



ADAMS GRUPP OÜ

PROJEKTEERIMISBÜROO

Töö nr. **T - 9 - 03**
Tellija: **AARE VOKSEPP**

PROJEKTEERIMISTÖÖDE JA EHITUSJÄRELEVALVE
TEGEVUSLITSENTS nr. EE-5974
ELEKTRIVARUSTUSE PROJEKTEERIMISE
LUBA nr. 549-1

Objekt: **SUVEMAJAD**

**Saare maakond, Mustjala vald, Liiva küla,
Lahetaguse maaüksus**

DETAILPLANEERING

ADAMS GRUPP PROJEKTEERIMISBÜROO juht:
Projekteerija:

T.Adamson
G.Kanemägi

Kuressaares, 2003.a.

ADAMS GRUPP OÜ

Ärireg.nr. 10373771

Kauba12
93812, Kuressaare
E-post: adamson@tt.ee

Tel. (045) 36287
Fax (045) 57035
GSM (051) 41138

Hansapank
a/a 221011959812
Eesti Ühispank
a/a 10022031794007

SELETUSKIRJA SISUKORD

1. ÜLDOSA

- 1.1. Planeeritav ala
- 1.2. Algataja
- 1.3. Lähtematerjalid
- 1.4. Olemasolev olukord
- 1.5. Eesmärgid

2. PLANEERIMISLAHENDUS

- 2.1. Planeeritava ala sihtotstarve
- 2.2. Kinnistu kruntimine
- 2.3. Krundi ehitusõigus
- 2.4. Heakorra ja haljastuse planeerimine
- 2.5. Liikluskorralduse põhimõtted
- 2.6. Tehnovõrgud
- 2.7. Keskkonnakaitse
- 2.8. Servituutide vajadus
- 2.9. Tuleohutusnõuded
- 2.10. Seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused
- 2.11. Planeeringu rakendamise võimalused

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala asub Lahetaguse kinnistul (Registriosa nr. 8824; katastritunnus 48301:006:0180; pindala 4,52 ha) asukohaga Liiva küla, Mustjala vald, Saare maakond.

1.2. Algataja

Planeeringu algatajaks on Mustjala Vallavalitsus.

1.3. Lähtematerjalid

- Saare maakonna üldplaneering
- Kinnistamisotsus (Kinnistamisasi nr. 1771/2000)
- Maaüksuse plaan M 1:5 000
- Mustjala Vallavalitsuse korraldus nr.153
- OÜ Juri Koppeli Maamõõdutööd poolt koostatud topogeodeetiline alusplaan M 1:500 (Töö nr.G-198)

1.4. Olemasolev olukord

Planeeritav ala on reljeefilt tasane, sujuva kallakuga mere poole. Põhjapoolne kinnistu piir kulgeb piki Läänemere rannajoont.

Kinnistut läbib külatee, mis suundub naaberkinnistutele.

Kinnistul kasvavad okasmets, lehtmets ja kadastik, kaldajoon on liivane, taimevaba.

Maa sihtotstarve - 100% maatulundusmaa.

Insener-tehnilised võrgud puuduvad.

Maaüksusele pääseb avaliku kasutusega tee ja naaberkinnistuid läbiva külatee kaudu, mille tähtsajaks kasutamiseks sõlmida omanikega eraldi kirjalik kokkuleppe või seada vajadusel teeservituut.

Tulenevalt Ranna- ja kaldakaitseaduse § 3, 7, 9,11,12,13,14 ja Veeseaduse § 10, on maaüksusele seatud järgmised kitsendused:

K – 1 veekaitsetsoon

K – 2 teekaitse tsoon

A – 1 kallasrada

Avalikuks kasutamiseks määratud kallasrajal, 10 m kauguseni keskmisest veeseisu piirjoonest, kehtivad Veeseaduse nõuded.

1.5. Eesmärgid

Planeeringu eesmärgiks on Lahetaguse kinnistu ehituskeeluala vähendamine 100 meetrini merepiirist, kinnistu jagamine kaheks eraldiseisvaks maaüksuseks, puurkaevu sanitaarkaitsetsooni vähendamine 10 meetrile ja uutele maaüksustele hoonestuse planeerimine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Kinnistute maa-ala sihtotstarve

Kinnistu maa-ala sihtotstarve – 100% maatulundusmaa - ei muutu.

Planeeringuga määratakse kaks hoonestusõigust – I (üks suvemaja); II (üks suvemaja ja üks saun-abihoone).

Kogu ülejäänud kinnistu osa jääb kasutada ja hooldada vastavalt metsaseadusele.

