

**Asukoht/aadress:** Saare maakond, Mustjala vald  
Võhma küla

**Taotlejad:** Asko Mäemets  
Jyrki Uolevi Sammalisto  
Tuula Marjatta Sammalisto

## **AULIKU DETAILPLANEERING**



OÜ Geosnap  
Registrikood : 11000196  
MTR reg. : EEP-000021  
Pihla tee 11, Kuressaare, 93816  
Tel. 509 9912  
455 4912  
e-mail: [geosnap@tt.ee](mailto:geosnap@tt.ee)

## DETAILPLANEERINGU SISUKORD

<b>SISUKORD</b>	2
<b>SELETUSKIRI</b>	3-8
<b>JOONISED</b>	
ASUKOHA SKEEM	M 1 : 50000
SITUATSIOONISKEEM	M 1 : 5000
PLANEERINGULAHENDUS	M 1 : 2000
<b>LISAD</b>	
DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TAOTLUS, ASENDIPLAAN, KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE	
MUSTJALA VALLAVOLIKOGU OTSUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEST KATASTRIÜKSUSE PLAAN	
LEPING DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSTE ÜLEANDMISE KOHTA DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TEADE	
MUSTJALA VALLAVOLIKOGU OTSUS - DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMINE, AVALIKU VÄLJAPANEKU JA AVALIKU ARUTELU KORRALDAMINE	
DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE TEADE	
MUSTJALA VALLAVOLIKOGU OTSUS - DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMINE DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISE TEADE	
<b>KOOSKÕLASTUSED</b>	

## SELETUSKIRI

<b>1. ÜLDOSA</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1. Planeeritav ala</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2. Detailplaneeringu algataja</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3. Kinnistute omanikud</b> .....	<b>4</b>
<b>1.4. Katastriüksuste sihtotstarbed</b> .....	<b>4</b>
<b>1.5. Olemasolev olukord</b> .....	<b>4</b>
<b>1.6. Lähtematerjalid</b> .....	<b>4</b>
<b>2. PLANEERIMISLAHENDUS</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1. Sissejuhatus</b> .....	<b>5</b>
<b>2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed</b> .....	<b>5</b>
<b>2.3. Kruntide ehitusõigus</b> .....	<b>5</b>
<b>2.4. Heakord ja haljastus</b> .....	<b>6</b>
<b>2.5. Liikluskorraldus</b> .....	<b>6</b>
<b>2.6. Tehnovõrgud</b> .....	<b>6</b>
2.6.1 Joogivesi.....	6
2.6.2. Reo- ja heitvesi.....	7
2.6.4. Side.....	7
2.6.5. Elekter.....	7
<b>2.7. Jäätmekäitlus</b> .....	<b>7</b>
<b>2.8. Keskkonnakaitse</b> .....	<b>7</b>
<b>2.9. Tuleohutus</b> .....	<b>8</b>
<b>3. KINNISOMANDI KITSENDUSED</b> .....	<b>8</b>

## 1. ÜLDOSA

### 1.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala on Mustjala vallas, Võhma külas asuvad AULIKU ja AULIKU-NIIDU kinnistud, katastriüksus 48301:005:0187 (kinnistu registriosa nr. 110934) ja 48301:005:0188 (kinnistu registriosa nr. 1799334).

Hoonestusalad planeeritakse väljaspoole Läänemere ranna ehituskeeluvööndit(200m) ja vastavalt Mustjala valla ehitusmäärusele planeeritava ala välispiirile mitte lähemale kui 50m.

### 1.2. Detailplaneeringu algataja

Planeeringu algatajaks on Mustjala Vallavalitsus.

### 1.3. Kinnistute omanikud

AULIKU – Asko Mäemets (elukoht Otsa talu, Liiva küla, Pihla vald, Saare maakond)

AULIKU-NIIDU kinnistu omanikud ½ kaasomandist Jyrki Uolevi Sammalisto ja ½ kaasomandist Tuula Marjatta Sammalisto(elukoht Kalteentie 4 J 88 Helsinki 00770 Soome Vabariik)

### 1.4. Katastriüksuste sihtotstarbed

Planeeritavate kinnistute sihtotstarbed on järgmised :

AULIKU kinnistu , katastriüksus 48301:005:0187 on suurusega 5,06 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest metsamaa 3,18 ha, looduslik rohumaa 0,33ha ja muu maa 1,55 ha

AULIKU-NIIDU kinnistu, katastriüksus 48301:005:0187 on suurusega 4,89 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest metsamaa 3,25 ha, looduslik rohumaa 0,29ha ja muu maa 1,35 ha.

