

Asukoht/aadress: Saare maakond, Mustjala vald
Ninase küla

Taotleja: Riina Kadaja

UUEMAA KINNISTU
katastriüksus 48301:001:0192
DETAILPLANEERING

Vastutav spetsialist:.....  Andres Abna



OÜ Geosnap
Registrikood : 11000196
MTR reg. : EEP-000021
Tolli 7, Kuressaare, 93813
Tel./fax 455 7378
509 4247
509 9912
e-mail: geosnap@tt.ee

DETAILPLANEERINGU
SISUKORD

SISUKORD	2
SELETUSKIRI	3-8

JOONISED

ASUKOHA SKEEM	M 1 : 75000
SITUATSIOONISKEEM(LIIKLUSSKEEM)	M 1 : 10000
PLANEERINGULAHENDUS	M 1 : 1000

LISAD

DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE AVALDUS, ASENDIPLAAN,
KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

MUSTJALA VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU
ALGATAMISEST

KATASTRIÜKSUSE PLAAN

LEPING DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE TELLIMISE JA RAHASTAMISE
ÕIGUSE ÜLEANDMISEKOHTA

DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TEADE
Ajaleht Meie Maa

MUSTJALA VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU
VASTUVÕTMISEST

DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE TEADE Ajaleht Meie Maa

MUSTJALA VALLAVOLIKOGU OTSUS, DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST

DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISE TEADE Ajaleht Meie Maa

KOOSKÕLASTUSED

SAAREMAA KESKKONNATEENISTUS
LÄÄNE-EESTI PÄÄSTEKESKUS

SELETUSKIRI

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

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala on Mustjala vallas, Ninase külas asuv UUEMAA kinnistu, katastriüksus 48301:001:0192. Kinnistu registriosa nr. 798234.

Valla üldplaneeringu alusel on kinnistul ehituskeeluala vähendatud 100 meetrini. Ehitusala (krunt/katastriüksus) planeeritakse üldplaneeringujärgse suvilatema maakasutuse alale, mis jääb 100m ehituskeeluvööndi piirile. Ülejäänud maale moodustatakse eraldi maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus.

1.2. Detailplaneeringu algataja

Planeeringu algatajaks on Mustjala Vallavalitsus.

1.3. Kinnistu omanik

UUEMAA kinnistu omanik on Riina Kadaja (elukoht Ninase k. Mustjala vald)

1.4. Katastriüksuste sihtotstarve

Planeeritav UUEMAA kinnistu katastriüksus 48301:001:0192 on suurusega 2,43 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest metsamaa 2,01 ha ja muu maa 0,42 ha.

1.5. Olemasolev olukord

Maa-ala piirneb idas Küdema lahe ja läänes Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteega nr 21101, põhja pool on piirinaabriks jätkuvalt riigi omandis olev maa ja lõunas Vahe katastriüksus 48301:001:0088.

Planeeritaval alal esineb peamiselt männimets (keskmise kõrgus ca 10... 15m)

Maapinna reljeef on hoonestusega planeeritaval alal kaldega mere suunas (kõrgusinfo NSVL 1:10000 topograafiliselt kaardilt).

1.6. Lähtematerjalid

- Mustjala Vallavalitsuse korraldus nr. 1, 10. jaanuar 2007.a. detailplaneeringu algatamise kohta
- Ninase poolsaare osaüldplaneering, kehtestatud Mustjala vallavolikogu otsusega nr. 7 23.01.2004.a.
- Mustjala valla ehitusmäärus

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on :

1) Üldplaneeringujärgse suvilatema maakasutuse alal ühe krundi moodustamiseks hoonestusala määramine suvemaja ja kõrvalhoonete püstitamiseks, paadikuuri asukoha ja lisatingimuste määramine, veevarustuse, kanalisatsiooni, elektrivarustuse, juurdepääsutee paiknemise ja ehitamise tingimuste kindlaksmääramine, vajadusel haljastuse üldiste tingimuste seadmine.

2) planeeritavatele katastriüksustele uute sihtotstarvete määramine

Planeerimine toimub vastavuses Ninase poolsaare osaüldplaneeringule, kehtestatud Mustjala vallavolikogu otsusega nr. 7 23.01.2004.a.

2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed

UUEMAA kinnistu, katastriüksusele 48301:001:0192 moodustatakse vastavalt maakatastriseaduse § 18 lg. 7 eraldi ehitusõigust omav krunt/katastriüksus suurusega 900m², mille sihtotstarbeks määrata elamumaa. Planeerimislahenduse joonisel määratud hoonestusala (moodustatava katastriüksuse) täpne kuju ja suurus selgub pärast ehitustööde lõppu läbiviidavat katastrimõõdistamist. Selle suurus ei tohi ületada 900m². Ülejäänud maa - 2,34 ha ulatuses moodustatakse eraldi katastriüksus, mille sihtotstarbeks määrata maatulundusmaa.

