

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389
Tehnilise Järevalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: MUSTJALA VALLAVALITSUS

T – 069-07

A – 34511

SAARE MAAKOND,
MUSTJALA VALD,
PANGA KÜLA,
ANTSI JA LEILI KINNISTUTE
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2007**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Maakasutuse plaan.	DP-3
Põhijoonis.	DP-4
Planeeritav elektriühendus ja juurdepääsutee.	DP-5
Natura 2000 kaart.	DP-6

3. Lähtematerjalid

Mustjala Vallavolikogu otsus nr 11, 23.märts 2007 Panga küla Antsi-Leili detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine.

Keskkonnaministeerium Saaremaa Keskkonnateenistuse kiri 21. juuli 2006 nr 40-3-7/1767 ehitusvõimaluse kohta Mustjala vallas Panga külas Antsi ja Leili maaüksustel.

Keskkonnaministeeriumi Saaremaa Keskkonnateenistuse kiri nr 40-3-7/17382, 09. aprill 2007 seisukoha kujundamiseks Mustjala Vallavolikogu otsuse projekti Panga küla Antsi ja Leili maaüksustel detailplaneeringu algatamise ja strateegilise keskkonnamõju hindamise mitteamalgatamise kohta.

Mustjala Vallavolikogu otsus nr 26, 18.mai 2007 vaide läbivaatamine ja vallavolikogu 23. märts 2007.a. otsuse nr 11 muutmine.

Katastriüksuste plaanid.

3. Lisad

Eestimaa Looduse Fond VAIE Mustjala Vallavolikogu KSH algatamata jätmise otsusele.

Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte piirkond tehnilised tingimused Nr.124716.

SELETUSKIRI	4
1. ÜLDOSA	4
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA.....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	5
1.5. EESMÄRGID.....	6
2. PLANEERIMISLAHENDUS	6
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	6
2.2. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS.....	7
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	8
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	9
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	9
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	10
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	11
PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID	12
ANTSI 1.....	12
ANTSI 2.....	14
ANTSI 3.....	16
LEILI.....	18

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasolevad Antsi ja Leili katastriüksused Panga külas, vastavalt katastri tunnustega 48301:006:0011 ja 48301:006:0366 registriosaga nr 1278734 ja nr 2726134, suurustega 8,43ha ja 2,50ha. Olemasolevate sihtotstarvetega maatulundusmaa-M-011-100%.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas maaomanik Ruth Simastel, aadress: Kevade 16 Kuressaare 93814, taotlusega Mustjala Vallavalitsusele, 21. mai 2006.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Mustjala Vallavolikogu otsus nr 11, 23.märts 2007 Panga küla Antsi-Leili detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine.

Keskkonnaministeerium Saaremaa Keskkonnateenistuse kiri nr 40-3-7/1767 ehitusvõimaluse kohta Mustjala vallas Panga külas Antsi ja Leili maaüksustel.

Keskkonnaministeeriumi Saaremaa Keskkonnateenistuse kiri nr 40-3-7/17382, 09. aprill 2007 seisukoha kujundamiseks Mustjala Vallavolikogu otsuse projekti Panga küla Antsi ja Leili maaüksustel detailplaneeringu algatamise ja strateegilise keskkonnamõju hindamise mitteamalgatamise kohta.

Mustjala Vallavolikogu otsus nr 26, 18.mai 2007 vaide läbivaatamine ja vallavolikogu 23. märts 2007.a. otsuse nr 11 muutmine.

Katastriüksuste plaanid.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Geodeesiabüroo G-43-07.

Saare Maakonna üldplaneering.

Ehitusseadus.

Looduskaitseeadus.

Asjaõigusseadus.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Antsi ja Leili katastriüksused, Mustjala vallas, Panga külas asuvad Saaremaa põhja rannikul Küdema lahe ida rannikul, Panga panga lõuna osas. Planeeritaval maa-alal puudub üldplaneering.

Planeeritav maa-ala asub Natura 2000 Küdema laht linnu- ja loodusala koosseisus ning seal kehtivad ajutised piirangud majandustegevusele. Väike osa Antsi ja Leili kinnistutest asub ka Panga maastikukaitsealal.

Planeeritav maa-ala piirneb põhja poolt Saare kinnistuga, idast Saare ja Randvee kinnistutega, kagust riigi reservmaaga, lõunast Pihla kinnistuga ja läänest Küdema lahega.

