

KLOTOID

SAARE MAAKOND
MUSTJALA VALD
TAGARANNA KÜLA
RANNA AUGU MÜ.
DETAILPLANEERING

Töö nr. 1010-47

JUHATAJA	I. HIMMIST
ARHITEKT	T. TRUUMAA
KOOSTAS	P. HEIN

2010

Tellija: MUSTJALA VALLAVALITSUS

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@sarma.ee

Maanteeameti tegevusluba nr 2002124/05160

Majandustegevuse Registri registreeringud:

EH10207096-0001

EO10207096-0001

EP10207096-0001

EG10207096-0001

EJ10207096-0001

EL10207096-0001

Juhataja: Indrek Himmist 

Vastutav arhitekt: Terje Truuma 

Koostas: Pille Hein 

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 11
jooniseid 3

SISUKORD

1. ÜLDOSA	
Planeeritav ala.....	3
Detailplaneeringu algataja.....	3
Lähtematerjalid.....	3
2. PLANEERINGU EESMÄRK.....	3
3. OLEMASOLEV OLUKORD	
3.1 Planeeritava ala asukoht.....	3-4
3.2 Planeeritava kinnistu andmed.....	4
3.3 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused.....	4-5
3.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5-6
4. PLANEERINGU LAHENDUS	
4.1 Planeeringu üldlahendus.....	6-7
4.2 Üldplaneeringuga arvestamine.....	7
4.3 Hoonestus.....	7
4.4 Juurdepääsude lahendus.....	8
4.5 Piirded.....	8
4.6 Haljastus ja heakord.....	8
4.7 Keskkonnatingimused.....	8
4.8 Tuleohutus.....	9
4.9 Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused.....	9
4.10 Servituutide vajadus.....	9
4.11 Tehnovõrgud.....	10
5. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	10
6. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA.....	11

JONISED

Situatsiooniskeem M 1:10000

Tugiplaan M 1:1000

Planeeringu joonis M 1:1000

LISAD

MUSTJALA VALD, TAGARANNA KÜLA, RANNAUGU DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

1.1. Planeeritav ala: Mustjala vald, Tagaranna küla, Rannaaugu mü

1.2. Detailplaneeringu algataja: Mustjala Vallavalitsus

1.3. Lähtematerjalid

- Mustjala Vallavolikogu otsus nr. 5 26.02.2010 detailplaneeringu algatamise ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta
- Ninase poolsaare osa-üldplaneering (koostas AS ESP, 2003 a)
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused"
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Tukat OÜ, jaanuar 2010)

2. PLANEERINGU EESMÄRK

Käesoleva planeeringu eesmärk on üldplaneeringujärgsel maakasutuse alal ajaloolise, rannavalli mattunud, väikesadama taastamine maismaal ja sellele sissepääsuks rannavalli avamiseks ning väikesadama ja sellejuurdepääsu kindlustamiseks vajaliku lainemurdja ning väikesadama teenindamiseks vajalike ehitiste asukohtade ning neile projekteerimistingimuste määramine.

Planeeringu ala suurus ca 1,5 ha.

