

OÜ A.M.T.Invest
Rootsi 7-6 Kuressaare; telefon 45 33738
Tegevuslitsents: RETTER nr. EG 00353 FIE Avo Tasa

Tellija: OÜ Kramer Kinnisvara

Töö nr. 0016

**MUSTJALA VALD, NINASE KÜLA, NINASE KÜLA SÜVEMAJADE
DETAILPLANEERING.**

Juhataja:



Avo Tasa

Koostas:



Sirje Lember

KURESSAARE
2004

SISUKORD

A. SELETUSKIRI.....3

1.	ÜLDOSA.....	3
2.	LÄHTEOLUKORD.....	3
3.	PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED.....	3
3.1	Asukoht.....	3
3.2	Looduslikud tingimused.....	4
3.3	Geoloogilised tingimused.....	4
3.4	Olemasolev insenervarustus.....	4
4.	ARHITEKTUUR – PLANEERIMISLÄHENDUS.....	4
4.1	Üldlahendus.....	4
4.2	Maakasutus.....	4
4.3	Hoonestus.....	5
4.4	Keskkonna- ja tulekaitsenõuded.....	6
5.	Asukoha skeem	
6.	Lisad	

B. GRAAFILINE OSA

1. Detailplaneeringu eskiis
2. Asendiplaan
3. Ehitusõiguse plaan, nõuded ehitistele
4. Trasside plaan



MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustjala

16. juuni 2005 nr 24

Ninase küla Suvemajade detailplaneeringu kehtestamine

Ninase küla Loojangu registriosa nr 17045; Öhtu registriosa nr 17046; Eha registriosa nr 5481; Hommiku registriosa nr 17047; Koidu registriosa nr 20495; Pilve registriosa nr 20496; Ao registriosa nr 17048; Päikese registriosa nr 20497 kinnistute omaniku OÜ Kramer Kinnisvara esindaja Ivo Saluoks, on esitanud avalduse detailplaneeringu algatamiseks. Planeeringu eesmärgiks on igale kinnistule suvemajast ja abihoonest koosneva kompleksi rajamine. Planeeringuala suurus on 22,9 ha.

Vallavalitsuse 29. august 2003. a korraldusega nr 205 on detailplaneering algatatud ja määratud nimeks Ninase küla Suvemajade. Vallavalitsuse 26. oktoober 2004 korraldusega nr 202 on detailplaneeringu koostamise tellimise ja rahastamise õigus antud kinnistuomanikule OÜ Kramer Kinnisvara. Planeeringu on OÜ Kramer Kinnisvara tellimisel koostanud OÜ A.M.T.Invest. Vallavalitsusele esitatud detailplaneering ei hõlma kogu Vallavalitsuse 29. august 2003. a korraldusega nr 205 algatatud planeeringuala. Sellest tulenevalt tuleb käesoleva korraldusega detailplaneeringuala suurus muutmisele pindala vähenemise suunas. Vastuvõtmisele kuulub Ninase küla nr Koidu registriosa nr 20495; Pilve registriosa nr 20496; Ao registriosa nr 17048; Päikese registriosa nr 20497 maa-ala kohta koostatud detailplaneering Ninase küla Suvemajade detailplaneeringu nime all, planeeringuala pindala 14,1 ha. Ninase küla Loojangu registriosa nr 17045; Öhtu registriosa nr 17046; Eha registriosa nr 5481; Hommiku registriosa nr 17047 kinnistute osas menetlus lõpetatakse.

