

Tellija: Lümända Vallavalitsus

Töö nr 29-05

**SAARE MAAKOND, LÜMANDA VALD
KIPI KÜLA**

KIPINIIDI JA KIPI MAAÜKSUSTE

DETAILPLANEERING

Planeerija: Merit Kindsigo

M. Kindsigo

Vastutav arhitekt: Terje Truumaa

T. Truumaa

Kuressaare 2005

KIPINIIDI JA KIPI MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

SISUKORD

A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. LÄHTEMATERJALID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERIMISLAHENDUS

B JOONISED

- | | | |
|----------------------|----------|------|
| 1. Tugiplaan | M 1:1000 | DP-1 |
| 2. Planeerimisjoonis | M 1:1000 | DP-2 |
| 3. Asukohaskeem | | |

C LISAD

- Lümada Vallavolikogu otsus nr 157 21.04.2005 planeeringu algatamise kohta
- Lümada Vallavolikogu otsus nr 178 15.06.2005 planeeringu algatamise täiendamine

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Lümända vallas, Kipi külas. Planeeringualaks on osa Kipi I maaüksusest (katastritunnus 44001:003:0631, kinnistu suuruseks 8,78 ha) ning Kipiniidi (kat. nr 44001:003:0632, kinnistu suuruseks 6929 m²). Planeeringu algatajaks on Lümända vallavolikogu, algatamise aluseks Andi Kuivjõgi avaldus. Planeering on algatatud 21.04.2005 vallavolikogu otsusega nr 157, algatamise otsust on muudetud 15.06.2005 volikogu otsusega nr 178. Planeeritava ala suuruseks on ca 1 ha. Maaüksuste praegune sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on esialgsest Kipi maaüksusest ühe uue väiksema maaüksuse moodustamine jagamise teel, maaüksuste sihtotstarbe muutmine, moodustatavale ja olemasolevale Kipiniidi kinnistule ehitusõiguse määramine, juurdepääsuteede määramine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Vallavolikogu otsused detailplaneeringu algatamise ning algatamise täiendamise kohta
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas FIE Kuldsaar 2005. a)

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Lümända vallas, Kipi külas. Kipi maaüksus piirneb Kapa ja Sepa maaüksustega ning valla munitsipaalmaaga. Kinnistu nurgast kulgeb mööda Kihelkonna-Tehumardi maantee. Kipiniidi maaüksus piirneb Kapa ja Kipi maaüksustega. Planeeritav ala on üks osa Kipi maaüksusest ning Kipiniidi maaüksus. Planeeritaval alal 2 hoonet, tee ja kraavid. Osa alast on põllumaa, osa segamets. Kinnistul on looduslik, tasane maa, kus maapinna kõrgused on ebahühtlased, omamata kindlat korrapära, jäädes vahemikku 4.56-5.61. Maapinna kõrgused on mõõdetud suvalises süsteemis, koordinaadid L. EST 97 süsteemis.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Üldlahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on esialgsest Kipi maaüksusest ühe uue väiksema maaüksuse moodustamine jagamise teel, maaüksuste sihtotstarbe muutmine, moodustatavale ja olemasolevale Kipiniidi kinnistule toitlustus- ja majutushoone ehitusõiguse määramine, juurdepääsuteede määramine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Arvestada tuleb Kipiniidi maaüksusele varem koostatud detailplaneeringuga, mis nägi ette põhjapoolsele alale (teisele poole kruusateed) väikeste puhkemajade kompleksi

rajamise. Praeguseks momendiks on Kipi I maatüki detailplaneering kehtetuks tunnistatud, selle käigus moodustati uus katastriüksus (Kipiniidi) ning planeeriti rajada puhkeküla. Käesolev detailplaneering arvestab sellega, et Kipiniidi maaüksus on juba moodustatud (välja mõõdetud ja katastrisse kantud, suurusega 6929 m², sihtotstarbega maatulundusmaa).

Antud planeeringu käigus toimub olemasolevast Kipi maaüksusest (44001:003:0631) ühe väiksema kinnistu moodustamine, mis on mõeldud antud maaüksusele rajatava puhkemaja-külastuskeskuse teenindamiseks. Jagamise käigus moodustatakse üks uus maaüksus nimega Külalistemaja maaüksus. Samas hõlmab planeeritav tegevus nii olemasolevat Kipiniidi kui ka moodustatavat Külalistemaja maaüksust.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- krundi piirist 5 m ehituspiiranguala;
- keelatud heitvete juhtimine otse pinnasesse;
- maantee kaitsevöönd 50 m;
- lahendada jäätmekäitlus vastavalt kehtivale seadusandlusele;
- säilitada maksimaalselt looduslik keskkond.

Planeeringuga kavandatakse rajada Kipiniidi maaüksusele puhkemajad 16-le inimesele koos sinna juurdekuuluvate rajatistega ning moodustatavale maaüksusele suurem puhketeenust osutav külalistemaja kuni 50-le inimesele, koos vajalike rajatistega (parkla, reovee imbväljak jms), külalistemajast eraldi planeeritakse rajada väike tuulik. Eraldi rajatakse puurkaev, mille asukoht kooskõlastatakse maaomanikuga.