Maa-alale pääseb Kuressaare-Võhma-Panga riigimaanteelt nr 86, edasi üle Villakopli, Uuekopli, Kaarli, Tepu, Niidu, Tamme, Juhani, Kuusiku, Männi ja Saare kinnistuid kulgevate erateede pidi.

Olemasolevalt on Antsi kinnistu koosseisus metsamaad 8,06ha ja muud maad 0,37ha; Leili kinnistu koosseisus on metsamaad 2,08ha ja muud maad 0,42ha.

Kinnistul kehtivad järgmised kitsendused:

- **§ 35. Ranna ja kalda kasutamise kitsendused**

(1) Rannal või kaldal on:

- 1) ranna või kalda piiranguvöönd;
- 2) ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
- 3) ranna või kalda veekaitsevöönd.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir).

(3') Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, **loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.**

[RT I 2007, 25, 131 – jõust. 1.04.2007]

(4) Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja käesoleva seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.

- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Läänemere, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Läänemere ääres on 200m ühe meetri kõrgusest samakõrgusjoonest.

- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd”**- Läänemere ääres on 200m 1m kõrgusest samakõrgusjoonest.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m ühe meetri kõrgusest samakõrgusjoonest.
- **Natura 2000 võrgustiku ala (küdema laht linnu-ja loodusala)**, kus kehtivad majandustegevuse ajutised piirangud, mis on kehtestatud keskkonnaministri 22. aprilli 2004 a määrusega nr 24; §4 ja §5.
- **Panga maastikukaitseala**, kus kehtivad kaitseala eeskirjad.

1.5. EESMÄRGID.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Natura 2000 Küdema laht alal ala valitseja ettekirjutustest lähtuvalt ja ülejäänud alal valla ehitusmäärusest ja lähteseisukohtade kokkuleppest lähtuvalt elamuehituseks kruntide moodustamine. Krundile kuni kahekorruselise elamu, juurdepääsuteede ning kommunikatsioonide paiknemise lahenduste leidmine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritaval maa-alal olev Antsi kinnistu jagatakse kolmeks iseseisvaks krundiks, kõik kavandatava sihtotstarbega Elamumaa-E-001-5%(moodustatakse eraldi katastriüksus, vt joonist DP-3 „Maakasutuse plaan“) ja Maatulundusmaa-M-011-95%. Leili kinnistut ei krundita, muudetakse kinnistu sihtotstarvet elamu rajamiseks: Elamumaa-E-001-5% ja Maatulundusmaa-M-011-95%.

Kruntimisel on arvestatud olemasoleva teevõrguga, vältides uute teede rajamist. Planeeringus antud uute **kruntide aadressid on tinglikud**, mis saavad lõplikud nimed uute katastriüksuste moodustamisel, vastavalt omaniku soovile.

TABEL 1. KRUNTIDE NÄITAJAD JA ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi aadress	Planeeritud kruntide sihtotstarve	Planeeritud suurus ha	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. Korruselisus	Maks. hoonete arv krundil
Antsi 1	Elamumaa-E-001-5% Maatulundusmaa-M-011-95%	3,19	Antsi kinnistu	77	Ühekordne katusekorrusega, kõrgus max 7,5m maapinnast	1
Antsi 2	Elamumaa-E-001-5% Maatulundusmaa-M-011-95%	1,51	Antsi kinnistu	84	Ühekordne katusekorrusega, kõrgus max 7,5m maapinnast	1
Antsi 3	Elamumaa-E-001-5% Maatulundusmaa-M-011-95%	3,72	Antsi kinnistu	84	Ühekordne katusekorrusega, kõrgus max 7,5m maapinnast	1
Leili	Elamumaa-E-001-5% Maatulundusmaa-M-011-95%	2,50	Leili kinnistu	74	Ühekordne katusekorrusega, kõrgus max 7,5m maapinnast	1

Kruntidel näidatud koordinaatidega elamud moodustavad

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Maa-alale planeeritavad neli ehituskrunti (Antsi 1, Antsi 2 ja Antsi 3 ning Leili kruntidel olevad elamumaa katastriüksused) saavad kõik õiguse ehitada krundile maksimaalselt ühe kuni ühekorruselise ühe- või kahepoolse viilkatusega elamu. Elamu võib olla katusekorrusega. **Planeeringualal ei ole lubatud pinnase juurde ega äravedu.** Planeeringu joonisel DP-3 "Maakasutuse plaan" on näidatud elamute täpsed asukohad, mis jäävad üksteisest 100m kaugusele ja planeeritava maa-ala naaberkinnistutest 50m kaugusele (vastavalt Mustjala valla ehitusmäärusele).