Ninase küla Suvemajade detailplaneeringuala asub maa-alal, mille kohta Mustjala Vallavolikogu on 23.01.2004.a vastu võtnud otsuse nr 7 "Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneeringu) kehtestamine". Kinnistul on Läänemere ehituskeeluala ja ranna kaitse vööndi piir 200 meetrit tavalisest veepiirist. Üldplaneeringu alusel on kogu alal uute ehitiste püstitamisel kehtestatud eelneva detailplaneeringu koostamise kohustus. Piirangud maakasutusele, funktsionaalne tsoonimine, teed, tehovõrgud ja -rajatised, keskkonnamõjud ja keskkonnatingimused on üldplaneeringus kajastatud neljandas peatükis, "Planeerimislahendus". Poolsaare üks arengusuundi on puhke- ja suvituspiirkonna rajamine. Detailplaneeringuala asub suvilatele ettenähtud ehitusalal, plaanil tähisega S/HM. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks. Kinnistutele on planeeritud võimalik hoonestusala ja ehitiste asukohad. Näidatud on suurkaevu asukoht ja rajatavatele ehitistele juurdepääsuteed. Planeeritud on igale kinnistule maksimaalselt kolmest ehitisest koosnev hoonestus, milledest üks on kuni 1,5 korruseline suvila, katuseharja suurima lubatud kõrgusega maapinnast 8 meetrit, katusekalle 30-45°. Lubatud on kuni kaks ühekorruselist kõrvalhoonet iga suvila juurde. Suurim lubatud ehitusalune pind igal krundil 180m². Hoonete paigutamiseks on igal ehitusalal lubatud teha lageraiet maksimaalselt 30x30m suurusel maa-alal. Hoonestuseks kasutatakse puithooneid või looduslikust kivist hooneid. Katusekattena roogu, sindlit, laastu, kärgkatet või kivi. Suvilate fekaal- ja heitveed juhitakse individuaalsetesse 3-5m³ reoveemahutitesse. Fekaal- ja heitvee äravedu toimub Kuressaare linna puhastusseadmetesse. Mustjala puhastusseadmete renoveerimisel on võimalik reoveed kanaliseerida sinna. Kruntide kasutusõigusi on vajadusel võimalik koormata teeservituudiga Ao, Päikese ja Pilve; liiniservituudiga Koidu, Pilve ja Päikese ning suurkaevu kaitsevööndi servituudiga Koidu, Pilve, Päikese ning Ao kruntidel. Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga. Ehitustegevus ei tohi alata enne detailplaneeringu kehtestamist. Saaremaa Keskkonnateenistus on 15.04.2005.a kirjaga nr 40-12-6/603 detailplaneeringu kooskõlastanud. Vallavalitsuse 02. mai 2005 korraldusega nr 57 on Ninase küla Suvemajade detailplaneering vastu võetud ja korraldatud avalik väljapanek 13. maist kuni 27. maini 2005.a. Avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud. Vallavolikogu leiab, et detailplaneering on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas ja vastab selles ettenähtud põhimõtetele.

Lähtudes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, Planeerimisseaduse § 24 lg 3, § 25 lg 4, 5, § 26 lg 1 ning Haldusmenetluse seaduse § 4 lg 2 ja § 6, Vallavolikogu on 23.01.2004.a otsusest nr 7

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa

Käesolev töö "Ninase suvemajade detailplaneering" on koostatud vastavalt lähteülesandele ning on kooskõlas Ninase poolsaare osa-üldplaneeringuga.

Detailplaneering on algatatud Mustjala Vallavalitsuse korraldusega nr 205, 29. august 2003.

Käesoleva detailplaneeringu koostas OÜ A.M.T.Invest (projektijuht Avo Tasa).

Planeeritava maa-ala suurus on 14.1 ha, mis paikneb Ninase külas küla põhjapiiril.

2. Lähteolukord

Planeeritava ala moodustavad kokku 4 katastriüksust, mis on kantud kinnistusraamatusse.

Nimetus, asukoht	Katastritunnus	Registreerimise aeg	Sihtotstarve	Pindala (ha)	Omanik
Koidu, Ninase küla, Mustjala vald, Saare maakond	48301:001:0247	16.04.2003	Maatulundusmaa	1.51	OÜ Kramer Kinnisvara
Pilve, Ninase küla, Mustjala vald, Saare maakond	48301:001:0249	16.04.2003	Maatulundusmaa	4.73	OÜ Kramer Kinnisvara
Päikese, Ninase küla, Mustjala vald, Saare maakond	48301:001:0250	16.04.2003	Maatulundusmaa	4.09	OÜ Kramer Kinnisvara
Ao, Ninase küla, Mustjala vald, Saare maakond	48301:001:0251	16.04.2003	Maatulundusmaa	4.13	OÜ Kramer Kinnisvara

3. Planeeritava ala asukoht ja olemasolevad tingimused

3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Mustjala valla loodeosas Ninase küla põhjapiiril. Maa-ala piirneb lääneosas Loojangu, Öhtu, Hommiku ja Eha kinnistuga Põhjast piirab krunti riigi mets. Vaadeldavale alale on planeeritud OÜ Kramer Kinnisvara poolt rajada neli suvemaja koos

juurdepääsuteede ning tehnovõrkudega. Territoorium on valdavalt metsamaa, millest enamik on kaetud loomännikuga.