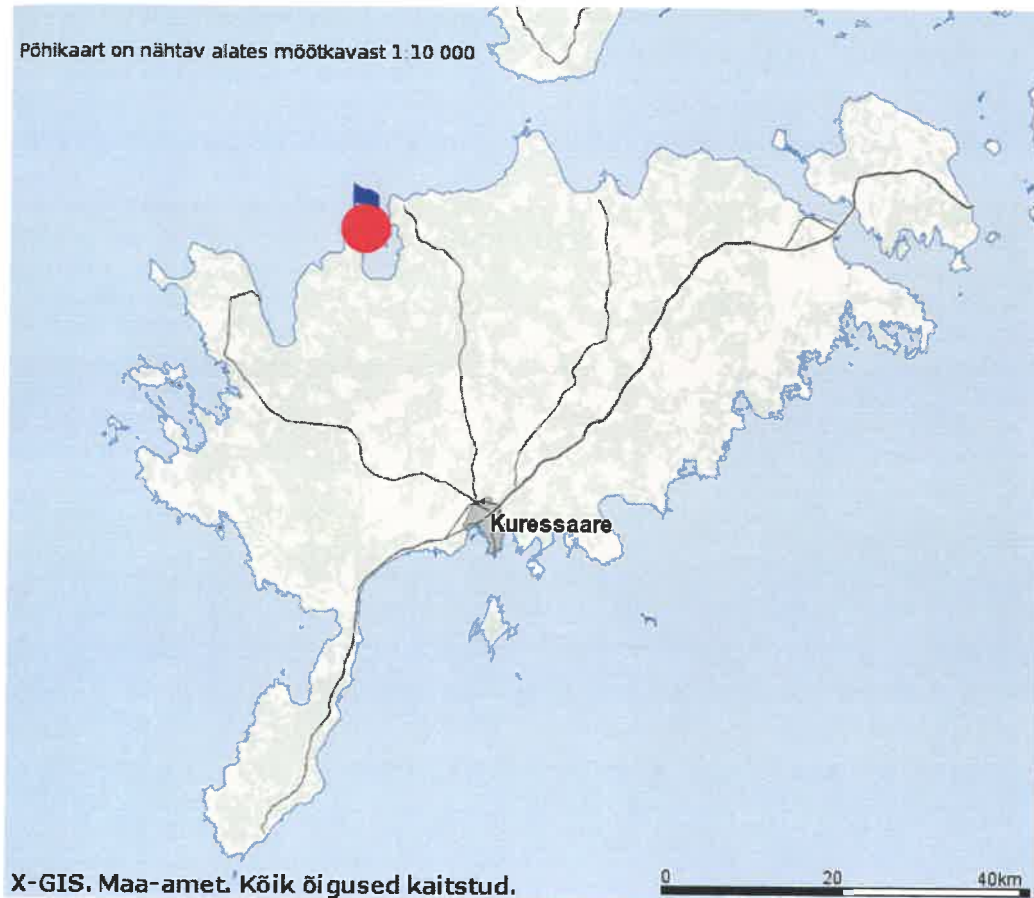
Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritavaks alaks on Rannaaugu mü. Tagaranna külas Mustjala vallas. Tagaranna küla asun Põhja saaremaal Ninase poolsaarel Küdema lahe läänekaldal. Planeeritavast maaüksusest ca 1,5 km lõunas asub Saaremaa süvasadam.

Idast piirneb Rannaaugu mü. Küdema lahega, läänest Tõlli – Mustjala – Tagaranna kõrvalmaanteega nr 21101. Põhjast ja lõunast erakinnistutega.



● Planeeritava ala asukoht

3.2 Planeeritava kinnistu andmed seisuga 12.10.2010

Kinnistu nimetus: Rannaugu
 Omanik: Mustjala vald
 Pindala: 7680 m²
 Sihtotstarve: üldkasutatav maa

3.3 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Teeseadus	ca 0,3 ha	Teekaitse vöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest
Eesti Vabariigi Veeseadus	ca 0,7	Veekaitsevöönd 20 m tavalisest veepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	ca 0,4	Avaliku kasutusega kallasrada 10 m tavalisest veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus Ninase poolsaare osa- üldplaneering	ca 0,7	Ehituskeelu vöönd 20 m tavalisest veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus	Kogu moodustatav krunt	Ranna piiranguvöönd

Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus	Kogu moodustatav krunt	Ranna piiranguvöönd
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus	Planeeringu ala mereosa	Küdemäe lahe hoiuala

