

KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel/faks 4533 237, 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 – 63-04

A – 34255

SAARE MAAKOND,
MUSTJALA VALD,
PANGA KÜLA,
MANDU MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel

**KURESSAARE
2004**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

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

3. Lähtematerjalid

Mustjal Vallavalitsuse korraldused nr 35, 15. jaanuar 2004. a ja nr 130 28. juuni 2004 Panga külas Mandu kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks koos lisaga 1, lähteseisukohad Mandu kinnistu detailplaneerimise projekti koostamiseks.
Katastriüksuse plaan.

3. Lisad

Eesti Energia AS Jaotusvõrk Saarte piirkond tehnilised tingimused detailplaneeringuks, nr 44834, 19. märts 2004. a

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. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS	5
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 Mandu kinnistu I maatüki, kogu pindalaga 1,67 ha olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Andres Jaanisoo, kinnistu omaniku, avaldusega Mustjala Vallavalitsusele, 07. detsember 2003.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Mustjala Vallavalitsuse korraldused nr 35, 15. jaanuar 2004. a ja nr 130 28. juuni 2004 Panga külas Mandu kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks, koos lisaga 1, lähteseisukohad Mandu kinnistu detailplaneerimise projekti koostamiseks.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Geodeesibüroo, töö nr. G-76-04.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Mustjala vallas, Panga külas, haarates enda alla Mandu kinnistu (registriosa nr. 19878) I maatüki. Planeeritav maa-ala paikneb riigimaantee nr.21101, Pahapilli-Panga, edela servas. Piirnedes kagust Liiva ja Vahtra, edelast Vana-Riidiku, Vana-Miku ja Pärdi ning loodest Randvee maaüksustega. Olemasolevalt on 1,09ha maa-alast looduslik rohumaad ja 0,56ha haritav maa, 0,02ha on muu maa. Juurdepääs maatükile on Panga-Pahapilli teelt. Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd”**- 200m maakatastri kaardil märgitud veekogu (Läänemerest) piirist.
- **Teekaitsevöönd**- riigimaantee nr.21101 Pahapilli-Panga kaitsetsoon 50m tee teljest

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on Mandu kinnistu I maatükile ehitusõiguse planeerimine koos tehnovõrkude ja juurdepääsutee planeerimisega ning krundi sihtotstarbe määramine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritavat Mandu I maatükki ei krundita. Planeeringuga muudetakse krundi olemasolev Maatulundusmaa-M sihtotstarve Hooajalise elamu maaks-ES-100%.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Adress	Planeeritud sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistustest, k.a. riigi/linna maa
Mandu I maatükk	Hooajalise elamu maa-ES-100%	Elamumaa-E	1,67ha	Mandu kinnistu I maatükk

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus m ²	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)
Mandu I maatükk	1,67ha	200	1,5 korrust, max 8m	Max 2	Hooajalise elamu maa-ES-100%

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.

- Mandu I maatükk, sihtotstarbega Hooajalise elamu maa-ES-100%, saab planeeringu järgselt õiguse ehitada krundile kaks hoonet, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 200m². Hoonete kõrgus ei või ületada 8m. Planeeritud hooned võivad olla katusekorrusega, viilkatusega, katusekaldega 40°-50°, arhitektuurselt olemasolevasse keskkonda sobilikud, ehitusmaterjalideks traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud hoonestuse tinglik paigutus, johtuvalt 200m Läänemere ehituskeelualast ja ehituspiiranguga alast (tuleneb tuletõrjekujadest naaberkinnistute vahel, kokkuleppeliselt 5m ühele poole ja 5m teisele poole kinnistu piiri). Planeeritud hoonete tulepüsisusklassiks on TP-3.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Maa-ala hoonestamise käigus tuleb olemasolev looduslik keskkond maksimaalselt säilitada. Hoonete juurde viiv tee on paigutatud maa-alale nii, et säiluksid olemasolevad kiviaiad. Vastavalt krundi omanike soovidele ja vajadustele võib istutada ilu- ja viljapuid ja teisi haljastuse elemente hoonestuse ümber.

Krundile on planeeritud prügikast (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Mustjala vallas kehtivatele jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritud maa-alale pääseb Pahapilli-Panga riigimaanteelt nr 21101, millele kehtib 50m kaitsevöönd tee teljest. Vt. planeeringu joonist DP-3.

Parkimine lahendatakse hoonete projekteerimise käigus omal krundil.

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 detailplaneeringuks, Nr.44834, 19. märts 2004.a.. Suvila toiteks on vaja tuua madalpingekaabel alates Meri 0,4kV fiidri Miku jaotus-mõõtekapist (vt. joonist DP-4, Planeeritud elektriühendus.). Liitumis-kapp on paigutatud krundi piirile. Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud elektri kaablite asukoht koos elektrimõõtekapi asukohaga. Krundi sisesed võrgud alates mõõtekapist lahendatakse hoonete elektrivarustuse projektidega. Mandu kinnistule tulevale madalpingekaablile kehtib trassikaitsevöönd 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge (vt. joonis DP-4.) (Eesti **Vabariigi Valitsuse määrus nr. 211, 02. juuli 2002. a “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”**).

Mandu kinnistule on joogivee tarbeks planeeritud puurkaev, sanitaarkaitsevööndiga 10m (sanitaarkaitsevöönd peab asetsema imbväljakust vähemalt 50m kaugusel). Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevu projekt. Reovete kanaliseerimiseks rajatakse imbväljak koos ümbritsevast pinnasest isoleeritud filtriväljakuga. Kuna planeeritava maa-ala põhjavesi on kaitsmata on süvapuhasdamata heitvee pinnasesse immutamine keelatud. Heitvee immutussügavus peab olema aastaringelt vähemalt 1,2m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

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. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Mustjala valla jäätmehoolduseeskirjale.

Reoveed juhitakse maa-alale planeeritud imbväljakusse (vt. joonist DP-3).

Olemasolev looduslik keskkond püütakse maa-ala kruntimise ja hoonestamise käigus maksimaalselt säilitada.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklass antud maa-alal on TP-3.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Mustjala valla jäätmehoolduseeskirjale.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd”**- 200m maakatastri kaardil märgitud veekogu (Läänemerest) piirist.
- **Teekaitsevöönd**- riigimaantee nr.21101 Pahapilli-Panga kaitsetsoon 50m tee teljest

Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi "Planeerimisseadusele" (RT I 2002, 99, 579), Mustjala valla planeerimis- ja ehitusmäärusele ja vastavalt "Asjaõigusseadusele" (RT I 1999, 44, 509), vastavalt kehtivatele Eesti Projekteerimismäärustele (EPN 10.1).

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel