

Saaremaa, Mustjala vald,
Ninase küla

LAINEMURRU
KINNISTU
DETAILPLANEERING

TÖÖ NR. ADP-44/08

tellija:
Andrus Fomin

projekteerija:
LOOB Projekt OÜ

projektijuht:
Tõnu Paju

arhitekt, juhataja:
Jüri Pilliroog

jooniste autor:
Valentina Gorelikova

TALLINN 2008

LOOB Projekt OÜ reg. 10861387 MTR reg.
EP 10861387-0001 A/a 22 101 896 0270
Hansapank aadress: Pärnu mnt. 232 / 11,
11314 TALLINN; tel:684 5630 faks: 684 5639
www.loob.ee loob@loob.ee

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

1.1. Planeeritav ala.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritav ala asub Saaremaal, Mustjala vallas, Ninase külas, Lainemurru kinnistul. Lisaks on kaasatud planeeringualasse ka kõrval asuv Merekohina kinnistu. Planeeritav ala paikneb Ninase poolsaarel Kugalepa lahe kaldal, osaliselt ranna ja kalda piiranguvööndis.

Antud piirkonnas on 2006.a. koostatud „Ninase küla Kauba mü detailplaneering“, mille käigus muuhulgas moodustati ka eelpoolmainitud kinnistud. Kinnistutele määrati detailplaneeringuga suurus, piirid ja ehitusõigused.

Planeeringus haaratud kinnistute andmed:

- Merekohina, sihtotstarve: elamumaa, katastritunnus: 48301:001:0471, omanik Eino Pertti Luntiala;
- Lainemurru, sihtotstarve: elamumaa, katastritunnus: 48301:001:0475, omanik Andrus Fomin;

Planeeritav ala piirneb kinnistutega:

- põhjas Eha kinnistu (48301:001:0061, maatulundusmaa);
- idas Kotkapesa kinnistu (48301:001:0472, elamumaa);
- lõunas Mereääre kinnistu (48301:001:0268 maatulundusmaa);
- läänest piirneb planeeritav ala Kugalepa lahega (Läänemeri).

1.2. Algataja.

Käesoleva detailplaneeringu on algatanud Mustjala Vallavolikogu oma otsusega nr. 25, 20. juunil 2008.a., vastavalt Lainemurru ja Merekohina kinnistute omanike taotlusele detailplaneeringu algatamiseks ja Andrus Fominile Mustjala Vallavalitsuse poolt väljaantud (15 oktoobril 2007.a.) ehitusloale suvila „Laine A“ püstitamiseks Lainemurru kinnistule

Käesoleva planeeringu tellija ning finantseerija on Andrus Fomin.

1.3. Lähtematerjalide loetelu.

- Mustjala Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta nr. 25 20.juuni.2008.a.;
- Mustjala valla ehitusmäärus;
- Mustjala valla Ninase poolsaare üldplaneering (Mustjala valla osaüldplaneering), AS ESP Engineering töö nr 37202;
- Katastriüksuse plaanid:
 - Merekohina katastriüksuse (48301:001:0471) plaan
 - Lainemurru katastriüksuse (48301:001:0475) plaan
- Ninase küla Lainemurru detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kokkulepe (28. juuni 2008)
- Nuki Geo OÜ poolt jaanuaris 2006 koostatud maaüksuse geodeetiline alusplaan M1:1000, töö nr G-1240;
- Ninase küla Kauba detailplaneering, LOOB Projekt OÜ, töö nr ADP-25, 2006 (Mustjala Vallavolikogu kehtestamise otsus nr 41, 24.august. 2006).

1.4. Olemasolev olukord.

Olemasolevad kinnistud asuvad Ninase poolsaare üldplaneeringualal ja piirnevad läänest Kugalepa lahega. Kinnistud on pikliku konfiguratsiooniga (pikkus ~370m ja laius ~100...106m) ning asetsevad lääne-ida suunaliselt Ninase poolsaare lääneküljel.

Planeeritava ala naaberkinnistut (Kotkapesa mü) läbib üks eratee: põhja-lõuna suunaline Tõlli-Mustjala-Tagaranna maanteele viiv kruusatee, mille kaudu pääseb detailplaneeringus käsitletavatele ja põhjapool asuvatele kinnistutele. Vahetult planeeringualal kulgeb üks olemasolev pinnaste.

Käesoleval ajal on Lainemurru kinnistu hoonestuseta, Merekohina krundil on kehtestatud detailplaneeringu alusel rajatud 1,5-korruseline suvila ning kaks kogumiskaevu. Maaalal olulised tehnoarajatised puuduvad.