2.3. Krundi ehitusõigus

Lubatud max hoonete arv krundil	4 tk. (1 suvila ja kuni 3 abihoonet)
Suvilate max korruselisus	1,5
Suvilate lubatud max harjakõrgus	8 m
Abihoonete max korruselisus	1
Abihoonete(sh paadikuur) lubatud max harjakõrgus	5 m
Katusekalle kahepoolse viilkatuse korral :	vahemikus 30° - 42°
Katusekalle ühepoolse viilkatuse korral :	vahemikus 15° - 20°.
Suvila suurim lubatud ehitusalune pind	120 m ² *
Abihooned(ka paadikuur) a'	30 m ² *
Suurim lubatud ehitusalune pind	210 m ² *
Hoonete tulepüsisivusklass:	TP-3

* - ehitusalune pind on hoone horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi, kuhu ei kuulu maapinna kohal olevad varikatused jm. ehitise väljaulatuvad osad nagu katuseräästad jms.

Krundile võib rajada ühe suvila ja kuni kolm abihoonet. Hoonete asukohad on planeeringulahenduse joonisel ligikaudsed ja täpsustatakse ehitusprojektidega. Hoonete täpseid asukohti detailplaneering ei määra, hooned peavad paiknema hoonestusallas va paadikuur, mis on planeeritud rajada veekaitsevöödi(20m rannajoonest) piirile.

Hoonestusala on planeeritud naaberkinnistu piirist vähemalt 20m kaugusele ja hoonestusala suurus on 900m².

Olulisemad arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused:

Hoonete välisseinte viimistlus - puit, palk, tellis või looduslik kivi, katusekatte materjal - puit, roog, katusekivi, plekk, papp, eterniit;

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 rajada ei tohi.

2.4. Heakord ja haljastus

Planeeritavat hoonestusala jääb ümbritsema kõrghaljastus ja hoonete juurde suuri aiamaasid ette ei nähta. Ehitus- ja heakorratööde käigus ei ole vaja maapinda tõsta. Hooneid rajades on soovitatav maha võtta ainult hoonete alla ja lähiümbrusse jäävaid puid, samuti võtta maha nn. kuivad ja haiged puud ja puhastada metsaalune võsast.

2.5. Liikluskorraldus

Planeeritud krundile pääseb Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt allasuunduva kruusakattega eratee kaudu, mille sõiduosa rajatakse laiusega vähemalt 3,5m. Lähtutud on vajadusest planeerida optimaalne sõidutee, mis tagaks juurdepääsu planeeritavale krundile ja vastaks ka tuletõrje nõuetele. Möödasõidu "taskuna" on võimalik kasutada teede ristumise kohta kinnistu keskosas, kus ristmik tuleks puhtaks raiuda ja tee laiemalt välja ehitada (vt. planeerimislahenduse joonist).

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1 Joogivesi.

UUEMAA maaüksus asub kaitsmata (väga kõrge reostusohhtlikkus) 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 oma puurkaev. Rajatava puurkaevu täpne asukoht ja veehaarde ulatus täpsustatakse puurkaevu projektiga.

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 purgimiskohta (nt. tulevikus rekonstrueeritavasse Mustjala küla puhastusseadmesse), milleks reoveeteketaja peab sõlmima vastava lepingu puhastusseadmete haldajaga.

2.6.4. Side.

Sidekommunikatsioonide väljaehitamist kinnistul ei planeerita.

2.6.5. Elekter.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrk poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele ja liitumislepingule. Elektri kaablid paigaldada 0,7m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega paigaldada kaablid 1m sügavusele maapinnast ja kaitsta kaablid plasttoruga. Elektrivõrgu liitumispunkt(arvestikilp) on planeeritud krundi sissesõidu juurde. Krundisisene madalpingevõrk lahendatakse eraldi projektidega. Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

2.7. Jäätmekäitus

Jäätmekäitus peab toimuma vastavalt Jäätmeseadusele ja Mustjala vallas väljatöötatud kavale. Igale planeeritud kinnistule näha ette koht prügikonteinerile. Suvilate omanikel sõlmida lepingud Mustjala valda teenindava, olmejäätmete veoga tegeleva firmaga.

2.8. Keskkonnakaitse

Planeeritaval kinnistul säilitada olemasolev kõrghaljastus(männimets). Vastavalt Ninase poolsaare osaüldplaneeringule ei tohi raied ületada 30% krundi piires kasvava metsa mahust. Hooneid rajades on soovitatav maha võtta ainult hoonete alla ja lähiumbrusse jäävaid puid, samuti võtta maha nn. kuivad ja haiged puud ja puhastada metsaalune võsast. Krundil võib lageraiet teostada maksimaalselt 900m² alal, kusjuures puhkehaljasmaa osatähtsus peab jääma vähemalt 90% krundi pindalast.

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

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei muuda valla üldplaneeringuga(Ninase poolsaare osaüldplaneering) kehtestatud keskkonnatingimusi.

2.9. Tuleohutus

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

Ehitistele peab olema tagatud piisav juurdepääs päästemeeskonnale tulekahju kustutamiseks.

Välist tulekustusvett on võimalik saada Saaremaa sadama tuletõrje veehoidlast.

Edaspidi piirkonda uute suvilate planeerimisel kaaluda naabritega koostöös ühise tuletõrje veehoidla(mahuti) rajamist.

3. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Peamised seadusjärgsed kitsendused tulenevad järgmistest õigusaktidest :

Asjaõigusseadus 3.jagu § 140-168

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus § 15²

Teeseadus § 13

Veeseadus § 23-25, 28, 28¹, 29

Jäätmeseadus § 28

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

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

Elektriohutusseadus §15

Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrus nr 211 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus § 2,3

Looduskaitseseadus § 34-39

Koostas : Andres Abna.....
21.02.2007