2.2. Kinnistu kruntimine

Olemasolev Lahetaguse kinnistu on planeeritud jagada kaheks eraldiseisvaks maaüksuseks. Kinnistu uued piirid suunduvad rannajoonega risti ja on määratud vastavalt omaniku soovile. Uued, tekkivad maaüksused on erinevate suurustega.

- Krundi nr. I ligikaudne suurus - 1,08 ha.
- Krundi nr. II ligikaudne suurus - 3,44 ha.

Maaüksuste suurused täpsustada kruntide mõõdistamise käigus.

Hoonete asukoha valikul on lähtutud tellija soovist ja looduslikust situatsioonist.

Hoonestusõigused on analoogsed. Kruntide hoonestamisel on soovitatav järgida ühtset arhitektuurset stiili.

2.3. Kruntide ehitusõigus

Krunt nr. I

Kavandatud hoone funktsioon - suvemaja.

Ehitised ja rajatised on ette nähtud paigutada krundile vastavalt Asjaõigusseadusele, Planeerimisseadusele, kehtivatele ehitusnormidele ja omaniku soovidele.

Planeeritava ala ehituskeelualad on määratud:

1. Naaberkruntide suhtes vastavalt Asjaõigusseadusele - 7,5 m.
2. Kallasraja suhtes vastavalt Ranna- ja kaldakaitseadusele - 10 m.
3. Kinnistut läbiva külatee kasutamise suhtes – tee jääb avalikult kasutatavaks.
4. Planeeritava puurkaevu suhtes vastavalt Veeseadusele.
5. Tehnovõrkude suhtes vastavalt Asjaõigusseadusele §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“.

Hoonestusõigus

<input type="checkbox"/> Kinnistu planeeritud ala pindala	1,08 ha
<input type="checkbox"/> Täisehituse protsent	0,7 %
<input type="checkbox"/> Hoonete arv planeeritaval alal	1
<input type="checkbox"/> Ehitusalune pind	80,0 m ²
<input type="checkbox"/> Suvemaja harja max. kõrgus maapinnast	8,0 m
<input type="checkbox"/> Suvemaja korruselisus	1+katusekorrus
<input type="checkbox"/> Katusekalde vahemik	38-45°
<input type="checkbox"/> Tulepüsivusklass	TP3

Määratud ehitusala võimaldab valida hoone paigutuse ja arhitektuurse lahenduse.

Hoone soovitatav harjajoone suund on kaldajoonega risti.

Planeeritavate suvemaja peamiste ehitusmaterjalidena on ette nähtud kasutada puitu, paekivi ning muid loodussõbralikke materjale.

Katusekatteks valida roog või sindel-kate.

Arhitektuurset lahenduses on soovitatav lähtuda taluarhitektuuri ehitustraditsioonidest.

Krunt nr. II

Kavandatud hoonete funktsioon – suvemaja ja saun-abihoone.

Ehitised ja rajatised on ette nähtud paigutada krundile vastavalt Asjaõigusseadusele, Planeerimisseadusele, kehtivatele ehitusnormidele ja omaniku soovidele.

Planeeritava ala ehituskeelualad on määratud:

1. Naaberkruntide suhtes vastavalt Asjaõigusseadusele - 7,5 m.
2. Kallasraja suhtes vastavalt Ranna- ja kaldakaitseadusele - 10 m.
3. Kinnistut läbiva külatee kasutamise suhtes – tee jääb avalikult kasutatavaks.
4. Planeeritud puurkaevu suhtes vastavalt Veeseadusele.
5. Tehnovõrkude suhtes vastavalt Asjaõigusseadusele §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“.

Hoonestusõigus

<input type="checkbox"/> Kinnistu planeeritud ala pindala	3,44 ha
<input type="checkbox"/> Täisehituse protsent	0,3 %
<input type="checkbox"/> Hoonete arv planeeritaval alal	2
<input type="checkbox"/> Suvemaja ehitusalune pind	80,0 m ²
<input type="checkbox"/> Suvemaja harja max. kõrgus maapinnast	8,0 m
<input type="checkbox"/> Suvemaja korruselisus	1+katusekorrus
<input type="checkbox"/> Katusekallete vahemik	38-45°
<input type="checkbox"/> Tulepüsivusklass	TP3
<input type="checkbox"/> Saun-abihoone ehitusalune pind	30,0 m ²
<input type="checkbox"/> Saun-abihoone harja max. kõrgus maapinnast	6,0 m
<input type="checkbox"/> Saun-abihoone korruselisus	1
<input type="checkbox"/> Katusekalde vahemik	38-45°
<input type="checkbox"/> Tulepüsivusklass	TP3

Määratud ehitusala võimaldab valida hoonete paigutuse ja nende arhitektuursed lahendused. Suvemaja soovitatav harjajoone suund on kaldajoonega risti, saun-abihoone harjajoon suvemaja omaga risti.