### 1.5. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala paikneb Küdema lahe idakaldal, põhja pool on piirinaabriks Uue-Mariku katastriüksus 48301:006:0323 ja Mariku katastriüksus 48301:006:0320, lõuna pool Auliku-Metsa katastriüksus 48301:005:0189 ja Lennu katastriüksus 48301:005:0167. Planeeritaval alal esineb peamiselt 60...70.a. vanune männimets, keskmine kõrgus ca 11...14m, kasvukohatüüp kastikuloo (takseerandmed Eesti Metsakorralduskeskus OÜ 1998.a.), aga esineb ka rohumaaga kaetud lagendikke ja noorema männimetsaga kaetud alasid.

Maapinna reljeef on planeeritaval alal suhteliselt tasane, ranna ääres oleval kaldajärsakul tõuseb maapinna absoluutne kõrgus 3...4meetriini, kus püsib ka hoonestusega planeeritavatel aladel (kõrgusinfo NSVL 1:10000 topograafiliselt kaardilt).

### 1.6. Lähtematerjalid

- Mustjala Vallavolikogu otsus nr. 41, 31.august 2007.a. detailplaneeringu algatamise kohta
- Mustjala valla ehitusmäärus

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS

### 2.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on :

1) planeeritaval alal kahe krundi moodustamiseks hoonestusalade määramine suvemajade ja kõrvalhoonete püstitamiseks, kommunikatsioonide, juurdepääsuteede paiknemise ja ehitamise tingimuste kindlaksmääramine, vajadusel haljastuse üldiste tingimuste seadmine.

2) planeeritavatele katastriüksustele uute sihtotstarvete määramine

Planeerimine toimub vastavuses Mustjala valla ehitusmäärusega. Detailplaneeringu eesmärgiks on kavandatava hoonestusega luua väärtuslikku kultuurmaastikku sobiv asum.

### 2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed

Olemasolevast AULIKU kinnistust (kü. 48301:005:0187) moodustatakse kaks eraldi kinnistut. Kinnistu nr. 1, suurusega 1,46 ha ja kinnistu nr. 2, suurusega 3,60 ha. Kinnistute sihtotstarbeks määrata elamumaa. Olemasolevale AULIKU-NIIDU kinnistule (kü. 48301:005:0188) moodustatakse vastavalt maakatastriseaduse § 18 lg. 7 eraldi ehitusõigust omav krunt/katastriüksus suurusega 1000m<sup>2</sup>, mille sihtotstarbeks määrata elamumaa. Ülejäänud maa ulatuses moodustatakse eraldi katastriüksus, mille sihtotstarbeks määrata maatulundusmaa.

### 2.3. Kruntide ehitusõigus (krunt nr. 1, 2 ja 3)

Lubatud max hoonete arv krundil	4 tk. (1 suvemaja ja kuni 3 abihoonet)
Suvemajade max korruselisus	1,5
Suvemajade lubatud max harjakõrgus	8 m
Abihoonete max korruselisus	1
Abihoonete lubatud max harjakõrgus	5 m
Katusekalle kahepoolse viilkatuse korral :	vahemikus 30° - 42°
Katusekalle ühepoolse viilkatuse korral :	vahemikus 15° - 20°.
Suvemaja suurim lubatud ehitusalune pind	120 m <sup>2</sup> *
Abihooned a'	30 m <sup>2</sup> *
Suurim lubatud ehitusalune pind	210 m <sup>2</sup> *
Hoonete tulepüsivusklass:	TP-3

\* - käesolevas detailplaneeringus käsitletava ehitusaluse pinna all mõeldakse hoone horisontaalprojektsiooni pinda sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi, kuhu ei kuulu maapinna kohal olevad varikatused jm. ehitise väljaulatuvad osad nagu katuseräästad jms.