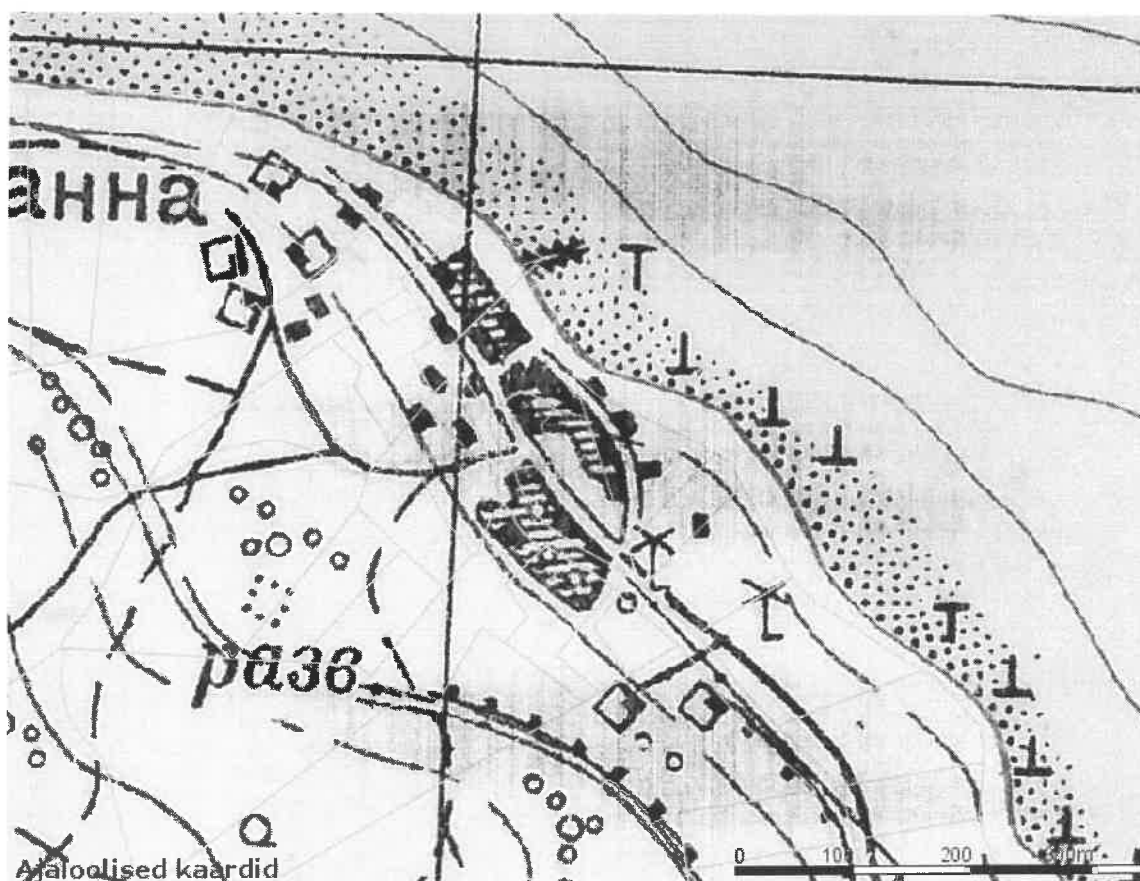
Tagaranna küla tiheasustuse tunnustega asustuspiirkonnas on Ninase poolsaare osa – üldplaneeringu järgselt ehituskeeluvöönd vähendatud kohati kuni 20 meetrini (lähtudes olemasolevast hoonestusest), põhiliselt 50 meetrini alates Pärna maaüksusest kuni Saaremaa sadama maa-alani. Osa- üldplaneeringu kaardi järgi on ehituskeeluvööndi piir Rannaaugu maaüksusel 20 m tavalisest veepiirist ehk veekaitsevööndi piirini.

