

Reg. nr. 10058058
RETTETTER – EH10058058-001
Muinsuskaitse tegevusluba
E 15/2002 E

Töö nr. 05 - 08

Tellija: Rene Liiver

RE KINNISTU

Jögela küla, Lümända vald

DETAILPLANEERING

Büroo juhataja



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 edela osa 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. Selleks on vajalik maaüksuse piires vastavalt Looduskaitseaduse §40 lõikele 1 vähendada ranna ehituskeeluvööndit 100 meetrini.

Vähendamine on vajalik järgmistel eesmärkidel ja asjaoludel:

- Ranna 200 meetrine ehituskeeluvöönd ja Pussa peakraavi 50 meetrine ehituskeeluvöönd hõivavad planeeritava maaüksuse peaaegu kogu ulatuse, jättes omanikule ehitusvõimaluse ainult kokkulükatud kivihunnikus.
- Maapinna reljeef on piisava tõusuga ja sobilik planeeringualal valitud koha hoonestamiseks (maapind merepinnast ~4 m).
- Maastikul on arvestatud uue hoonestusala valikul naaberkinnistu hoonestust, mis on analoogne planeerituga. 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 keskkonda.
- Lähtuvalt olemasolevatest teedest ja asustusest naaberkinnistul on sobilik koht hoonestamiseks naaberkinnistule kulgev teeäär.

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine toimub kohaliku omavalitsuse taotlusel ja keskkonnaministri nõusolekul. Ehituskeeluvööndi laiuse vähendamine jõustub detailplaneeringu kehtestamisel.

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 maapinnale ja on vajalik kehtivatele tuletõrjenõuetele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee- ning reoveekäitlus;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi).
- kõrgveepiir on mererannas tavalisest veepiirist 1,5 meetrit kõrgemal asuv samakõrgusjoon.
- kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal veeseaduse §10 tähenduses

3.2 Maakasutus - krundi kasutuse sihtotstarve ja kasutusõiguse kitsendused.

Planeeritava maa-ala sihtotstarve oli seni maatulundusmaa.

Planeeritud suurus, detailplaneeringujärgne sihtotstarve ja katastriüksuse 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 %

Kinnistu 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 kallasrada 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. Naaberkinnistu juurdepääsuteele üle planeeringuala seatakse teeservituut.
5. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 158 sätted.
6. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Energiaseaduse §15. Planeeringus on näidatud krundi läbiv 0,4 kV kaabelliin ja selle kaitsetsoon. Liinide osas saab detailplaneeringu alusel kehtestada liiniservituudid.
7. Kinnistu edelaosa kuulub Natura 2000 eelvaliku alasse, kus kehtivad keskkonnaministri määrusega kehtestatud piirangud.
- 8.

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.

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 (1+katusekorrus)
abihoone - 1

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

Välisseinad - puit, kivi, krohv
Nähtav sokliosa - kivi, betoon, krohv
Piiardeiad - lattaed, vörkaed, kivi ja puitaed
Tulepüsivusklass - TP-3

3.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded

Keskkonnakaitse nõuded

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

Rannikul asuval hoonestusalal tuleb rangelt jälgida heitvete käitlemise nõudeid.

Teed ja kunagised teerajad, kraaviservad planeeringualal ning kogu hoonestusala ümbrus vajavad korrastamist. Looduslike koosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Piirkonna rannamaastikulise ilu säilitamine ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab maale elutegevuseks vajaliku püsiva väärtuse.

Tulekaitsenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuletõrjenormidest.

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 5 m kaugusele.

Hoonetele juurdepääsuks vähemalt 4 m juurdesõidutee.

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

3.5 Insener-tehniline varustus

3.5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Hoonete varustamine veega on ette nähtud rajatavast puurkaevust. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, kanaliseerimata saunad jne) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik.

Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,0 m. Kui geoloogilised tingimused ei võimalda seda sügavust, tuleb toru pealt katta soojustusmaterjali või lisamuldega.

Puurkaev-pumpla on vajadusel võimalik rajada samuti (pool-)maa-alustena.

Ühe kinnistu tarbeks rajatava puurkaevu ümber hoida 10 m raadiusega hooldeala.

Puurkaev projekteeritakse ja rajatakse vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

Hoonestuse fekaalveed juhitakse kogumiskaevu.

Hallvesi juhitakse torustiku kaudu läbi septiku ja filterväljaku ja sealt puhastatud vesi immutatakse pinnase ülemisse kihti arvestades põhjaveekaitstust (Veeseadus §24). Vee juhtimisel suublasse on vajalik taotleda vee erikasutusluba.

Veeseaduse (§24) põhjal on kõik isikud kohustatud vältima vee reostamist ja kaevude risustamist.

3.5.2 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.

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 kinnisasjade omanikele asjaõigusseaduse §158 ja 164 sätted.

3.7 Tehnilised näitajad

1. Planeeritava maa-ala suurus 2,55 ha
2. Ehitustealune pind - 400 m²
3. Hoonestuse osa - 1,6 %

4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Hoonete ümbruse haljastuses kasutada ümbruskonna loodusele iseloomulikke liike. Hoonete lähiümbrusse rajatakse muru. Rannäärne rohumaa hoitakse korras loomade karjatamisega.

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 valla keskses.

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

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

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

Seletuskirja koostas:



arhitekt J. Kuusemets