Planeeritavate hoonete peamiste ehitusmaterjalidena on ette nähtud kasutada puitu, paekivi ning muid loodussõbralikke materjale.

Katusekatteks valida roog või sindel-kate.

Arhitektuurses lahenduses on soovitatav lähtuda taluarhitektuuri ehitustraditsioonidest.

2.4. Heakorra ja haljastuse planeerimine

Ehitiste ja rajatiste planeerimisel säilitada maksimaalselt olemasolevat leht- ja okasmetsa ning kadastikku. Vajaliku sanitaarraie teotamiseks taotleda vastav luba. Maastik jätta võimalikult looduslik, vertikaalplaneerimist ei teostata.

Alaline autotranspordiga liiklemine toimub metsatee kaudu.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtted.

Juurdepääs suvemajadele on võimalik olemasoleva külatee kaudu.

Kruntidel nr. I ja II kulgeb kolm tee lõiku, kusjuures põhjapoolsed teed, mis algavad ja lõpevad planeeritaval maaüksusel, on vähem kasutatavad, lõunapoolne maaüksust läbiv lõik on aga enim kasutatav külatee.

Planeeringuga on kavandatud sulgeda autotranspordiga liiklemiseks põhjapoolsed teelõigud. Nimetatud lõike võib kasutada jalg- ja rattateedena.

Alaline autotranspordiga liiklemine toimub maaüksust läbiva külatee kaudu.

Juurdepääsuks kruntide nr. I ja II suvemajadele on planeeritud uued mahasõidud.

Mahasõitudeks on valitud planeeritavale hoonestusele lähemalolevad lagedamad kohad.

Juurdesõiduteed suvemajadeni katta kruusaga.

Sõiduautode parkimine on kavandatud hoonete juurde.

Naaberkrunte läbiva külatee kasutamiseks sõlmida vajadusel nende maaüksuste omanikega kirjalik tähtajatu kokkulepe nende kinnistutel kulgeva teeosa kasutamiseks. Samas sõlmida vajadusel kokkulepe tee hooldamiseks ja remontimiseks.

Kinnistute omanikud tagavad läbipääsu kallasraja kaudu.

2.5. Tehnovõrgud

Suvemajade *elektrivarustus* lahendatakse vastavalt tehnilistele eeltingimustele.

Veevarustus lahendada kavandatud puurkaevude baasil.

Tulenevalt hoonete funktsioonist – perioodilise kasutusega suvemajad, veetarbimisega alla 10 m³ ööpäevas – on planeeringuga taotletud kahe eraldi puurkaevu rajamise võimalust, veehaarde kaitsealaga 10 m.

Kanalisatsioon – hall vesi juhtida kaheastmelisse settekaevu ning immutada imbpeenraste. Imbpeenrate asukohad on valitud arvestades maapinna loomulikku kallakut. Settekaevu reovete utiliseerimiseks sõlmida leping lähedalasuvate haritava maa omanikega või utiliseerida see lepingu alusel puhastusseadmesse.

2.6. Keskkonnakaitse

Metsa majandamine peab toimuma vastavalt metsaseaduse § 5, 6, 7. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada insener-tehnilist hooldustegevust krundil. Settekaevude juurde rajada kruusakattega juurdesõiduteed. Suvemajade juurde paigaldada konteinerid sorteeritud prügi tarvis. Sorteeritud olmeprügi komposteeritakse või utiliseeritakse prügilasse vastavalt kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korrale. Prügikonteinerid paigaldada sissesõiduteede kõrvale.

2.7. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõutele vastavalt tuleb planeeritavate hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti projekteerimismäärade EPN 10.1 nõuetest. Hoonete lubatud tulepüsivusklass on TP-3.

2.8. Servituutide vajadus

Elektrivõrkude rajamisel tuleb seada elektriliinidele vajadusel normikohane kaitsetsoon vastavalt Asjaõigusseadusele § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised“. Kinnistu jagamisel seada vajadusel neid läbivale külatee lõigule teeservituut.

2.9. Seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused

- Asjaõigusseadus
- Metsaseadus
- Teeseadus § 13,23, 36
- Veeseadus § 10
- Ranna- ja kaldakaitseadus § 3, 7, 9, 11, 12, 13, 14
- Planeerimisseadus

2.10. Planeeringu rakendamisevõimalused

Omaniku arvamusel on käesoleva planeeringu võimalik realiseerumisaeg 2006.aasta.

Koostas:



G.Kanemägi