Kinnistud on kaetud vabalt kasvava, keskmise tihedusega okaspuu- ja segametsaga (peamiselt mänd ja kuusk). Lääneosas muutub mets hõredamaks ja liikide hulka lisandub kadakas.

Läbi maa-ala idaosa kulgeb kõrge looduslik vall, mis moodustab järsu kõrguste vahe ~4...5m, kuigi käsitletav ala ise on üldiselt tasase pinnavormiga, kruusatee ja lääneosa vahel maksimaalne kõrguste vahe ~3m ning kalle mere suunas.

1.5. Planeeringu eesmärgid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Mustjala Vallavolikogu 24. augusti 2006.a otsusega nr.41 „Ninase küla Kauba detailplaneeringu kehtestamise“ määratud Lainemurru maaüksuse hoonestusala asukoha muutmine.

Sellega kaasnevalt lahendatakse planeeritava elukeskkonna infrastruktuur (teed, liiklus, tehnosüsteemid, haljastus) ning seatakse hoonestamiseks ja maakasutuseks vajalikud piirangud. Planeeringuga antakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. Kruntide planeerimine.

Lainemurru maaüksuse hoonestusala muutub vastavalt kinnistu omaniku poolt esitatud suvila „Laane A“ ehitusprojekti asendiplaanile, mille kohaselt hoonestuse asukoht nihkub ca 100 meetrit läänesuunas võrreldes Kauba detailplaneeringus ettemääratud asukohaga. Hoonestusala muutmise põhjuseks on suvilale looduslikult sobivama asukoha ettepanek. Pakutud koht on geoloogiliselt kõrgem koht (vesi ei kogune maja ümber ning on ka vähem mullatõid), paiknemine teest kaugemal ja loodusele tekib ühtlasi vähem kahju, kuna hoone rajamisel tuleb vähem puid likvideerida.

Kauba detailplaneeringuga moodustatud kinnistute piire ei muudeta ning säilitatakse kehtiv kinnistute sihtotstarve: elamumaa (detailplaneeringujärgne täpsustatud maakasutus: hooajalise elamu maa).

Kruntidele juurdepääs toimub olemasolevalt kruusateelt, mis viib Tõlli-Mustjala-Tagaranna maanteele.

Käsitletavate kinnistute hoonestusalad paiknevad teineteisest 50m kaugusel (lubatud maaomanikute vastastikuse nõusolekul). Hoonestualade kaugus detailplaneeringuala välispiirist on 52 meetrit Merekohina kinnistu puhul ja 45 meetrit Lainemurru kinnistul.

ANDMED KINNISTUTE MOODUSTAMISEKS:

Krunt nr.	Address	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest
K-1	Merekohina	elamumaa	38 354	ol.olev 48301:001:0471 elamumaa
K-2	Lainemurru	elamumaa	39 206	ol.olev 48301:001:0475 elamumaa

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS:

Kruundi nr.	Kinnistu aadress	Planeeritud suurus	Ehitusalune pind	Maks. täisehituse %	Korru-selisuus	Hoonete arv kinnistul	Maakatsutuse sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal
K-1	Merekohina	38 354	150	0,39	1,5	4	ES	100
K-2	Lainemurru	39 206	150	0,38	1,5	4	ES	100

2.1.1. Planeeritud piirangud ja kohustused.

Kehtiva Kauba detailplaneeringu kohaselt on määratud Kotkapesa kinnistut läbivale olemasolevale põhja-lõunasuunalisele kruusateele avaliku kasutusega 12m laiune läbipääsu reaalservituut, servituudi vajadus säilib ka käesolevas planeeringus. Servituut seatakse Mustjala Vallavalitsuse kasuks, kogusuurusega 2 440m².

Läänemere ranna ja kalda 200-meetrilises piiranguvööndi ulatuses ning üldplaneeringu järgselt määratletud puhke-haljasmaa tsoonis on uute hoonete ehitamine keelatud.

Rannal ja kaldal on majandustegevus keelatud veekaitsevööndis, mille laius mererannal on 20 meetrit tavaveepiirist, kallasraja laius on tavaveepiirist 10 meetrit maa poole.

Ehitusalasid eraldavad puudesalud ning metsatukad tuleb kaitseks meretuulte eest ja naaberkruntide eraldamiseks säilitada vaatamata ehitustegevusele.

Hoonete rajamine väljapoole põhijoonisel kinnistu kohta määratletud 30×30m ehitusala on keelatud.

Ehitusõigusega seotud piirangud on antud p.2.2.

2.2. Hoonestus.

Planeeritaval alal (täpsemalt Merekohina kinnistul) paikneb praegu üks suvila, mille juurde võib ehitusalasse veel rajada kuni kolm ühekorruselist kõrvalhoonet.