3.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus

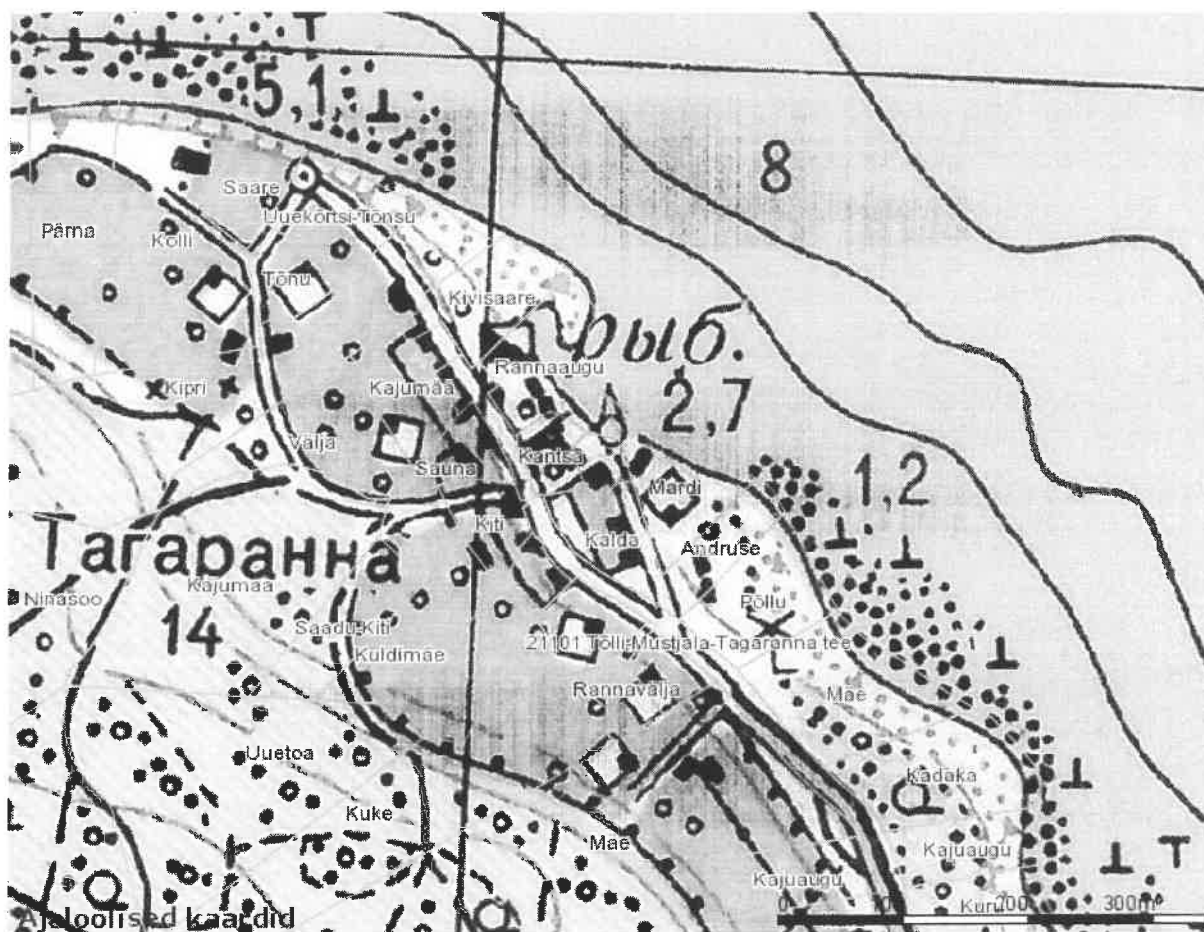
Planeeritav ala asub Tagaranna kalurikülas. Maaüksusel on asunud ajalooline rannakalurite sadama koht, mis on mattunud rannavalli.

Läbiaegade on kohalikud kalurid kasutanud Rannaaugu mü piirnevat rannaäärt kasutanud nn sadamakohana. Ajalooarhiivis olevatel 19 sajandist pärit kaartidel on näha rannaääres paiknevad järjestikku hooned, mis ilmselt ei saa olla elamud vaid on pigem võrgukuurid.

Vanal nõukogude aegsel topokaardil on selgelt näha paatide randumise rajatis. Hilisemal kaardil on juba näha sadamakoha kinnimattumise märke. Samas, aga kui vanemal kaardil on tähistatud kogu rannaäär kivisena, siis uuemal kaardil sadamakoha ulatuses enam kive märgitud ei ole. Ilmselt on suuremad ja ohtlikumad kivid likvideeritud ja seda siis eelkõige paatide ohutuks randumiseks. Kuna tegemist on toimiva kalurikülaga ja kalapaatide randumisvajadus on olemas, kavandatakse käesoleva tööga vana sadamakoha taastamist.



Maa-ameti ajaloolistest kaartidest vanem topokaart



Maa-ameti ajaloolistest kaartidest uuem topokaart

Maa-alal asub parkla sõiduautodele ja bussidele.

Absoluutkõrgused parklaalal 3,3 – 4,4 m. Ülejäänud maapind on tunduvalt madalam. Maaüksusel asub kaks väikest hoonet.

Juurdepääs Tõlli – Mustjala – Tagaranna maanteelt.

4. PLANEERINGU LAHENDUS:

4.1 Üldlahendus

Planeeritavale alale on kavas taastada ajalooline sadamakoht. Sadamaseaduse järgi on planeeritava sadama näol tegemist väikesadamaga, kus sadamateenuseid osutatakse alla 24 meetrise kogupikkusega veesõidukitele.

Arvestades olemasolevat olukorda ja tingimusi, on käesolevaga Rannaugu maaüksusele planeeritud siiski paadisadam. Paadisadam maakonnaplaneeringu mõistes on sadam, mille sügavus on piisav suurematele kalapaatidele ja rannasõidupaatidele (1-2 m sügav); on olemas lihtsam sadamasild ja hädavajalikud rajatised; sadam ei ole avatud rahvusvaheliseks mereliikluseks; ööpäevane järelvalve võib puududa.

Ninase poolsaart külastab hooajati väga palju turiste ning parkla, mis asub Rannaugu maaüksusel on turismihooajal suure külastavusega. Sellest lähtuvalt on sadam planeeritud pool avalikuna, selles mõttes, et sadam on küll avaliku kasutusega, aga samas on osa territooriumist aiaga piiratud ning väravad võivad olla lukustatud. Seda eelkõige selleks, et kõrvalised inimesed ei satuks sadama territooriumile uitama.

Sadamaehitised Rannaugu krundil on kavandatud olemasolevast parklast mere poole. Sadamakai on planeeritud maismaale, sinna sissepääsuks on vaja avada rannavall. Kaitsmaks sadamarajatise tuulte eest ning sadama juurdepääsu kindlustamiseks on planeeritud lainemurdjad. Kai ja lainemurdjate asukoht võib nihkuda, vastavalt projekteerimisstaadiumist tehtavatele täiendavatele uuringutele.

Sadama territooriumile on kavandatud sadamahoone. Sadamahoonesse on planeeritud ruumid infopunktile, külaseltsile, sadamakaptenile, inventariruum, WC, dušširuum.

Kehtiva Looduskaitseaduse ja Ninase poolsaare osa-üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala osaliselt ehituskeeluvööndis. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p2, mis ütleb, et ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele, ei ole vaja planeeritaval kinnistul ehituskeeluvööndit vähendada.

Sadama rajatistele ja akvatooriumi süvendamiseks on Keskkonnaministeerium käskkirjaga nr 1677 26.11.2010 väljastanud vee erikasutusloa nr L.VV/319289.

4.2 Üldplaneeringuga arvestamine

Üldplaneeringu alusel on Rannaugu mü sihtotstarve lautrite maa. Kehtiv Sadamaseadus ei sisalda mõistet lautrikoht. Üldplaneeringuga kavandatud üldkasutatav lautrikoht samastub kehtiva Sadamaseaduse mõistes (§ 1 lg 2 p 2) väikesadamaga, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid ja kus ei kohaldata Sadamaseaduse peatükke 2, 3, ja 6.

4.3 Hoonestus

Planeeringuga on määratud ehitiste paigutus veepiirist. Hoonestatav ala koos reovee kogumiskaevuga jääb veekaitsevööndi piirile ehk 20 m tavalisest veepiirist.

Tagaranna küla puhul on tegemist miljööväärtusliku ja hästi korras hoitud kalurikülaga. Uue hoonestuse projekteerimisel peab selle sobitama märkamatu olemasolevasse keskkonda, st, et sadamahoone peab arhitektuuriselt sobima olemasolevate hoonetega ning ei tohi domineerida.

