

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA.

#### 1.1. Planeeritav ala.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritav ala asub Saaremaal, Mustjala vallas, Ninase külas. Planeeritav ala paikneb Ninase poolsaarel Kugalepa lahe kaldal, st osaliselt ranna ja kalda piiranguvööndis. Vastavalt Mustjala Vallavalitsuse ettepanekule on detailplaneeringule antud nimetus „Kauba detailplaneering“.

Planeeringus on haaratud neli kinnistut aadressidega:

- Ninnu, sihtotstarve: maatulundusmaa, katastritunnus: 48301:001:0028, suurus 5,27ha;
- Nännu, sihtotstarve: maatulundusmaa, katastritunnus: 48301:001:0029, suurus 5,4ha;
- Nunnu, sihtotstarve: maatulundusmaa, katastritunnus: 48301:001:0030, suurus 5,47ha;
- Nonnu, sihtotstarve: maatulundusmaa, katastritunnus: 48301:001:0031, suurus 5,17ha

Planeeritav kinnistu piirneb kinnistutega:

- põhjas Eha (48301:001:0061) ja Ao kinnistud 48301:001:0251 (sihtotstarve maatulundusmaa);
- idas Uuetoa kinnistu 48301:001:0048 (maatulundusmaa)
- lõunas Mereääre kinnistu 48301:001:0268 (maatulundusmaa)  
läänest piirneb planeeritav kinnistu Kugalepa lahega.

#### 1.2. Algataja.

Käesoleva detailplaneeringu on algatanud Mustjala Vallavalitsus oma korraldusega nr. 2, 10. jaanuarist 2006.a., vastavalt kinnistu omanike Eino Pertti Luntiala ja Anniki Anna-Maija Luntiala taotlusele detailplaneeringu algatamiseks.

Käesoleva planeeringu tellija ning finantseerija on Eino Pertti Luntiala, keda esindab volikirja alusel Tõnu Paju, kellel on Mustjala vallavalitsusega sõlmitud ka vastav leping detailplaneeringu koostamise tellimise ja rahastamise õiguse üleandmise kohta.

#### 1.3. Lähtematerjalide loetelu.

- Mustjala Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta nr.2 10.01.2006.a.;
- Mustjala valla ehitusmäärus;
- Mustjala valla Ninase poolsaare üldplaneering, AS ESP Engineering 2004;
- Katastriüksuse (Kauba MÜ kat tunnus:48301:001:0158) plaan;
  - Nännu katastriüksuse (48301:001:0029) plaan
  - Ninnu katastriüksuse (48301:001:0028) plaan
- Nuki Geo OÜ poolt jaanuaris 2006 koostatud maaüksuse geodeetiline alusplaan M1:1000, töö nr G-1240;
- Nännu MÜ detailplaneering, LOOB Projekt OÜ, töö nr ADP-19, 2005 (kehtestamise otsus nr 4 28.01.05).

#### 1.4. Olemasolev olukord.

Olemasolevad kinnistud asuvad Ninase poolsaare üldplaneeringualal ja piirnevad läänest Kugalepa lahega. Kinnistud on pikliku konfiguratsiooniga (pikkus ~1065m ja laius ~50...51m) ning asetsevad lääne-ida suunaliselt Ninase poolsaare lääneküljel. Maa-ala läbib üks eratee: põhja-lõuna suunaline Tõlli-Mustjala-Tagaranna maanteele viiv kruusatee, mille kaudu pääseb põhjapool asuvatele kinnistutele ning kaks pinnasteed, mis asuvad maa-ala lääne- ja keskosas.

Käesoleval ajal on kinnistud üldiselt hoonestuseta välja arvatud Nännu MÜ, kus on kehtestatud detailplaneeringu alusel rajatud 1,5-korruselise suvila ning kaks kogumiskaevu. Maaalal ei paikne ka olulisi tehnorajatisi.

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

Läbi maa-ala keskosa kulgeb kõrge looduslik vall, mis moodustab järsu kõrguste vahe ~4...5m, see jagab kinnistud looduslikult kaheks osaks, mõlemad neist on üldiselt tasase pinnavormiga, kruusatee ja lääneosa vahel maksimaalne kõrguste vahe ~3m ning kalle mere suunas; valli ja ida piiri vahel on kõrguste vahe ~2...2,5m, kaldega kagu suunas.

#### 1.5. Planeeringu eesmärgid.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevate kinnistute piiride muutmine, maa-ala jagamine suvilakruntideks ja tekkivatele kruntidele hooajalise kasutusega hoonete ehitusõiguse määramine.

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.