Üldiselt on planeeritavale alale lubatud rajada kinnistule üks suvila, katuseharja suurima kõrgusega maapinnast 8 meetrit ja soovi korral kuni kolm ühekorruselist kõrvalhoonet, katuseharja suurima absoluutkõrgusega maapinnast kuni 5 meetrit.

Suurim lubatud ehitusalune pind koos liidetud kõrvalhoonega kuni 150 m², ilma kõrvalhooneta kuni 120 m².

Suvila maksimaalseks korruselisuseks on ette nähtud 1,5 korrust (1 täiskorrus ja katusekorrus). Hoonestuse täpsed asukohad hoonestusalas määratakse ehitusprojektiga, põhijoonisel on antud hoonestuse soovitatav paiknemine.

Välisviimistluses tuleks kasutada järgmisi materjale: puit, palk või looduslik kivi, katusematerjaliks puit, roog või katusekivi, sokliosa – betoon või looduslik kivi, aknaraamid ja ukсед puidust.

Katusekalle kahepoolse viilkatusega peaks olema vahemikus 30°-42°, ühepoolse kaldkatuse puhul - vahemikus 15°-20°, katuseharja suund on vaba.

Piirde lahendus antakse ehitusprojekti. Piirete lahendamisel vältida kõrguste ja materjalide kontraste naaberkinnistute vahel. Krundile on lubatud rajada piirkonnale iseloomulikke kiviaedu. Puutaradest võib kasutada rõht-, latt- ja roigasaedu. Piirete soovitatav kõrgus on 1...1,4 meetrit, kõrgemaid piirdeid kui 1,4m rajada ei ole lubatud. Keelatud on kasutada plankaedu, võrkaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaalike piirde tüüpe. Värvivalikul kasutada võimalikult naturaalseid toone.

2.2.1. Ehitusõigus katastriüksuste kaupa:

1. Kinnistu pos. nr. K-1, aadress: Merekohina

- Kinnistu omanik planeeringu koostamise ajal: Eino Pertti Luntiala
- pindala: 38 354m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa, ES 100%
- lubatud ehitiste arv krundil: 4 (1 suvila ja 3 kõrvalhoonet)
- krundi lubatud täisehituse protsent: 0,39%
- ehitusalune pind: kokku 150m², suvila kuni 120m², kõrvalhooned kuni á 30m²
- ehitiste lubatud kõrgus: 8m - suvila, 5m - kõrvalhoone(-te)l.
- katuse kalle: 30° - 42°(kahepoolne viilkatus), 15° - 20°(ühepoolne viilkatus)
- harjajoone suund: vaba
- tulepüsivusklass: TP-3
- piirangud: ranna ja kalda ulatus 200m, hoonestusala määratud põhijoonisel (max 30x30m), puurkaevu sanitaarkaitseala 10 m
- materjalid: katusekate - roog, puit või katusekivi, välisviimistlus – puit, palk või looduslik kivi

2. Kinnistu pos. nr. K-2, aadress: Lainemurru

- Kinnistu omanik planeeringu koostamise ajal: Andrus Fomin
- pindala: 39 206m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa, ES 100%
- lubatud ehitiste arv krundil: 4 (1 suvila ja 3 kõrvalhoonet)
- krundi lubatud täisehituse protsent: 0,38%
- ehitusalune pind: kokku 150m², suvila kuni 120m², kõrvalhooned kuni á 30m²
- ehitiste lubatud kõrgus: 8m - suvila, 5m - kõrvalhoone(-te)l.
- katuse kalle: 30° - 42°(kahepoolne viilkatus), 15° - 20°(ühepoolne viilkatus)
- harjajoone suund: vaba
- tulepüsivusklass: TP-3
- piirangud: ranna ja kalda ulatus 200m, hoonestusala määratud põhijoonisel (max 30x30m); puurkaevu sanitaarkaitseala 10 m;
- materjalid: katusekate - roog, puit või katusekivi, välisviimistlus – puit, palk või looduslik kivi

2.3. Heakord ja haljastus.

Ehitusalal võib lageraiet teostada maksimaalselt kuni 30×30m alal, mis võimaldab sinna hoonete ja kommunikatsioonide rajamist ning soovi korral ilu- või viljapuude istutamist ning vajalike teede ja platside rajamist, kusjuures puhkehaljasmaa osatähtsus jääb vähemalt 90% krundi pindalast.

Teede rajamisel järgitakse reljeefi ja haljastust, et vältida liigset puude likvideerimist. Metsa hooldus- ja sanitaarraiet võib teha kinnistul üldises seadusaktidega ettenähtud korras, metsanduskava olemasolul.

