

Lümanda vald
Atla küla
Nüssaku MÜ

DETAILPLANEERING

TÖÖ NR. ADP-26

tellija:
Eino Pertti Luntiala

.....

projekteerija:
LOOB Projekt OÜ

arhitekt, juhataja:
Jüri Pilliroog

.....

projektijuht:
Tõnu Paju

.....

TP 6338841
53421883

Tallinn-Kuressaare 2005

LOOB Projekt OÜ reg. 10861387 MTR reg.
EP 10861387-0001 A/a 22 101 896 0270
Hansapank aadress: Pärnu mnt. 232 / 11,
11314 TALLINN; tel: 684 5630 faks: 684 5639
www.loob.ee loob@loob.ee

SISUKORD

Tiitelleht
Sisukord

MENETLUSDOKUMENDID

1. Lümada Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta
2. Vilsandi Rahvuspargi Administratsiooni poolt välja antud tingimused detailplaneeringu koostamiseks
3. Katastriüksuse plaan

PLANEERING

4. Seletuskiri
5. Situatsiooni skeemid
6. Lähtejoonis 1:1000
7. Põhijoonis 1:1000
8. Tehnovõrkude koondplaan 1:1000

ILLUSTREERIV MATERJAL

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

1.1. Planeeritav ala.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritav ala asub Saaremaal, Lümanda vallas, Atla külas, Nüssaku kinnistul.

Planeeritav ala paikneb Vilsandi Rahvuspargi Atla piiranguvööndis.

Planeeringus on haaratud üks kinnistu aadressiga: Nüssaku, sihtotstarve: maatulundusmaa, katastritunnus: 44001:001:0076, suurus 2,26ha.

Planeeritav kinnistu piirneb:

loodest ja kirdest kinnistutega:

- loodest Kuusiku II kinnistu 44001:001:0077 (maatulundusmaa);
- kirdest Suvemaja kinnistu 44001:001:0215 (elamumaa)
edelast piirneb planeeritav kinnistu Atla lahega.

1.2. Algataja.

Käesoleva detailplaneeringu on algatanud Lümanda Vallavolikogu oma otsusega nr. 186, 08. septembrist 2005.a., vastavalt kinnistu omaniku Eino Pertti Luntiala taotlusele detailplaneeringu algatamiseks.

Käesoleva planeeringu tellija ning finantseerija on Eino Pertti Luntiala.

1.3. Lähtematerjalide loetelu.

- Lümanda Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta nr.186 08.09.2005.a.;
- Lümanda valla ehitusmäärus;
- Vilsandi Rahvuspargi Administratsiooni poolt välja antud tingimused detailplaneeringu koostamiseks, kiri 05.09.2005.a., nr.2.5./655;
- Katastriüksuse (kat tunnus:44001:001:0076) plaan;
- Geodeesiabüroo OÜ poolt aprillis 2005 koostatud maaüksuse osaline geodeetiline alusplaan M1:500, töö nr G-47-05.
- Lümanda Vallavalitsuse poolt välja antud lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks, 17.11.2005.a.

1.4. Olemasolev olukord.

Kinnistu keskosas paiknevad praegusel ajal endistest talukompleksi hoonetest allesjäänud vared ja vundamendid, mida on osaliselt võimalik kasutada uute kõrvalhoonete ehitamise alusena.

Kinnistu on liigikaudselt 210m pikk ja 100m lai ning asetseb kirde-edela suunaliselt Atla lahe kaguküljel.

Kinnistu kesk- ja põhjaosa läbivad mitmed kiviaiad, piki neid kasvab krundi peamine kõrghaljastus ja põõsastik.

Kinnistu kirdeosas muutub kõrghaljastus hõredamaks ja kirde piiri lähedal peaaegu puudub, siinkohal maa on kaetud vabalt kasvava rohuga. Edelast piirneb kinnistu Atla lahega. Atla sadamasse viiva tee ja mere vahele jääval alal paikneb Loodusdirektiivi I lisasse kuuluv esmatähtis elupaik, rannaniit.

Kinnistut läbib kagu-loode suunaline kruusatee (eratee), mille kaudu pääseb kinnistust loodepool asuvatele kinnistutele.

Põhjas ja idas läbivad kinnistut lääne-ida- ja põhja-lõunasuunalised madalpinge elektriõhuliinid.

Planeeritav kinnistu on üldiselt tasase pinnavormiga, kaldega mere suunas (kruusatee ja kirde piiri vahel maksimaalne kõrguste vahe ~2,5m).

1.5. Planeeringu eesmärgid.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Nüssaku kinnistule suvemaja ehitamiseks ehitusõiguse määramine ning sellega seonduva maakorraldusliku külje lahendamine. Samuti heakorrastamise, haljastuse, juurdepääsude, servituutide ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Lisaks on detailplaneeringu eesmärgiks maaüksusel esinevate ja Vilsandi Natura 2000 loodusala kaitse eesmärkide hulka kuuluvate Loodusdirektiivi I lisa elupaikade soodsa seisundi tagamine.