Krunt nr 1 andmed:

Asukoht	Mustjala vald, Tagaranna küla
Pindala	7680 m ²
Krundi sihtotstarve:	Parkimisrajatise maa 50 % (katastri sihtotstarve liiklusmaa) Sadama maa 50% (katastri sihtotstarve tootmismaa)

Krundi ehitusõigus

Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Lubatud hoone max kõrgus maapinnast	7,5 m
Ehitiste max korruselisus:	1,5
Harjajoon:	vaba, soovituslikult arvestada naaberkruntide hoonete harjajoonega
Katusekalle:	kahepoolne viilkatus 30-45 kraadi
Max hoonete alune pind:	150 m ²
Välisviimistlus materjalid:	kasutada naturaalseid materjale Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3.

4.4 Juurepääsude lahendus

Juurdepääs maatükile Tõlli – Mustjala - Tagaranna maanteelt..

Krundi sisese juurdepääsutee minimaalne laius 4,0 m.

Parkimine on lahendatud kinnistul paikneva olemasoleva avaliku parklaga.

4.5 Piirded

Ümber kai rajatise on planeeritud rajada piirdeaed. Seda eelkõige turvalisuse mõttes.

Piirdeaed takistab juhuslike inimeste sattumist kaile. Piirdeaia kõrgus maksimaalselt 1,4 m.

4.6 Haljastus ja heakord

Ehitustegevusest kahjustada saanud haljastus tuleb taastada. Haljas ala, mis jääb parkla ja rajatava kai vahel korrastada, et kalameestel oleks seda võimalik kasutada võrkude kuivatamiseks ja puhastamiseks. Uue haljastuse rajamisel kasutada kodumaiseid puu- ja pöösaliike.

4.7 Keskkonnatingimused

Mustjala vallavolikogu on võtnud 26.02.2010 vastu otsuse nr 5 keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

- Planeeritav krunt jääb Küdema lahe hoiuala piirile. Nimetatud alal majandamine saab toimuda ainult vastavalt kaitse eeskirjale või selle puudumisel Looduskaitseaduses sätestatule.
- Vältimaks negatiivset mõju Küdema lahe hoiualale ja Natura 2000 linnualale ning kalakoelmutele ei tohi pinnase teisaldamisega seotud töid teha 01. novemberist 15. maini ja võimalusel vältida tööde tegemist aprilli algusest kuni juuni lõpuni.
- Planeeringualal ei kasva teadaolevalt kaitsealuseid taimeliike ega looduskooslusi. Tegemist on ca 50 viimase aasta jooksul kuhjunud rannavalliga. Kinnistuga piirnev rannaala on kivine, roostikku ei kasva ja lindude pesitsemispaiku teadaolevalt ei esine, mistõttu planeeringu rakendamisel lindude pesitsemist ei häirita.
- Sadamahoone ja -rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Hoonete küte lahendada elektri baasil (soovituslikult õhk- või õhk/vesi soojustpumbad) või lokaalse küttega.
- Krundi veega varustamine on planeeritud maaüksusest läänes asuva riigi reformimata maa peal paiknevast 320 m sügavusest puurkaevust.
- Kanalisatsiooni lahenduses rajada reovee kogumiskaev. Kaevu tühendamiseks sõlmida leping vastavat litsentsi omava ettevõttega. Tehnovõrkude joonisel on näidatud kogumiskaevu soovituslik paiknemine. Kogumiskaevude valikul tuleb eelistada selleks ette nähtud tüüpseid valmis mahuteid. Muud lahendused on lubatud vaid erandina ja projekti alusel.
- Sajuveed hoonete katustelt ja kõva kattega teedelt juhitakse maapinna kaldega rohelistele aladele või merre. Täpsed tee profiilid ja sademevete ärajuhtimise lahendused anda eraldi projektiga.
- Prügikonteinerid on paigaldatud Piirdeaiast sissepoole. Konteinerite asukohta võib krundivaldaja muuta. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühendada vastavat jäätmeluba omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.

4.8 Tuleohutus

Sadamahoone minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Planeeringuga on tagatud ehitiste vahelised minimaalsed tuleohutuskujad ja tulekustutustehnika pääs krundile.