Käesoleva planeeringuga jagatakse olemasolev Kauba detailplaneeringu piirkond viieks kinnistuks, millest kolmele määratakse uued sihtotstarbed: olemasolev maatulundusmaa sihtotstarve muudetakse elamumaaks. Kinnistutele, kuhu vastavalt üldplaneeringu lahendusele ei ole võimalik hooned rajada jääb kehtima senine maatulundusmaa sihtotstarve, planeeringu sihtotstarbe määratlusega metsamajandusmaa.

Planeeritavale kruntidele rajatakse juurdepääsud olemasolevalt kruusateelt, mis viib Tõlli-Mustjala-Tagaranna maanteele.

Olemasoleva Kauba planeeringuala välispiiride osas kinnistute piire ei muudeta.

#### ANDMED KINNISTUTE MOODUSTAMISEKS:

Krunt nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest
K-1	Merekohina	elamumaa	38 354	ol.olev 48301:001:0028 ol.olev 48301:001:0029 maatulundusmaad

Krunt nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest
K-2	Lainemurru*	elamumaa	39 296	ol.olev 48301:001:0030 ol.olev 48301:001:0031 maatulundusmaa
K-3	Kotkapesa *	elamumaa	22 408	ol.olev 48301:001:0028 ol.olev 48301:001:0029 ol.olev 48301:001:0030 ol.olev 48301:001:0031 maatulundusmaa
K-4	Merikotka *	maatulundusmaa	54 084	ol.olev 48301:001:0028 ol.olev 48301:001:0029 maatulundusmaa
K-5	Maakotka *	maatulundusmaa	53 910	ol.olev 48301:001:0030 ol.olev 48301:001:0031 maatulundusmaa

### **2.1.1. Planeeritud piirangud ja kohustused.**

Kauba kinnistut läbivale olemasolevale põhja-lõunasuunalisele kruusateele määratakse avaliku kasutusega 12m laiune läbipääsu reaalservituut Mustjala Vallavalitsuse kasuks, servituudi kogusuurusega 2 440m<sup>2</sup>.

Läänemere ranna ja kalda 200-meetrilises piiranguvööndi ulatuses ning üldplaneeringu järgselt määratletud puhke-haljasmaa tsoonis (vt. põhijoonis) 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 (nimelt uuel Merekohina kinnistul) paikneb praegu üks suvila, mille juurde võib ehitusalasse veel rajada kuni kolm ühekorruselist kõrvalhoonet.

Üldiselt on planeeritavale alale ette nähtud rajada igale kinnistule üks suvila, katuseharja suurima kõrgusega maapinnast 8 meetrit ja soovi korral kuni kolm ühekorruselist kõrvalhoonet, suurima lubatud ehitusaluse pinnaga kuni 30m<sup>2</sup>, katuseharja suurima kõrgusega maapinnast kuni 5 meetrit.

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, sokliosid – betoon või looduslik kivi, aknaraamid ja ukseid puidust.

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

Piirde lahendus antakse ehitusprojektis. 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 1,4 m rajada ei ole lubatud. Keelatud on kasutada plankaedu, võrkaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaalike piirde tüüpe. Värvivalikul kasutada võimalikult naturaalseid toone.

#### KRUNTIDE EHITUSÕIGUS:

Kru ndi nr.	Kinnistu aadress	Planee ritud suurus	Ehitus alune pind	Maks. täis- ehituse %	Kor- ru- seli- sus	Hoo- nete arv kin- nistul	Maaka- sutuse sihtots- tarve	Sihtots- tarbe osakaal
K-1	Merekohina*	38 354	150	0,39	1,5	4	ES	100
K-2	Lainemurru*	39 296	150	0,38	1,5	4	ES	100
K-3	Kotkapesa*	22 408	150	0,67	1,5	4	ES	100
K-4	Merikotka*	54 084	0	0	0	0	MM	100
K-5	Maakotka*	53 910	0	0	0	0	MM	100

#### 2.2.1. Ehitusõigus katastriüksuste kaupa:

##### 1. Kinnistu pos. nr. K-1, aadress: Merekohina\*

- Planeeringu koostamiseaegne omanik: Eino Pertti Luntiala
- pindala: 38 354m<sup>2</sup>
- krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa, ES 100%
- lubatud ehitiste arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 kõrvalhoonet)
- krundi lubatud täisehituse protsent: 0,39%
- ehitusalune pind: elamu kuni 120m<sup>2</sup>, kõrvalhooned kuni á 30m<sup>2</sup>
- ehitiste lubatud kõrgus: 8m - elumajal, 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)
- materjalid: katusekate - roog, puit või katusekivi, välisviimistlus – puit, palk või looduslik kivi