Vastavalt Saaremaa Keskkonnateenistuse kirjale nr 40-3-7/1767 võib igale krundile rajada ühe ühekordse katusekorrusega elamu. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast võib olla 7,5m, maksimaalne ehitusalune pind on toodud kruntide näitajate tabelis (kõik alla 100m²). Lisaks tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Hooned rajada postvundamentidele, hoonete alust pinnast mitte eemaldada, säilitades metsa mulda koos mullaelustikuga.
- Hooned paigutada nii, et metsa raiumine pole vajalik või oleks minimaalne.
- Kui hoone püstitamiseks on vajalik raie, teha see väikese, mitte üle 20m diameetriga häiluna. Sellega jälgendatakse looduslikke häilinguid metsas.
- Ehitustööde tegemisel mitte kasutada raskeid mehhanisme, mis kahjustaks pinnast ja mulda.

- Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada võimalikult loomännikule omane välisilme, liigiline koosseis ja alustaimestik. Keelatud on kultuurmuru ja viljapuuaiad, soovi korral kasutada looduslikke taimeliike (näiteks liivateesid, kiviktaimla liike)
- Piirdeid mitte rajada.
- Rajad hoonete juures jätta looduslikult kujunevateks. Krundisisesed jalgteed kujundada metsaradadena, vajadusel kasutada radade pinnakattematerjalina puitliipreid, peenkruusa, liiva vms.
- Juurdepääsude ja muude kommunikatsioonide planeerimisel arvestada võimalikult suurel määral olemasolevate teedega.

Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone (ajalooliselt väljakujunenud taluhoonestuse arhitektuur) ja maastiku miljööd arvestades. Maa-alal tagada hoonete omavaheline sobivus, selleks võib Mustjala Vallavalitsus väljastada täiendavad projekteerimistingimused. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (välisseinad: puit, palk või looduslik kivi; katusematerjal: puit, roog, kärgruberoid või katusekivi; sokkel: betoon või looduslik kivi, aknaraamid ja ukсед puidust), vältides naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms.). Värvilahendused antakse projekteerimistingimuste väljastamisel.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Maa-ala hoonestamise käigus tuleb olemasolevat looduslikku keskkonda maksimaalselt säästa ja säilitada, hoides ehitustegevuse planeeritud hoone vahetus ümbruses.

Planeeringualal ei ole lubatud pinnase juurde ega äravedu.

Ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.

Lisaks tuleb arvestada Saaremaa Keskkonnateenistuse poolt esitatud tingimustega:

Hooned rajada postvundamentidele, hoonete alust pinnast mitte eemaldada, säilitades metsa mulda koos mullaelustikuga.

Hooned paigutada nii, et metsa raiumine pole vajalik või oleks minimaalne.

Kui hoone püstitamiseks on vajalik raie, teha see väikese, mitte üle 20m diameetriga häiluna. Sellega jälgendatakse looduslikke häilinguid metsas.

Ehitustööde tegemisel mitte kasutada raskeid mehhanisme, mis kahjustaks pinnast ja mulda.

Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada võimalikult loomännikule omane välisilme, liigiline koosseis ja alustaimestik. Keelatud on kultuurmuru ja viljapuuaiad, soovi korral kasutada looduslikke taimeliike (näiteks liivateesid, kiviktaimla liike)

Piirdeid mitte rajada.

Rajad hoonete juures jätta looduslikult kujunevateks. Krundisisesed jalgteed kujundada metsaradadena, vajadusel kasutada radade pinnakattematerjalina puitliipreid, peenkruusa, liiva vms.

Juurdepääsude ja muude kommunikatsioonide planeerimisel arvestada võimalikult suurel määral olemasolevate teedega.