Planeeritavale kinnistule on kavandatud merega ühenduses olev veevõtukaev. Veevõtukaev projekteerida ja rajada vastavalt kehtivatele normidele. Hoone ja teed projekteerida nii, et kaevu ette jääks normide kohane manööverusplats päästetehnikale.

Kinnistu omanik(ud) peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu.

4.9 Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Teeseadus	ca 0,3 ha	Teekaitse vöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest
Eesti Vabariigi Veeseadus	ca 0,7	Veekaitsevöönd 20 m tavalisest veepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus		Vastavale Veeseaduse § 10 lg 4 p1 puudub sadamas avalikult kasutatav kallasrada. Aed sadama ümber on planeeritud nii, et jääb pääs avaliku kasutusega alale.
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus Ninase poolsaare osa- üldplaneering	ca 0,7	Ehituskeelu vöönd 20m tavalisest veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus	Kogu moodustatav krunt	Ranna piiranguvöönd
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus	Planeeringu ala mereosa	Küdema lahe hoiuala

4.10 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Riigi reservmaa AT030521122.	Rannaugu mü	Reaalservituut	veetrass	ca 80 m ²
Kaljumää mü.	Rannaugu mü	Reaalservituut	veetrass	ca 120 m ²
21101 Tõlli – Mustjala – Tagaranna tee	Rannaugu mü	Reaalservituut	veetrass	ca 160 m ²
21101 Tõlli – Mustjala – Tagaranna tee	Rannaugu mü	Reaalservituut	sidekaabel	ca 20 m ²

4.11 Tehnovõrgud

Veevarustus:

Krundi veega varustamine on planeeritud maaüksusest läänes asuva riigi reformimata maa peal paiknevast 320 m sügavusest puurkaevust.

Kanaliseatsioon:

Kanaliseatsiooni lahenduses rajada reovee kogumiskaev. Kaevu tühjendamiseks sõlmida leping vastavat litsentsi omava ettevõttega. Tehnovõrkude joonisel on näidatud kogumiskaevu soovituslik paiknemine. Kogumiskaevude valikul tuleb eelistada selleks ette nähtud tüüpeid valmis mahuteid. Muud lahendused on lubatud vaid erandina ja projekti alusel.

Sademevee äravool:

Sajuveed hoonete katustelt ja kõva kattega teedelt juhitakse maapinna kaldega rohelistele aladele või merre. Täpsed tee profiilid ja sademevete ärajuhtimise lahendused anda eraldi projektiga.

Elekter:

Elektrienergiaga liitumiseks on Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu saarte regioon 12.10.10 väljastanud tehnilised tingimused nr 183433. Vastavalt tehnilistele tingimustele on liitumiskilp planeeritud parkla ja tee vahelisele haljassaarele olemasoleva liinimasti kõrvale. Samast liinimastist on kavandatud toiteühendus liitumiskilpi. Orienteeruv peakaitsme suurus 25 A.

Side

AS Elion Ettevõtete poolt pakutav side kaabelühendus on võimalik Tõlli – Mustjala – Tagaranna teemaal paiknevast sidekapist. Ülejäänud sideteenuste pakkujate ühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiililevi kaudu.

5. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Tagada hea nähtavus, valgustatus ja jälgitavus. See vähendavad sissemurdmiste, vandalismi, vägivallaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski. Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdmiste riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on soovitatav palgata valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal. Kuriteohirmu saab vähendada ka politsei või turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdmiste riske.

Oluline tegur on ka korrashoid. Halvasti korrashoitud alad võivad jätta mulje peremehe puudumisest ja hooletusse jätmisest. Kindlate reeglite sätestamine omaniku või omanike poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu ja vähendab seega ka kuriteohirmu.

Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.

6. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

Peale planeeringu kehtestamist vallavolikogu poolt alustada sadama rajatiste ja hoone projekteerimisega.

Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega

Taotleda ehitusload

Peale hoonete ja rajatiste projektikohast ehitamist taotleda ehitistele kasutusload