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva 200m ehituskeeluvööndi vähendamine vastavalt Planeerimis- ja Looduskaitseadustele.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. Kruntide planeerimine.

Käesoleva planeeringuga määratakse olemasolevale Nüssaku kinnistule uus sihtotstarve: olemasolev maatulundusmaa sihtotstarve muudetakse elamumaa sihtotstarbeks.

Kinnistu piire käesoleva planeeringuga ei muudeta.

2.1.1. Planeeritud piirangud ja kohustused.

Kinnistut läbivale kagu-loodesuunalisele kruusateele määratakse 10m laiune läbipääsu reaalservituut, suurusega 982 m².

Käesoleva detailplaneeringu alusel taotletakse keskkonnaministri nõusolekut kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks 100 meetrile (Ranna ja kalda kaitse seadus §40). Kuni nõusoleku saamiseni on ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit (vt. põhijoonis), kalda ulatuses on uute hoonete ehitamine keelatud.

Kuna kinnistu paikneb Vilsandi Rahvusparki territooriumil, tuleb kinnistu kasutamisel jälgida kaitseala kaitse-eeskirja. Vastavalt sellele laieneb maaomanikule rannaniidu hooldamise kohustus. Maaomanik peab tagama Nüssaku maaüksusel asuvate Natura 2000 esmatähtsate elupaikade soodsa seisundi karjatamise või niitmise.

Ehitusõigusega seotud piirangud on antud p.2.2.

ANDMED KATASTRÜKSUSTE MOODUSTAMISEKS:

Krunt nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest
K-1	Nüssaku MÜ	elamumaa	22 600	ol.olev 44001:001:0076 maatulundusmaa

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS:

Kru ndi nr.	Kinnistu aadress	Planeeritud suurus	Ehitus alune pind	Maks. täis- ehituse %	Kor- ru- seli- sus	Hoo- nete arv kin- nistul	Maaka- sutuse sihtots- tarve	Sihtots- tarbe osakaal
K-1	Nüssaku MÜ	22 600	380	1,7	2	7	ES	100

2.2. Hoonestus.

Hoonestusala on määratud selliselt, et see jääb endise taluõue piiresse.

Nüssaku kinnistule on lubatud rajada üks elumaja ning selle juurde kõrvalhooned (kuni 6tk), mis peavad olema lihtsa ristkülikukujulise põhiplaaniga.

Elumaja maksimaalne korruselisus on 2, mis koosneb ühest täiskorrusest ja katusekorrusest (katusekorruseks loetakse korrust, mis jääb katuse alla, mille kalle räästast mõõdetuna ei ole suurem kui 50°). Abihooned on lubatud ühekorruselistena.

Hoonestuse täpsed asukohad hoonestusallas määratakse ehitusprojektiga, põhijoonisel on antud hoonestuse soovitatav paiknemine.

Rajatava hoonestuse katuseharjasuund on vaba.

Hooned tuleb katta viilkatustega, mille kalle on vahemikus 45° (± 5°).

Katusekatte materjalina kasutada eelistatavalt roogu või puitu (sindel, laast). Välisseina kandekonstruktsioon võib olla tapitud rõhtpalk (väljast puitvoodriga või -voodrita) või muu materjal, sel juhul peab väliskatteks olema puitlaudis. Palkseina puhul on eelistatud tahutud nelikantpalk. Avatud väliskonstruktsioonis ei tohi kasutada freespalki. Palkseina ei viimistleta väljast värviga. Mitte projekteerida hoonetele suuri liigendamata klaaspindu.

2.2.1. Ehitusõigus katastriüksuste kaupa:

1. Katastriüksus K-1:

- Omanik: Eino Pertti Luntiala
- pindala: 22 600m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: elumumaa, EE 100%
- lubatud ehitiste arv krundil: 7 (elamu ja kõrvalhooned)
- krundi lubatud täisehituse protsent: 1,7%
- ehitusalune pind: elamu kuni 140m², abihooned kuni á 40m²
- ehitiste lubatud kõrgus: 7m - elumajal, 6m - kõrvalhoone(-te)l.
- katuse kalle: 40° - 50°
- harjajoone suund: vaba
- tulepüsivusklass: TP-3
- piirangud: katusekate - roog või puit, välisviimistluses tuleb kasutada puitlaudis ning mitte projekteerida suuri liigendamata klaaspindu.

2.3. Heakord ja haljastus.

Krundil asuvate puude raiet käesoleva planeeringuga ette ei nähta. Vajadusel võib likvideerida puud, mis jäävad ette kavandatavale kinnistu siseteele, mis kulgeb olemasolevast kruusateest kuni planeeritava hoonestuseni.