Kruntidele on paigutatud prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Mustjala vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Maa-alale pääseb Kuressaare-Võhma-Panga riigimaanteelt nr 86, edasi üle Villakopli, Uuekopli, Kaarli, Tepu, Niidu, Tamme, Juhani, Kuusiku, Männi ja Saare kinnistuid kulgevat erateed pidi. Maaomanikele on planeeringu koostamise käigus saadetud kirjad juurdepääsutee kasutamise ja elektri kaabli toomiseks vastavalt detailplaneeringu joonisele DP-5 „Juurdepääsutee ja kavandatav elektriühendus“. Tee kasutamisega ei olnud nõus Villakopli maaüksuse omanikud Virve ja Marju Kahju. Planeeringu kausta on lisatud Mustjala Vallavalitsuse korraldus nr 263, 12. detsember 2002.a., Panga küla Villakopli maaüksuse tagastamise kohta, kus on ära toodud kohustus mitte takistada ega lõpetada läbivate teede kasutamist, mis on vajalik naabermaaüksustele pääsemiseks.

Kruntidele Antsi 1, Antsi 2 ja Antsi 3 seatakse läbipääsu servituut, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“ naaberkruntidele pääsemiseks.

Parkimine lahendatakse igal krundil eraldi planeeritava hoone juures.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik (4m laiune tee) ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee.

Krundile Antsi 2 on planeeritud 50m³ tuletõrje veemahuti, mille juures peab olema 12m×12m ümberpööramise koht (ei tohi olla sõidutee sees, sealt peab olema võimalik teise sõidukiga mööda sõita, kui tuletõrjeauto kohal on).

2.5. TEHNOVÕRGUD.

• Elektrivarustus.

Vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu Saarte piirkonna tehnilistele tingimustele Nr. 124716, 03. september 2007.a. tuleb planeeritavate elamute elektrivarustuseks liitumismenetluse käigus ehitada uus alajaam 10/0,4kV, mille teenidamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide tuuakse olemasolevast Võhma 10kV toitefiidriit (Koplimetsa kinnistul) 10kV maakaabliga kavandatava juurdepääsutee äärt mööda. Vt. planeeringu joonist DP-5 „Planeeritav elektriühendus ja juurdepääsutee“.

Planeeringu joonisel DP-4 „Põhijoonis“ on näidatud planeeritavad madalpingekaablid koos mõõtekappidega ja vajalike kaitsevöönditega. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega. Planeeritud elektri kaablitele (nii 0,4kV-le kui ka 10kV -le) teiste kinnistute tarbeks kehtib trassikaitsevöönd 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge (vt. joonis DP-3.) (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).

Kruntide elektrienergiaga varustamine on võimalik liitumislepingu sõlmisega AS Jaotusvõrguga.

- **Joogivesi.**

Joogivee tarbeks on kõikidele kruntidele kavandatud oma puurkaev, kaevukaitsesooniga 10m. Kaevude rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevudele projekt.

Krundile Antsi 2 on planeeritud maa-ala teenindav ühine tuletõrje-veemahuti, toitega krundil paiknevast puurkaevust.

- **Reovete kanalisatsioon.**

Planeeritaval maa-alal on põhjavesi kaitsmata, kus on **heitvee otse pinnasesse immutamise keelatud**. Hallvesi puhastada eelnevalt septikus ja pinnasfiltris (bioloogiline puhastus), siis uuesti kokku koguda ja suunata kraavi (sealt võib merre minna). Ilmselt immutamiseks planeeritaval maa-alal pinnakate puudub, (keskkonnateenistuses oleva kaardi järgi ca 100cm). Fekaalide jaoks on soovitatav kasutada kaasaegseid tühjendatavaid ökokäimlaid, äärmisel juhul tuleb fekaalvesi juhtida kogumiskaevudesse, mida tänasel päeval saab tühjendada Kuressaares paiknevasse purglasse.

- **Küte.**

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojustpump).

- **Sideühendus.**

Sidekaablite rajamine antud planeeringualal on mittevajalik. Ühenduse loomiseks saab kasutada raadio- või mobiilsidevahendeid.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Planeeritavad hoonestusalad paiknevad üksteisest 100m kaugusel. Seega on kavandatavad elamud maa-alale hajutatud ja ei riku maa-ala üldilmet. Hooned sobitatakse maastikku – vältides liiga suurte ja stiililt võõraste hoonete ehitust alale, rannikualade stiilis väike ühe- või poolteisekorruselise maja ei tohiks lõhkuda liigselt loodust ega visuaalset miljööd. Keelatud on ehitada torne.

Ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.

Hoonete püstitamisel võib lagedaks raiuda kavandatava hoone aluse pinna koos juurdepääsuteede ja vajalike kommunikatsioonide aluse pinnaga. **Planeeringualal ei ole lubatud pinnase juurde ega äravedu.**

Kuna kõik planeeritavad krundid paiknevad osaliselt (Antsi 2, Antsi 3 ja Leili krunt) või täielikult (Antsi 1 krunt) Natura 2000 võrgustiku Küdema laht linnu- ja loodusosalal ning osaliselt ka Panga maastikukaitsealal (Antsi 1, Antsi 2 ja Leili krundid) tuleb seal järgida hoiuala ja kaitseala eeskirju vastavalt Looduskaitseadusele. Planeeritava ala metsa korraldamist ja majandamist reguleerib Metsaseadus.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Mustjala valla jäätmekäitluseeskirjale.

Nõrga reostuskaitsega alal on heitvee otse pinnasesse immutamine keelatud. Nn. hallvesi suunatakse läbi bioloogilise puhastuse planeeritud kraavi (Leili kinnistult suunatakse

hallvesi Antsi 3 krundile rajatavasse filtriväljakusse, kust kaudu see läheb mööda kraavi merre). Fekaalide jaoks on soovitatav kasutada kaasaegseid tühjendatavaid ökokäimlaid, äärmisel juhul tuleb fekaalvesi juhtida kogumiskaevudesse, mida tänasel päeval saab tühjendada Kuressaares paiknevasse purglasse.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hoonete tuleohutusklass antud maa-alal on TP-3. Maa-ala väline tuletõrjevõime saadakse planeeritud tuletõrje-veemahutist, mahtuvustega 50m³ (Antsi 2 krundil).

PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID

ÜLDINFO

Address:

Antsi 1

Maa omanik:

Ruth Simastel

Krundi pindala:

3,19ha

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Väikeelamumaa-EE-0011-5%

Maatulundusmaa-M-011-95%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

1

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

77m²

Hoonete kõrgus

7,5m maapinnast.

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Krundile on õigus ehitada üks ühekorruseline katusekorrusega ühe- või kahepoolse viilkatusega ühepereelamu. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast võib olla 7,5m, maksimaalne ehitusalune pind kuni 77m². **Planeeringualal ei ole lubatud pinnase juurde ega äravedu.** Planeeringu joonisel DP-3 "Maakasutuse plaan" on fikseeritud elamu täpne asukoht.

Hoone on lubatud ehitada tuleohutusklassiga TP-3.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone (ajalooliselt väljakujunenud taluhoonestuse arhitektuur) ja maastiku miljööd arvestades. Maa-alal tagada hoonete omavaheline sobivus, selleks võib Mustjala Vvallavalitsus väljastada täiendavad projekteerimistingimused. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (välisseinad: puit, palk või looduslik kivi; katusematerjal: puit, roog, kärgruberoid või katusekivi; sokkel: betoon või looduslik kivi, aknaraamid ja ukсед puidust), keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms.). Värvilahendused antakse projekteerimistingimuste väljastamisel.

Piirded

Piirdeid mitte rajada

Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb Kuressaare-Võhma-Panga riigimaanteelt nr 86, edasi üle Villakopli, Uuekopli, Kaarli, Tepu, Niidu, Tamme, Juhani, Kuusiku, Männi ja Saare kinnistuid

kulgevad erateed pidi ja üle planeeritavat Antsi 2 (seatakse servituut vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele) krunti kulgevad teed.

Parkimine lahendatakse elamu juures.

Haljastus

Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada võimalikult loomännikule omane välisilme, liigiline koosseis ja alustaimestik. Keelatud on kultuurmuru ja viljapuuaiad, soovi korral kasutada looduslikke taimeliike (näiteks liivateesid, kiviktaimla liike). Rajad hoonete juures jätta looduslikult kujunevateks. Krundisisesed jalgteed kujundada metsaradadena, vajadusel kasutada radade pinnakattematerjalina puitliipreid, peenkruusa, liiva vms.