3.2 Looduslikud tingimused

Maapinna reljeef on üldise ida-läänesuunalise langusega ida poole. Territooriumi läbib 400 meetri kaugusel merest põhjast lõunasse ca. 4.5 meetrine aluspõhjaastang. Maapinna absoluutkõrgused, mis mereäärsete majakruntide juures on 5...6 meetri vahel, tõusevad territooriumi idaosas, 800 meetri kaugusel mererannast 19 meetrini.

3.3 Geoloogilised tingimused

Nagu kogu Saaremaa, nii ka antud piirkonna aluspõhi koosneb sadu miljoneid aastaid tagasi kujunenud mitmesugustest settekivimitest (lubjakivi, mergel, dolomiit), mida üldiselt nimetatakse paeks ehk paekiviks ja kohalik rahvas nimetab ka pangaks.

Aluspõhja peal on õhem või paksem pinnakate, mis koosneb murenenud kivimitest, mitmesugustest liivadest, savist, paeklibust. Paeklibust koosnevad ka rannavallid. Planeeritaval alal pinnakatte paksus varieerub, jäädes keskmiselt 1 meetri sügavusele.

3.4 Olemasolev insenervarustus

Planeeritavale maa-alale on 2003. – 2004. aastal alustatud 4 suvemaja püstitamist vastavalt Mustjala valla poolt kinnitatud projektidele ja väljastatud ehituslubadele.

Koidu, Pilve, Päikese ja Ao kinnistutele projekteeritud suvemajadele on 2003. a. rajatud ühine juurdepääsutee. Koidu kinnistu veega varustamiseks on rajatud 2003. a. puurkaev sanitaartsooniga 10m.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on 2002. aastal ehitatud 10kV kõrgepingeliin, mis kulgeb mööda territooriumi põhjapiiri Ninase ja Tagaranna külade piiri lähedal, ning Tongri alajaam, mis paikneb Koidu kinnistul.

4. Arhitektuur – planeerimislahendus

4.1 Üldlahendus

Planeeringu eesmärgiks on hoonestusõiguse seadmine metsaalale. Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- säilitada maksimaalselt olemasolevat loodust
- vältida tuulekoridoride teket
- hoonestamisel ja teede rajamisel kasutatakse ära olemasolevaid teid, radu, lagendikke ja juba rajatud sihte
- igast kinnistust moodustatakse 2 eraldi katastriüksust, suurema sihtotstarbeks jääb maatulundusmaa ning ehitustegevuseks ettenähtud maatüki sihtotstarbeks määratakse elamumaa, kusjuures elamumaa suurus ei tohi ületada 30 x 30 meetrit ehk 900 m².

4.2 Maakasutus

Ehituskruuntidest väljapoole jääva territooriumi sihtotstarve on maatulundusmaa. Ehituskruuntide sihtotstarve on elamumaa.

Jrk. nr.	Kinnistu nimetus	Krundi suurus ha	Krundi sihtotstarve
1.	Koidu	1.42	maatulundusmaa
2.	Koidu	0.09	elamumaa
3.	Pilve	4.64	maatulundusmaa
4.	Pilve	0.09	elamumaa
5.	Päikese	4.00	maatulundusmaa
6.	Päikese	0.09	elamumaa
7.	Ao	4.04	maatulundusmaa
8.	Ao	0.09	elamumaa

Kruntide kasutusõiguse kitsendused:

- Sõiduteeservituudid koormavad järgmisi krunte:
Ao, Päikese, Pilve
- Liiniservituudid koormavad järgmisi krunte:
Koidu, Pilve, Päikese
- Kaitsevööndi servituudid:
Puurkaevu sanitaarkaitsetsoon koormab järgmisi krunte: Koidu, Pilve, Päikese, Ao

4.3 Hoonestus

Hoonestuseks tuleb kasutada puithooneid (palk, puitsõrestik, laudis) või looduslikust kivist (paekivi, raudkivi) hooneid. Katusekate: roog, sindel, laast, kargkate või kivi. Hooned võivad olla kuni 1,5 korruselised.