##### 2. Kinnistu pos. nr. K-2, aadress: Lainemurru\*

- Planeeringu koostamiseaegne omanik: Anniki Anna-Maija Luntiala
- pindala: 39 296m<sup>2</sup>
- krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa, ES 100%
- lubatud ehitiste arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 kõrvalhoonet)
- krundi lubatud täisehituse protsent: 0,38%
- ehitusalune pind: elamu kuni 120m<sup>2</sup>, kõrvalhooned kuni á 30m<sup>2</sup>
- ehitiste lubatud kõrgus: 8m - elumajal, 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)
- materjalid: katusekate - roog, puit või katusekivi, välisviimistlus – puit, palk või looduslik kivi

### 3. Kinnistu pos. nr. K-3, aadress: Kotkapesa\*

- Planeeringu koostamiseaegne omanik: Eino Pertti Luntiala ja Anniki Anna-Maija Luntiala
- pindala: 22 408m<sup>2</sup>
- krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa, ES 100%
- lubatud ehitiste arv krundil: 4 (1 elamu ja 3 kõrvalhoonet)
- krundi lubatud täisehituse protsent: 0,67%
- ehitusalune pind: elamu kuni 120m<sup>2</sup>, kõrvalhooned kuni á 30m<sup>2</sup>
- ehitiste lubatud kõrgus: 8m - elumajal, 5m - kõrvalhoone(-te)l.
- katuse kalle: 30° - 42°(kahepoolne viilkatus), 15° - 20°(ühepoolne viilkatus)
- harjajoone suund: vaba
- tulepüsivusklass: TP-3
- materjalid: katusekate - roog, puit või katusekivi, välisviimistlus – puit, palk või looduslik kivi
- piirangud: hoonestusala määratud põhijoonisel (max 30x30m); läbipääsu reaalservituudi vajadus avaliku kasutuse kasuks 2544m<sup>2</sup>; madalpinge kaabli isikliku servituudi vajadus OÜ Jaotusvõrk kasuks (299 m<sup>2</sup>)

### 4. Kinnistu pos. nr. K-4, aadress: Merikotka\*

- Planeeringu koostamiseaegne omanik: Eino Pertti Luntiala
- pindala: 54 084m<sup>2</sup>
- krundi kasutamise sihtotstarve: maatulundusmaa, MM 100%  
Ehitusõigus maaüksusel puudub.

### 5. Kinnistu pos. nr. K-5, aadress: Maakotka\*

- Planeeringu koostamiseaegne omanik: Anniki Anna-Maija Luntiala
- pindala: 53 910m<sup>2</sup>
- krundi kasutamise sihtotstarve: maatulundusmaa, MM 100%  
Ehitusõigus maaüksusel puudub.

## 2.3. Heakord ja haljastus.

Suvilamaa ehitusalal võib lageraiet teostada maksimaalselt kuni 30×30m alal, mis võimaldab sinna elamute 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 roigasaiad. 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.

Sellelt teelt on kavandatud rajada kruusakattega teed kuni planeeritava hoonestuseni. Planeeritavad juurdepääsuteede laiuks on 3,5-4m.

Autode parkimine korraldatakse elamumaa katastriüksusel. Lahendus antakse ehitusprojektis.

#### **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**

Majade veega varustamiseks rajatakse kinnistutele puurkaevud seadusaktidega ettenähtud korras. Puurkaevu lahendus antakse eraldi puurkaevu projektiga. Puurkaevu kavandamisel näha ette, et tema veetarbimine ei ületa 5m<sup>3</sup>/d ja kaevust saadavat vett kasutatakse vaid ühe kinnistu tarbeks. Lähtuvalt nendest eeldustest ei ole puurkaevule sanitaartsooni seatud.

Suvilate heitvete kanaliseerimiseks paigaldatakse kogumiskaevud, suurusega 5...10m<sup>3</sup>. Kogumiskaeve 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 K-1, K-2 ja K-3 ida- ja lääneküljel olemasoleva kruusatee ääres).

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

#### **3.3. Tuleohutusnõuded.**

Kinnistutele planeeritava hoonestuse tulepüsivusklass on TP-3.

Naaberkinnistutele võimaliku planeeritava hoonestusega jäävad piisavad tuleohutuskujud.

Naaberkinnistute tuleohutuskujades on keelatud põlevmaterjalide hoidmine ja ladustamine.

Tuletõrje ja päästetehnika juurdepääs on tagatud mööda olemasolevat kruusateed. Lähim veevõtukoht on mais 2006 valmivas Tamme sadamas Ninase poolsaarel, kuhu rajatakse sadama ehituse käigus 5 hüdranti, kaugus käesolevast planeeringust ~1km, lähimaks veekoguks on 200-250m kaugusel asuv meri.

.....  
arhitektid  
**JÜRI PILLIROOG**  
**V.GORELIKOVA**