Prügimajandus

Kruntidele tuleb paigaldada prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Mustjala vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ranna ja kalda kaitse seaduse § 9 (Vastu võetud 22. 02. 1995. a seadusega (RT I 1995, 31, 382), jõustunud 1. 04. 1995) Ranna ja kalda kasutamise kitsendused, lg 1-	Maaparandus-objektide eesvooludel kuni nende suubumiseni looduslikesse veekogudesse - 1 m	Antsi 2 krunt, Antsi 3 krunt, Leili kinnistu	Mitte takistada veevoolu kraavis

ÜLDINFO

Address:

Antsi 2

Maa omanik:

Ruth Simastel

Krundi pindala:

1,51ha

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Väikeelamumaa-EE-0011-5%

Maatulundusmaa-M-011-95%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

1

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

84m²

Hoonete kõrgus

7,5m maapinnast.

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Krundile on õigus ehitada üks ühekorruseline katusekorrusega ühe- või kahepoolse viilkatusega ühepereelamu. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast võib olla 7,5m, maksimaalne ehitusalune pind kuni 84m². **Planeeringualal ei ole lubatud pinnase juurde ega äravedu.** Planeeringu joonisel DP-3 "Maakasutuse plaan" on fikseeritud elamu täpne asukoht.

Hoone on lubatud ehitada tuleohutusklassiga TP-3.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone (ajalooliselt väljakujunenud taluhoonestuse arhitektuur) ja maastiku miljööd arvestades. Maa-alal tagada hoonete omavaheline sobivus, selleks võib Mustjala Vallavalitsus väljastada täiendavad projekteerimistingimused. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (välisseinad: puit, palk või looduslik kivi; katusematerjal: puit, roog, kärgruberoid või katusekivi; sokkel: betoon või looduslik kivi, aknaraamid ja ukсед puidust), keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms.). Värvilahendused antakse projekteerimistingimuste väljastamisel.

Piirded

Piirdeid mitte rajada

Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb Kuressaare-Võhma-Panga riigimaanteelt nr 86, edasi üle Villakopli, Uuekopli, Kaarli, Tepu, Niidu, Tamme, Juhani, Kuusiku, Männi ja Saare kinnistuid kulgevast erateed pidi. Antsi 2 krundile seatakse servituut vastavalt AÕS 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”, Antsi 1 ja Antsi 3 kruntidele ning Leili kinnistule pääsemiseks.

Parkimine lahendatakse elamu juures.

Haljastus

Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada võimalikult loomännikule omane välisilme, liigiline koosseis ja alustaimestik. Keelatud on kultuurmuru ja viljapuuaiad, soovi korral kasutada looduslikke taimeliike (näiteks liivateesid, kiviktaimla liike). Rajad hoonete juures jätta looduslikult kujunevateks. Krundisisesed jalgteed kujundada metsaradadena, vajadusel kasutada radade pinnakattematerjalina puitliipreid, peenkruusa, liiva vms.

Prügimajandus

Kruntidele tuleb paigaldada prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Mustjala vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	2m ümber alajaama; 1m mõlemale poole 0,4kV maakaablit; 2m mõlemale poole veetorustikku ja tuletõrje veemahutit;	AS Jaotusvõrk; Päästeteenistus;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	4m laiune juurdepääsutee	Antsi 1 krunt; Antsi 3 krunt; Leili kinnistu;	Ühine autoga juurdepääs Antsi 1ja Antsi 3 kruntidele ning Leili kinnistule.

ÜLDINFO

Address:

Antsi 3

Maa omanik:

Ruth Simastel

Krundi pindala:

3,72ha

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Väikeelamumaa-EE-0011-5%

Maatulundusmaa-M-011-95%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

1

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

84m²

Hoonete kõrgus

7,5m maapinnast.

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Krundile on õigus ehitada üks ühekorruseline katusekorrusega ühe- või kahepoolse viilkatusega ühepereelamu. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast võib olla 7,5m, maksimaalne ehitusalune pind kuni 84m². **Planeeringualal ei ole lubatud pinnase juurde ega äravedu.** Planeeringu joonisel DP-3 "Maakasutuse plaan" on fikseeritud elamu täpne asukoht.