Kinnistute suurus ja sihtotstarbed:

<u>Kinnistu nimi ja suurus</u>	<u>Maa-ala detailplan. sihtotstarve</u>	<u>Katastri sihtotstarve %</u>
Külalistemaja mü 4039 m ²	Kaubandus- toitlustus ja teenindushoone maa (BT) 50% ja Majutushoone maa (BM) 50%	Ärimaa (Ä) 100%
Kipiniidi mü 6929 m ²	Majutushoone maa (BM) 50%	Ärimaa (Ä) 100%

4.2 Krundi ehitusõigus, olulisemad arhitektuurinõuded ning kasutusõiguse kitsendused

Planeeritavale alale on paigutatud reoveepuhasti ja trasside võimalikud asukohad. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavat hoonestuslaadi. Ehitusmaterjalideks soovituslikult loodussõbralikud materjalid. Rajatavad piirded kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, soovituslikult puit- või kiviaiad.

Krundi täisehituse %	max 15%
Lubatud hoone kõrgus	9 m
Katuse kalle	20-45°
Tulepüsivusklass	minimaalne TP3, soovituslik TP2

4.3 Keskkonnakaitse

Kuna planeeritavale alale kavatsetakse rajada puhkemaja-külastuskeskus koos vajalike rajatistega ning väikeste puhkemajade kompleks, siis arvestatavat negatiivset mõju planeeritav tegevus keskkonnale ei tekita, kui järgitakse planeeringus sätestatud nõudeid. Puurkaevul on kaitsetsoon 50 meetrit.

Heitveed on lahendatud lokaalse puhastiga, seega otsest reostust loodusesse ei satu. Sadevesi immutada oma krundi pinnasesse.

Lisaks on kruntidele planeeritud paigaldada prügikonteinerid, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmekäitlus ja –vedu.

Maa-ala esteetilise väärtuse tõstmiseks on soovitav rajada kruntidele süsteemne ja läbimõeldud haljastus, tervikliku vaatepildi saamiseks soovitavalt haljastusprojektiga.

4.4 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritav ala asub suhteliselt lähedal Kihelkonna-Tehumardi maanteele, seega juurdepääs on hea. Planeeritavale alale tagatakse juurdepääs allasõiduga Kihelkonna-Tehumardi maanteelt. Planeeritavate väikeste kruusateedega tagatakse juurdepääs puhkemajadeni ning külalistemajani. Külalistemaja ette on planeeritud väike parkla.

4.5 Tehnovõrgud

Veevarustus saadakse veetrassiga naaber kinnistule planeeringuga ettenähtud puurkaevust (vt. joonis DP-2 ja lisatud kooskõlastused). Lisaks on Kipiniidi maaüksusele planeeritud rajada tuletõrje veevõtukoht (plats suurusega 12x12 m).

Heitveed lahendatakse planeeritava reovee puhastussüsteemiga. Täpsemad tehnoloogilised variandid ja parameetrid selgitada välja vastava projektlahendusega.

Elektrikaabli ühendus saadakse samuti naaberkrundilt (Kipi mü-lt) varem planeeritud maakaabelliini laiendusena. Kavandatav liin planeeritakse maakaabelliinina. Liitumis-jaotuskapp on ette nähtud krundi piirile ligipääsetavasse kohta. Krundisisesed võrgud alates mõõtekapist tuleb lahendada koos objektide elektrivarustuse projektidega.

Planeeritavate elamute küte lahendada lokaalsena, kas puidu-, õli-, gaasi- või elektriküttega.

Sidevarustust esialgu ei planeerita.

Kruntide omanikel arvestada järgmiste üldiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Eesti Vabariigi planeerimisseadus

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

Detailplaneeringu eesmärgid on:

- 1) planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi ehitusõiguse määramine;
- 3) krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
- 4) tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- 5) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 6) kujade määramine;
- 7) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine; /-/.

2. Eesti Vabariigi ehitusseadus

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel.

Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

3. "Tee kaitsevöönd" – teeseaduse § 13

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit.

4. "Avalikult kasutatav tee" – asjaõigusseaduse § 155

Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi.

5. "Tehnovõrgud ja rajatised" – asjaõigusseaduse § 158

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveeadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) ei ole kinnisasja oluline osa.

6. "Väike- ja suurpuhastite nõutavad kujad" - kanalisatsiooniehitiste veekaitse- nõuded¹, § 5

Väike- ja suurpuhastite nõutavad kujad sõltuvalt reovee puhastamise viisist ja reoveepuhasti jõudlusest on:

Reovee puhastamisviis	Kuja (meetrites)			
	Väikepuhasti jõudlus (ie)	Suurpuhasti jõudlus (ie)		
	Kuni 2000 ie	2000-10 000 ie	10 000-100 000 ie	üle 100 000 ie
1. Reoveesettetahtendus- ja kompostimisväljakutega mehaaniline või bioloogiline reoveepuhasti või eraldi paiknevad reoveesettetahtendus- ja kompostimisväljakud	100	150	200	300
2. Mehaaniline või bioloogiline reoveepuhasti, kus reoveesetet käideldakse kinnises hoones	50	100	150	200

3. Biotiik, tehismärgala, avaveeline taimestikpuhasti	100	200	500	800
----------------------------------------------------------	-----	-----	-----	-----

7. Loodusesse tagasijuhitava heitvee reostusnäitajate piirväärtused – Vastavalt Vabariigi Valitsuse 31.07.2001. a määrusele nr 269 “Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord” on suurimad lubatud saasteainete sisaldused järgmised:

BHT7 – 15 mgO₂/l;

Hõljum – 25 mg/l;

Püld – 1,5 mg P/l;

pH – 6,0...9,0.

8. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi, tuleohutusnorme, jäätmekäitluseeskirju ning Lümända valla ehitusmäärust.

Koostaja: Merit Kindsigo

M. Kindsigo