Mitmeest hoonest koosnev kompleks võib olla hoonestuse vahetus läheduses ümbritsetud puu- või kiviaiaga. Hoonete juurde võib soovi korral rajada iluaedu.

Hoonete rajamisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse metsakeskkonda.

Hoonestustingimused

Jrk. nr.	Krundi nimi	Ehituskruundi suurus	Maks. hoonestusõigus	Lubatud täisehitus	Lubatud ehitiste arv krundil	Katusekalle °	Lubatud harja-joone maks. kõrgus	Maks. korruste arv	Piirangud
1.	Koidu	900 m ²	180 m ²	20 %	3	30 – 45	8 m	1,5	Puit- või kivihooned; roo-, laast- või sindelkatus
2.	Pilve	900 m ²	180 m ²	20 %	3	30 – 45	8 m	1,5	Puit- või kivihooned; roo-, laast- või sindelkatus
3.	Päikese	900 m ²	180 m ²	20 %	3	30 – 45	8 m	1,5	Puit- või kivihooned; roo-, laast- või sindelkatus

4.	Ao	900 m ²	180 m ²	20 %	3	30 – 45	8 m	1,5	Puit- või kivihooned; roo- , laast- või sindelkatus

4.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded

4.4.1 Keskkonnakaitsenõuded

Planeeritaval maa-alal ei paikne ettevõtteid, mille funktsioneerimine eeldaks ohtu keskkonnale. Hoonete rajamisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse metsakeskkonda.

4.4.2 Tulekaitsenõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormide EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklassiks on planeeritud TP-3. Hooned tuleb püstitada vähemalt 5m. kaugusele krundi piiridest. Tule tõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 3,5m. laiune juurdepääsutee.

4.4.3 Teede võrk ja liikluskorraldus

Kruntidele juurdepääsuks kasutatakse varem rajatud ühist 3,5m. laiust kruusateed, millelt on rajatud mahasõidud kruntidele. Parkimine toimub krundisisiselt. Ühisele teele on määratud kitsendus, mille kohaselt tuleb võimaldada läbipääs naaberkinnistutele.

4.4.4 Tehnovõrgud

Rajatavate suvemajade varustamiseks veega rajatakse igale krundile individuaalne puurkaev sanitaakaitsetsooniga 10m. Veetoru rajamissügavus majani vähemalt 1,2m. Ühe krundi arvutuslik veetarbimine on orienteeruvalt 300 l/ööp. Kokku kuus 10m³.

Kuna piirkonna põhjavesi on kaitsmata, siis suvemajade fekaalveed juhitakse individuaalsetesse 3-5m³ reoveemahutitesse. Soovi korral on alternatiivselt võimalik rajada igale krundile individuaalne biopuhasti ja seejärel reoveed immutada pinnasesse. Biopuhasti sanitaartsoon veekaevu sanitaartsoonist on 50m. Fekaalide äravedu kinnistest mahutitest toimub vastavalt täitumisele Kuressaare linna puhastusseadmetesse. Mustjala puhastusseadmete renoveerimise järel on võimalik reoveed kanaliseerida sinna.

Elektrivarustuseks rajada Koidu kinnistul asuvast Tongri 10/0,4 alajaamast madalpingeliin kõikide kinnistute juurde.

4.4.5 Haljastus ja heakord

Planeeringualal säilitatakse olemasolev haljastus. Ehitustegevuseks kavandataval alal kasvab harilik kadakas ja madal männimets.

Jäätmeäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus
- Eesti Vabariigi jäätmekava
- Saare maakonna jäätmekava
- Mustjala valla jäätmekava

Mustjala valla jäätmehoolduse eeskiri

5. Kasutatud kirjandus

SEADUSED

EV planeerimisseadus

EV ehitusseadus

EV looduskaitseadus

EV asjaõigusseadus

EV metsaseadus

EV veeseadus

Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded.

Koostas Sirje Lember



2004-07-23