Piiretena võib kasutada kiviaedu, puittaradest – eelistatumalt rõht-, latt- ja roigasaiaid. Mitte kasutada plankaedu, võrkaedu, raudpiirdeid.

Elamumaa haljastuse lahendus antakse kas eraldi haljastuse projektis või üldjoontes ehitusprojekti arhitektuuriosas.

2.4. Keskkonnakaitse.

Käesoleva planeeringuga ei planeerita olulisi saasteallikaid, maaala saastekoormus oluliselt ei suurene. Rajatavate suvilate kanalisatsiooniveed suunatakse kogumiskaevudesse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele.

Piirkonnas ei ole tsentraalset kanalisatsiooni, selle väljaehitamisel liituvad sellega ka planeeritavad suvilad.

Kinnistutele paigaldatakse eraldi jäätmete kogumise konteinerid, kohtadesse, kus on võimalik lihtsalt konteinereid tühjendada (vt põhijoonis).

Kuna sajuvete kanalisatsioon antud piirkonnas puudub, siis sajuveed immutatakse maapinda.

2.5. Liikluskorraldus.

Kinnistutele on võimalik pääseda läbi lõunasuunast saabuva olemasoleva kruusatee, millel on ühendus Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteeaga nr 21101.

Sellelt teelt on kavandatud rajada kruusakattega tee kuni planeeritava hoonestuseni. Planeeritava juurdepääsutee laiuseks on 3,5-4m. Olemasoleva ja planeeritava juurdepääsuteede vahemaa on minimaalselt 60 meetrit (min lubatud 20m).

Autode parkimine korraldatakse omal kinnistul. Lahendus antakse ehitusprojektis.

Teed ja platsid ei asfalteerita, vajadusel võib sillutada loodisliku kiviga, immutatud puitmaterjaliga või tihendatud kruusaga.

2.6. Vertikaalplaneerimine.

Planeeritaval alal kuigi suures osas vertikaalplaneerimist ei ole vajadust teha. Soovi korral võib väiksemas mahus planeerida ehitusalade alla jäävat pinnast.

Sajuveed imuvad pinnasesse ning ei voola naaberkinnistutele.

3. TEHNOVÕRGUD.

Kinnistule planeeritav hoonestus varustatakse vee, kanalisatsiooni ja elektriga.

3.1.Vesi ja kanalisatsioon

Merekohina krundi majade veega varustamiseks kasutatakse olemasolevat puurkaevu, mis asub hoonestusalast kirdes

Lainemurru kinnistu majade veega varustamiseks rajatakse kinnistule puurkaev seadusaktidega ettenähtud korras. Puurkaevu lahendus antakse eraldi puurkaevu projektiga. Puurkaevu kavandamisel näha ette, et tema veetarbimine ei ületa 5m³/d ja kaevust saadavat vett kasutatakse vaid ühe kinnistu tarbeks. Puurkaevule on seatud sanitaarkaitseala 10 meetrit.

Suvila heitvete kanaliseerimiseks paigaldatakse kogumiskaev, suurusega 5...10m³. Kogumiskaevu tühjendatakse perioodiliselt vastavalt vajadusele.

3.2. Elektrivarustus.

Vastavalt AS Eesti Energia tehnilistele tingimustele on võimalik maaala planeeritavat hoonestust elektriga varustada maakabli abil, mis tuuakse põhjapool asuvast alajaamast (vt tehnovõrkude koondpilaan) piki olemasoleva kruusatee äärt kuni kinnistutele paigaldatavate liitumiskilpideni (oriinteeruvad asukohad on kinnistute idaküljel olemasoleva kruusatee ääres).

Liitumiskilpidest tuuakse elamute jaotuskilpi 0,4kV maakaabel. Kinnistusele elektrilahendus antakse elektripaigaldise projektis.

3.3. Tuleohutusnõuded.

Kinnistutele planeeritava hoonestuse tulepüsivusklass on TP-3.

Naaberkinnistutele võimaliku planeeritava hoonestusega jäävad piisavad tuleohutuskujad.

Naaberkinnistute tuleohutuskujades on keelatud põlevmaterjalide hoidmine ja ladustamine.

Tuletõrje ja päästetehnika juurdepääs on tagatud mööda olemasolevat kruusateed.

Lähim veevõtukoht on mais 2006 valminud Tamme sadamas Ninase poolsaarel, kuhu rajatakse sadama ehituse käigus 5 hüdranti, kaugus käesolevast planeeringust ~1km, lähimaks veekoguks on 200-250m kaugusel asuv meri.