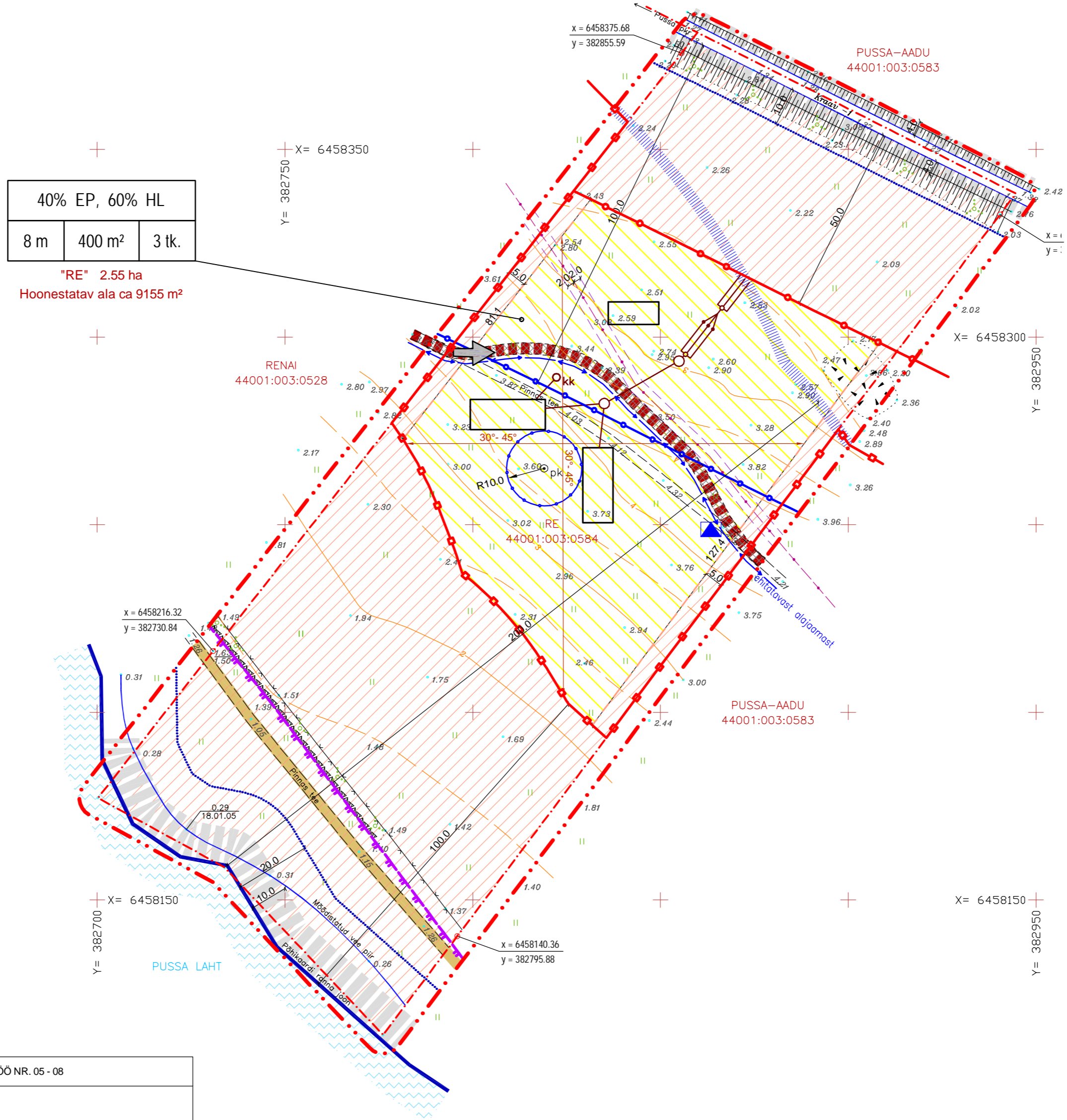
TELLIJA RENE LIIVER		SADAMA tn.15 TELEFON: 463 2024 Reg. Nr. 10058058	KÄRDLA 92412 TELEFAX: 462 2660 RETTER - EH10058058-0001	HIUMAA E-MAIL: dagopen@hotmail.ee Muinsuskaitse. - E 15/2002 E
ARHITEKT-PLANEERIJAJ. KUUSEMETS	PLANEERIJAT. ELSTEIN	OBJEKT RE KINNISTU DETAILPLANEERING Jõgela küla, Lümada vald, Saaremaa		
KOOSTAMISE KUUPÄEV 27.01.2005.a.	VÄLJATRÜKKIMISE KUUPÄEV 15.02.2008.a.	JOONIS TUGIPLAAN		

DAGopen^{OU}

PROJEKTBÜROO

TÖÖ NR. 05 - 08

STAAD DP	LEHTI 2	LEHT 1
MÕÖT 1 : 1000		



40% EP, 60% HL		
8 m	400 m ²	3 tk.