Planeeritaval kinnistul on lubatud teha raiet minimaalses mahus, mis võimaldab sinna elamute ja kommunikatsioonide rajamist ning soovi korral ilu- või viljapuude istutamist ning hoonete teenindamiseks vajalike teede ja platside rajamist.

Olemasolevad kiviaiad säilitakse, uusi kiviaedu võib kooskõlastatult Vilsandi Rahuspargi administratsiooniga rajada vanadele kiviaiaalustele.

Piiretena võib kasutada traditsioonilisi kivi- või puitpiirdeid. Mitte kasutada metall-, vörk- või sepispiirdeid. Praeguseks poolloodusliku ilme omandanud aladele väljaspool endiste hoonetega ümbritsetud õueala mitte kavandada muruplatse. Nimetatud poollooduslikke alasid hooldada niitmise või karjatamisega. Kui planeeritakse olemasolevale lisaks uut haljastust, tuleb selle rajamisel eelistada kodumaiseid liike. Elamumaa haljastuse lahendus antakse kas eraldi haljastuse projektis või üldjoontes ehitusprojekti arhitektuuriosas.

2.4. Keskkonnakaitse.

Käesoleva planeeringuga ei planeerita olulisi saasteallikaid, maaala saastekoormus oluliselt ei suurene. Rajatava suvila kanalisatsiooniveed suunatakse kogumiskaevu, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele.

Piirkonnas ei ole tsentraalset kanalisatsiooni, kui selle väljaehitamine osutub kunagi tulevikus otstarbekaks ja vajalikuks liitub sellega ka planeeritav hoonestus.

Kinnistule paigaldatakse eraldi jäätmete kogumise konteiner, kohta, kus on võimalik lihtsalt konteinerit tühjendada (vt põhijoonis).

Kuna sajuvete kanalisatsioon antud piirkonnas puudub, siis sajuveed immutatakse maapinda.

Kuna Nüssaku maaüksusel Atla sadamasse viiva tee ja mere vahele jääval alal paiknevad Loodusdirektiivi I lissasse kuuluvad esmatähtsad elupaikad – rannaniidud ja lood, tuleb pidevalt hoida nende elupaikade soodsat seisundit karjatamise ja niitimisega.

2.5. Liikluskorraldus.

Kinnistule on võimalik pääseda mööda kagusuunas kulgevast kruusateelt. Sellelt on kavandatud rajada kruusakattega tee kuni planeeritava hoonestuseni. Planeeritava juurdepääsutee laiuks on 3,5m.

Parkimine on lahendatud kinnistul paiknevate parkimiskohtadega. Täpsem lahendus antakse ehitusprojektis.

2.6. Vertikaalplaneerimine.

Planeeritaval alal kuigi suures osas vertikaalplaneerimist ei ole vajadust teha. Soovi korral võib väiksemas mahus planeerida endisele taluõuele jäävat maad, võimalikult säilitades olemasolevat haljastust.

Sajuveed imuvad pinnasesse ning ei voola naaberkiinnistutele.

3. TEHNOVÕRGUD.

Kinnistule planeeritav hoonestus varustatakse vee, kanalisatsiooni ja elektriga.

3.1. Vesi ja kanalisatsioon

Suvila veega varustamiseks rajatakse kinnistule puurkaev seadusaktidega ettenähtud korras. Puurkaevu lahendus antakse eraldi projektiga. Puurkaevu kavandamisel näha ette, et tema veetarbimine ei ületa 10m³/d ja kaevust saadavat vett kasutatakse vaid ühe kinnistu tarbeks. Lähtuvalt nendest eeldustest ei ole puurkaevule sanitaartsooni seatud.

Suvila heitvete kanaliseerimiseks paigaldatakse hoonest läände kogumiskaev, suurus 5-10m³. Kogumiskaevu tühjendatakse perioodiliselt vastavalt vajadusele.

3.2. Elektrivarustus.

Vastavalt AS Eesti Energia tingimustele on võimalik planeeritavat hoonestust elektriga varustada maakabli abil, mis tuuakse väljaspool krundi kagu piiri asuvast elektriõhuliini mastist kuni kinnistu piirile paigaldatava liitumiskilbini (orienteeruv

asukoht vt. tehnoorkude koondplaan). Liitumiskilbist tuuakse elamu jaotuskilpi 0,4kV maakaabel. Kinnistuisene elektrilahendus antakse elektripaigaldise projektis.

3.3. Tuleohutusnõuded.

Kinnistule planeeritava hoonestuse tulepüsivusklass on TP-3.

Naaberkinnistutele võimaliku planeeritava hoonestusega jäävad piisavad tuleohutuskujad.

Naaberkinnistute tuleohutuskujades on keelatud põlevmaterjalide hoidmine ja ladustamine.

Tuletõrje ja päästetehnika juurdepääs on tagatud mööda olemasolevat ning rajatavat kruusateed.

Tuletõrjevett on võimalik saada lähedalasuvast merest.

.....
arhitektid
JÜRI PILLIROOG
V.GORELIKOVA