

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Reg. nr. EP10250459-0001

Reg. nr. EL10250459-0001

Registreerimistõend nr. 01-203

Muinsuskaitse litsents 242/97-K

TELLIJA: MUSTJALA VALLAVALITSUS

T – 32-05

A – 34321

SAARE MAAKOND,
MUSTJALA VALD,
NINASE KÜLA,
LOIGU-RANNA MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

KURESSAARE
2005

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Põhijoonis.	DP-3
Planeeritud elektriühendus.	DP-4

3. Lähtematerjalid

Mustjala Vallavolikogu otsus nr 5, 28. jaanuar 2005.a.
Ninase küla Loigu-Ranna kinnistu detailplaneeringu
koostamise algatamiseks koos lisaga: Ninase küla Loigu-
Ranna detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade
kokkulepe.
Katastriüksuse plaan.

3. Lisad

OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond tehnilised tingimused, Nr.
128, 14. aprill 2005.a.

Väljavõte Ninase poolsaare üldplaneeringust.

SELETUSKIRI.....	4
1. ÜLDOSA.	4
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA.	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.	4
1.5. EESMÄRGID.....	5
2. PLANEERIMISLAHENDUS.	5
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	5
2.2. KINNISTU EHTUSÕIGUS.....	6
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	6
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.	6
2.5. TEHNOVÕRGUD.	6
2.6. KESKKONNAKAITSE.	7
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.	7
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.	7

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Loigu-Ranna kinnistu, katastriüksuse nr 48301:001:0182, registriosa nr 24224, kogu pindalaga 1,34 ha ja olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas kinnistuomanik Marina Niils, taotlusega Mustjala Vallavalitsusele, 2004.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Mustjala Vallavolikogu otsus nr 5, 28. jaanuar 2005.a. Ninase küla Loigu-Ranna kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks, koos lisaga 1: Ninase küla Loigu-Ranna detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kokkulepe.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest, töö nr. T-05-10.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Mustjala vallas, Ninase külas, haarates enda alla Loigu-Ranna kinnistu. Kinnistu paikneb riigimaantee nr.21101, Tõlli-Mustjala-Tagarana ja Läänemere vahelises alas. Riigimaanteelt veepiirini on ca 150 meetrit. „Ninase poolsaare üldplaneeringu“ (Mustjala valla osa-üldplaneering) järgi on ehituskeeluvööndit vähendatud 100m-ni. Kinnistu koosseisu kuulub 1,1ha metsamaad (metsamaa kategooriaks on pinnasekaitse mets) ja 0,24ha muu maa kõlvikut. Kinnistu maapind tõuseb astanguliselt riigimaantee suunas. Kinnistu piirneb idast Tõlli-Mustjala-Tagarana riigimaanteega nr. 21101, lõunast Kopli maaüksusega, läänest Läänemerega ja põhjast Liiva maaüksusega. Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Läänemere, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.

- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Läänemere ääres on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- vähendatud „Ninase poolsaare üldplaneeringuga (Mustjala valla osaüldplaneering)“ 100m-ni Läänemere piirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud veeseaduses, § 29 lg 1.- 20m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus
- **Teekaitsevöönd 50m**, Tõlli-Mustjala-Tagarana riigimaanteega nr. 21101 ääres.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva maakasutuse sihtotstarbe muutmine, suvila ja selle juurde kommunikatsioonide rajamise planeerimine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeringuga muudetakse kinnistu olemasolev katastriüksuse sihtotstarve Maatulundusmaa-M Elamumaa-E-100%-ks.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Aadress	Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistustest, k.a. riigi/linna maa
Loigu-Ranna kinnistu	Hooajalise elamumaa-ES-100%	Elamumaa-E-1005	1,34ha	Loigi-Ranna kinnistu

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Aadress	Planeeritud suurus m ²	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)
Loigu-Ranna kinnistu	1,34ha	90	1,5 korrust, maks. 8m maapinnast	1	Hooajalise elamumaa-ES-100%

2.2. KINNISTU EHTUSÕIGUS.

Vastavalt kehtestatud „Ninase poolsaare üldplaneeringule“ on Loigu-Ranna kinnistul ehituskeeluvöönd vähendatud 100m Läänemere piirist. Käesolev detailplaneering annab kinnistule õiguse ehitada suvila, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 90m². Hoonestusala puhul arvestada maksimaalse metsa raadamisega 30x30meetri suurusel alal. Kinnistul olev mets tuleb ehitustegevuse käigus maksimaalselt säilitada ja võimalikult vähe kahjustada. Planeeritud suvila maksimaalne kõrgus on 8m maapinnast. Planeeritud hoonestus on viilkatusega, katusekaldega 40°-50°, arhitektuurselt olemasolevasse keskkonda sobilik, ehitusmaterjalideks traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud hoone tinglik paigutus. Planeeritud hoone tulepüsivusklassiks on TP-3.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Hoonestusala puhul arvestada metsa raadamisega 30x30meetri suurusel alal, võimalikult vähe muutes ja kahjustades olemasolevat looduslikku keskkonda.

Krundile on planeeritud prügikast (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo leping, vastavat õigust omava, teenust osutava isikuga. Mustjala vallas puudub jäätmekäitluse eeskiri.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritud maa-alale pääseb Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr 21101.

Parkimine on lahendatud krundi juurdepääsu juures.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on väljastatud Eesti Energia ASi Jaotusvõrgu Saarte piirkonna poolt tehnilised tingimused, nr 128, 14. aprill 2005. a. Suvila elektrivarustuseks on liitumismenetluse käigus vaja külasse ehitada uus 10/0,4kV alajaam ühendatuna Tagaranna 10kV liini toitele ja ca 400m 0,4kV kaabelliini. Detailplaneeringu joonisel DP-4 „Planeeritud elektriühendus“ on näidatud uue alajaama asukoht ja kaabelliinide paiknemine. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse suvila elektrivarustuse projektiga.

Maa-ala joogiveega varustamiseks on kinnistule planeeritud puurkaev, 10m sanitaarkaitsevööndiga. Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevu projekt.

Reoveed kanaliseeritakse kinnistule planeeritud kogumiskaevu, mida tühjendatakse vastavalt Mustjala vallas kehtestatud korrale.

Mustjala vald, Ninase küla, Loigu-Ranna kinnistu detailplaneering

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump).

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Mustjala vallas puudub jäätmekäitluseeskiri.

Reoveed juhitakse maa-alale planeeritud kogumiskaevu.

Olemasolev looduslik keskkond püütakse kinnistu hoonestamise käigus maksimaalselt säilitada.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava hoone projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1 nõuetest ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Hoone tulepüsivusklass on TP-3. Väline tulekustutusvesi saadakse Saaremaa sadama alale rajatavast aastaringse kasutusega tuletõrje veevõtu kohast.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma krundile prügikonteineri ja tagama juurdepääsu prügiveoautole. Krundi valdajal sõlmida prügiveo leping, vastavat õigust omava, teenust osutava isikuga. Mustjala vallas puudub jäätmekäitluse eeskiri.
- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallarasjal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Läänemere, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Läänemere ääres on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- vähendatud „Ninase poolsaare üldplaneeringuga (Mustjala valla osaüldplaneering)“ 100m-ni Läänemere piirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus

- **Teekaitsevöönd 50m**, Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteega nr. 21101 ääres.
- Mustjala valla ehitusmäärus
- Ninase poolsaare üldplaneering (Mustjala valla osaüldplaneering), 2004
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus

Juhataja: A. Rand



Projekteerija: K. Keel