Igale krundile võib maksimaalselt rajada ühe suvemaja ja kuni kolm abihoonet. Hoonete täpseid asukohti detailplaneering ei määra, hooned peavad paiknema hoonestusalas. Hoonete asukohad täpsustatakse ehitusprojektidega. Hoonestusalad on planeeritud planeeringuala välispiirist vähemalt 50m kaugusele ja hoonestusalade omavaheline kaugus on vähemalt 100m.

Olulisemad arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused:

Hoonete välisseinte viimistlus - puit, palk või looduslik kivi, katusekatte materjal - puit, roog, katusekivi, plekk, papp; Sokli osa – betoon, looduslik kivi või postvundament. Aknaraamid ja ukсед puidust. Krundi ümbritsevate piirete( 1 kuni 1,4m kõrgused) rajamisel tuleb lähtuda lihtsusest, kasutada looduslikke materjale(puit,kivi). Hoonete ja piirete omavaheline arhitektuur peab olema kooskõlas ja sobima loodusesse. Lubatud on rajada piirkonnale iseloomulikke kiviaedu. Puutaradest on iseloomulikud rõht-, latt- ja roigasaiad. Kõrgemaid kui 1,4m piirdeid, samuti plankaedu, võrkaedu ja raudpiirdeid rajamine on keelatud. Värvilahendused antakse projekteerimistingimuste väljastamisel.

## 2.4. Heakord ja haljastus

Planeeritavaid hoonestusalasid jääb ümbritsema kõrghaljastus, kus maha on lubatud võtta ainult nn. kuivad ja haiged puud ja puhastada metsaalune võsast.

Ehitus- ja heakorratööde käigus ei ole vaja maapinda tõsta. Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada võimalikult loomännikule omane välisilme, liigiline koosseis ja alustaimestik. Keelatud on kultuurmuru ja ja viljapuuaiad. Soovi korral uue haljastuse rajamisel kasutada olemasolevaid looduslikke taimeliike. Hooneid rajades paigutada need nii, et raiumine poleks vajalik või oleks minimaalne. Kui hoone püstitamiseks on vajalik raie, teha see väikese, mitte üle 30m diameetriga häiluna. Sellega jälgendatakse mõnevõrra looduslikke häiluguid metsas.

## 2.5. Liikluskorraldus

Planeeritud kruntidele juurdepääsuks on vaja rajada kruusakattega teed, mille sõiduosa laius on päästeteenistuse nõuetest tulenevalt vähemalt 4m. Teede asukoha planeerimisel on arvestatud olemasolevate metsateede ja lagendikega. Krundisisesed jalgteed kujundada metsaradadena, vajadusel kasutada pinnakattematerjalidena puitliipreid, peenkruusa, liiva vms, keelatud on asfalt või betoonkatted.

## 2.6. Tehnovõrgud (krunt nr. 1, 2 ja 3)

### 2.6.1 Joogivesi.

AULIKU JA AULIKU-NIIDU maaüksused asuvad kaitsmata(väga kõrge reostusohklikkus) põhjaveega alal.

*Allikas : R. Perens, T. Parm, V. Savva, M. Lelgus. Saare maakonna põhjavee kaitstuse digitaalse kaardi 1:50 000 koostamine. Eesti Geoloogiakeskus, hüdrogeoloogia osakond. Tallinn, 2004*

Joogivee saamiseks planeeritakse igale hoonestualale oma puurkaev. Rajatava puurkaevu täpne asukoht ja veehaarde ulatus täpsustatakse puurkaevu projektiga. Puurkaev projekteeritakse ja rajatakse vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, ...)suhtes mitte lähemal kui 10 m.

*(Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a. määrus nr. 61 "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine" p. 4.1.).*

### **2.6.2. Reo- ja heitvesi.**

Kanaliseerimisvõrk ja puhastusseadmed planeeringualal puuduvad. Heitvete otse pinnasesse immutamine on keelatud. Reo- ja heitveed juhitakse kogumiskaevudesse(-mahutitesse).