"RE" 2.55 ha
Hoonestatav ala ca 9155 m²

TINGMÄRGID

- - - PLANEERINGUALA PIIR (ca 2.55 ha)
- - - - - KINNISTU PIIR
- x = 6458375.68
y = 382855.59 PIIRIPUNKTI KOORDINAADID
- - - - - OLEMASOLEV SIDEKAABEL (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole kaablit)
- ~ ~ ~ ~ ~ KATASTRI PÕHIKAARDI RANNAJOO
- ||||| KALLASRADA (mererannal 10 m tavaveepiirist ja peakraavil 4 m kraavi servast)
- - - - - RANNA JA KALDA VEEKAITSEVÖÖNDI PIIR (mererannal 20 m tavaveepiirist ja peakraavil 10 m kraavi servast)
- - - - - RANNA EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMINE (kinnistu piires 100 m tavaveepiirist)
- ||||| MERERANNA PIIRANGUVÖÖNDI PIIR (200 m tavaveepiirist)
- - - - - PUSSA PKR. EHITUSKEELUVÖÖNDI PIIR (50 m kraavi servast)
- - - - - PUSSA PKR. PIIRANGUVÖÖNDI PIIR (100 m kraavi servast)
- ||||| EHITUSKEELU ALA
- ||||| PLANEERITAV HOONESTATAV ALA
- SOOVITUSLIKUD UUTE HOONETE ASUKOHAD
- ↔ 30°-45° HOONE SOOVITUSLIK HARJAJOOSE SUUND JA KATUSEKALLE
- ||||| AVALIKU KASUTUSEGA ERATEE
- ||||| PLANEERITAV TEE
- ||||| PLANEERITAV TEESERVITUUT
- ← KRUNDILE SISSEÕIT
- ↗ PLANEERITAV KANALISATSIOON, SEPTIK JA FILTERVÄLJAK
- ||| PLANEERITAV IMBVÄLJAK
- o kk PLANEERITAV FEKAALVETE KOGUMISKAEV
- o pk PLANEERITAV PUURKAEV (hooldeala 10 m. raadiuses ümber puurkaevu)
- ▲ PLANEERITAV ELEKTRIKILP
- - - - - PLANEERITAV 0.4 KV ELEKTRI MAAKAABEL
- - - - - NATURA2000 ALA PIIR

RE KINNISTU DETAILPLANEERING, Jõgela küla, Lümända vald, Saaremaa, TÖÖ NR. 05 - 08

KOOSKÕLASTUSED:

1.	2.
3.	4.
5.	6.

MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE

EP PEREELAMU MAA
HL LOODUSLIK HALJASMAA

KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE VÕI SIHTOTSTARBED		
HOONETE LUBATUD KÕRGUS	HOONETE LUBATUD SUURIM EHITUSE-ALUNE PIND	HOONETE LUBATUD ARV

MÄRKUS. Krundil on põhifunktsiooni teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja tehnovõrgud. Põhiotstarbe kõrval võib projekteerimistingimustega lubada muud sihtotstarvet kuni 5% ulatuses. Detailplaani koostamisel on kasutatud OÜ Hadwest poolt jaanuar 2005.a. mõõdistatud "RE" katastrüksuse (Jõgela küla, Lümända vald, Saaremaa) geodeetilist alusplaani M 1:500, töö nr. T-05-6.

TELLUJA RENE LIIVER	SADAMA tn 15 TELEFON: 463 2024 Reg. Nr. 10058058	KÄRDIA 92412 TELEFAX: 462 2640 REITER - EH10058058-0001	HIIUMAA E-MAIL: dagopen@hot.ee Muinsuskaitse - E 152002 E	DAGopen ^{OU} PROJEKTIBÜROO
ARHITEKT-PLANEERIJAJ. KUUSEMETS PLANEERIJAT. ELSTEIN	OBJEKT RE KINNISTU DETAILPLANEERING Jõgela küla, Lümända vald, Saaremaa	JOONIS DETAILPLAAN	TÖÖ NR. 05 - 08	
KOOSTAMISE KUUPAEV 27.01.2005.a.	VÄLJATRÜKKIMISE KUUPAEV 15.02.2008.a.	STAAD DP	LEHT 2	LEHT 2
			MOOT 1 : 1000	

4. Olemasoleva olukorra kirjeldus

- 4.1. Maa-ala iseloomustus: Kinnistu asub Pussa lahe ääres, Lümända – Karala riigimaanteelt Jögela külast 2,5 km kaugusel lõuna suunas.
- 4.2. Kirde suunas piirneb kinnistu Pussa peakraaviga (ehituskeeluvöönd 50 m), edelast piirneb kinnistu Pussa lahega (ehituskeeluvöönd 200 m).
- 4.3. Ehitised puuduvad.
- 4.4. Kinnistul on haritavat maad 2,05 ha, looduslik rohumaa 0,33 ha, muu maa 0,17 ha, s.h. veealune maa 0,04 ha.
- 4.5. Kinnistul asuvad säilinud kiviaiad.
- 4.6. Sihtotstarve – maatulundusmaa.

5. Nõuded koostatavale detailplaneeringule

- 5.1. Detailplaneering koostada topogeodeetilisele alusplaanile M 1:500 vastavalt planeerimisseadusele §9, määrates:
 - Krundi ehitusõiguse, s.h.;
 - Krundi kasutamise sihtotstarbe ;
 - Ehitise suurima ehitusaluse pinna ;
 - Liikluskorralduse põhimõtted ;
 - servituutide vajadused, andes ettepanekuid kinnisomandi seadustest tulenevate kitsenduste ja reaalservituutide seadmiseks ;
 - säilitada ja taastada kiviaiad ;
 - krundi heakorrastus – ja haljastustööd ;

6. Nõuded projekti kooskõlastuseks

- 6.1. Määrab Maavanem (Planeerimisseaduse § 17 lg 3 p 2).

Detailplaneering algatatud Lümända vallavolikogu otsusega 02.12.2004.a. nr.127

Lähteülesande koostas :

Ain Silts
45 76 342
53 30 27 61