Hoone on lubatud ehitada tuleohutusklassiga TP-3.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone (ajalooliselt väljakujunenud taluhoonestuse arhitektuur) ja maastiku miljööd arvestades. Maa-alal tagada hoonete omavaheline sobivus, selleks võib Mustjala Vallavalitsus väljastada täiendavad projekteerimistingimused. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (välisseinad: puit, palk või looduslik kivi; katusematerjal: puit, roog, kärgruberoid või katusekivi; sokkel: betoon või looduslik kivi, aknaraamid ja ukсед puidust), keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms.). Värvilahendused antakse projekteerimistingimuste väljastamisel.

Piirded

Piirdeid mitte rajada

Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb Kuressaare-Võhma-Panga riigimaanteelt nr 86, edasi üle Villakopli, Uuekopli, Kaarli, Tepu, Niidu, Tamme, Juhani, Kuusiku, Männi ja Saare kinnistuid

kulgevad erateed pidi ja üle planeeritavat Antsi 2 (seatakse servituut vastavalt AÕS 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele) krunti kulgevad teed.

Parkimine lahendatakse elamu juures.

Haljastus

Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada võimalikult loomännikule omane välisilme, liigiline koosseis ja alustaimestik. Keelatud on kultuurmuru ja viljapuuaiad, soovi korral kasutada looduslikke taimeliike (näiteks liivateesid, kiviktaimla liike). Rajad hoonete juures jätta looduslikult kujunevateks. Krundisisesed jalgteed kujundada metsaradadena, vajadusel kasutada radade pinnakattematerjalina puitliipreid, peenkruusa, liiva vms.

Prügimajandus

Kruntidele tuleb paigaldada prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Mustjala vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole madalpingekaablit; 2m mõlemale poole kanalisatsiooni-torustikku;	AS Jaotusvõrk; Leili kinnistu	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	4m laiune juurdepääsutee	Leili kinnistu	ühine autoga juurdepääs Leili kinnistuga

ÜLDINFO

Aadress:

Leili

Maa omanik:

Novo OÜ

Krundi pindala:

2,50ha

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Väikeelamumaa-EE-0011-10%

Maatulundusmaa-M-011-90%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

1

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

74m²

Hoonete kõrgus

7,5m maapinnast

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Krundile on õigus ehitada üks ühekorruseline katusekorrusega ühe- või kahepoolse viilkatusega ühepereelamu. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast võib olla 7,5m, maksimaalne ehitusalune pind kuni 74m². **Planeeringualal ei ole lubatud pinnase juurde ega äravedu.** Planeeringu joonisel DP-3 "Maakasutuse plaan" on fikseeritud elamu täpne asukoht.

Hoone on lubatud ehitada tuleohutusklassiga TP-3.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone (ajalooliselt väljakujunenud taluhoonestuse arhitektuur) ja maastiku miljööd arvestades. Maa-alal tagada hoonete omavaheline sobivus, selleks võib Mustjala Vallavalitsus väljastada täiendavad projekteerimistingimused. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (välisseinad: puit, palk või looduslik kivi; katusematerjal: puit, roog, kärgruberoid või katusekivi; sokkel: betoon või looduslik kivi, aknaraamid ja ukсед puidust), keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms.). Värvilahendused antakse projekteerimistingimuste väljastamisel.

Piirded

Piirdeid mitte rajada

Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb Kuressaare-Võhma-Panga riigimaanteelt nr 86, edasi üle Villakopli, Uuekopli, Kaarli, Tepu, Niidu, Tamme, Juhani, Kuusiku, Männi ja Saare kinnistuid kulgevast erateed pidi ja üle planeeritavat Antsi 2 ja Antsi 3 (seatakse servituut vastavalt AÕS 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele) krunde kulgevast teed pidi.

Parkimine lahendatakse elamu juures.

Haljastus

Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada võimalikult loomännikule omane välisilme, liigiline koosseis ja alustaimestik. Keelatud on kultuurmuru ja viljapuuaiad, soovi korral kasutada looduslikke taimeliike (näiteks liivateesid, kiviktaimla liike). Rajad hoonete juures jätta looduslikult kujunevateks. Krundisisesed jalgteed kujundada metsaradadena, vajadusel kasutada radade pinnakattematerjalina puitliipreid, peenkruusa, liiva vms.

Prüginajandus

Kruntidele tuleb paigaldada prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Mustjala vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.