Kogumismahutina võib kasutada kergeid ja vastupidavaid klaasplastist mahuteid, mille paigaldamine ei ole kuigi keeruline. Mahuti suuruse leidmiseks on oluline teada tarbitava vee kogust, seega majas elavate inimeste arvu. Vastavad reo- ja heitvete kanaliseerimise lahendused lahendatakse hoonete projekteerimise ja ehitamise käigus.

Kogumismahuti tühjendamine toimub vaakumsüsteemiga paakauto abil. Reo- ja heitveed veetakse lähimasse puhastusseadmesse või puhastuskohta (nt. tulevikus rekonstrueeritavasse Mustjala küla puhastusseadmesse), milleks reoveetekitaja peab sõlmima vastava lepingu puhastusseadmete haldajaga.

### **2.6.4. Side.**

Sidekommunikatsioonide väljaehitamist kinnistul ei planeerita.

### **2.6.5. Elekter.**

Käesoleva detailplaneeringuga kruntidele elektrivarustust ei planeerita trasside liigse pikkuse tõttu. Tulevikus lahendatakse elektrivarustus eraldi projektidega.

Kuna planeeritud hooned on mõeldud peamiselt suviseks kasutamiseks ja elektrienergia vajadus on suhteliselt väike, siis võib vajaliku elektrienergia tootmiseks kaaluda lokaalsete generaatorite (nt. vedelkütuse-, tuule- vms baasil) rajamist.

## **2.7. Jäätmekäitlus**

Jäätmekäitlus peab toimuma vastavalt Jäätmeseadusele ja Mustjala vallas väljatöötatud kavale. Prügi ja jäätmed paigutatakse krundi sissesõidu juurde planeeritud prügikonteinerisse. Kinnistu omanik on kohustatud sõlmima Mustjala valda teenindava jäätmekäitlusettevõttega jäätmekäitluslepingu või vedama ise neile kuuluvad või nende valduses oleval territooriumil tekkivad jäätmed jäätmekäitluskohta või taaskasutama neid vastavalt Jäätmeseaduse nõuetele.

## **2.8. Keskkonnakaitse**

Planeeritaval kinnistul säilitada olemasolev kõrghaljastus(männimets). Hooned paigutada nii, et raiumine poleks vajalik või oleks minimaalne. Kui hoone püstitamiseks on vajalik raie, teha see väikese, mitte üle 30m diameetriga häiluna. Sellega jälgendatakse mõnevõrra looduslikke häilinguid metsas. Ehitustööde tegemisel mitte kasutada raskeid mehhanisme, mis kahjustaks pinnast ja mulda. Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada võimalikult loomännikule omane välisilme, liigiline koosseis ja alustaimestik. Keelatud on kultuurmuru ja ja viljapuuaiad. Soovi korral kasutada olemasolevaid looduslikke taimeliike. Detailplaneeringu eesmärgiks on kavandatava hoonestusega luua väärtuslikku kultuurmaastikku sobiv asum.

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, ...)suhtes mitte lähemal kui 10 m.

*(Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a. määrus nr. 61 "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine" p. 4.1.).*

## 2.9. Tuleohutus

Ehitiste projekteerimisel järgida Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määruses nr.315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" sätestatud. Ehitiste minimaalne tulepüsisivusklass on TP-3.

Ehitistele peab olema tagatud piisav juurdepääs päästemeeskonnale tulekahju kustutamiseks.

Välise tulekustusvee saamiseks on planeeritud kinnistule nr. 2 rajada ühine tuletõrje veehoidla(mahuti) mahuga 50m<sup>3</sup>, mille täitmine toimub kinnistu nr. 3 puurkaevust. Veehoidla juurde on planeeritud rajada plats 12x12m . Kinnistu omanikega sõlmida vastavad kokkulepped.

## 3. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Peamised seadusjärgsed kitsendused tulenevad järgmistest õigusaktidest :

Asjaõigusseadus 3.jagu § 140-168

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus § 15<sup>2</sup>

Teeseadus § 13

Veeseadus § 23-25, 28, 28<sup>1</sup>, 29

Jäätmeseadus § 28

Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001.a. määrus nr.171, Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded §6

Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a. määrus nr. 61 Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord p. 2.1.2

Looduskaitseseadus § 34-39

Koostas : Andres Abna.....  
27.11.2007