

# **OÜ TAKUMA PROJEKT**

**PÄRNU MNT 303-6 TALLINN TEL. 65 88 660 : 51 36 506: 50 34 290**

**FAX 65 88 660 E-MAIL takuma@hotmail.ee**

Töö nr. 0705MV-DP

Tellija: OÜ CHOCOLATE

## **SAARE MAAKOND MUSTAJALA VALD TAGARANNA KÜLA**

### **ANNA-KRISTIINA KINNISTU**

#### **DETAILPLANEERING**

Projektijuht: KÜLLI TEDREMA  
Projekti autor: PAAVO KAIS  
Projekti konsultant: TIIT KÄÄR



TALLINN 2004

## SISUKORD

### Joonised:

DP1 TUGIPLAAN

DP2 KRUNDIJAOTUS- JA HOONESTUSPLAAN

DP3 INSENER-TEHNILISTE VÕRKUDE PLAAN

### Seletav osa:

I osa Seletuskiri

II osa Detailplaneeringu lähtetingimused, Vallavalitsuse korralduse ära kiri

III osa Detailplaneerimise õiguse üleandmise lepingu ära kiri

IV osa Detailplaneeringu algatamisega seonduvad materjalid

V osa Tehnilised tingimused

VI osa Omandiõiguse ja katastrimaterjalid

## SELETUSKIRI

### 1. Sissejuhatus.

Mustjala vallas Tagaranna külas asuva Anna-Kristiina kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Mustjala Vallavalitsuse korraldus "Anna-Kristiina kinnistu detailplaneeringu algatamine" ja korraldusega kinnitatud Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks. Planeeringu algatamist taotles kinnistu omanik OÜ Chocolate.

Detailplaneeringu projektis on arvestatud kinnisasja omaniku ettepanekuid, planeerimisseaduse sätteid ning tingimusi, mis lähtuvad Mustjala valla üldplaneeringust ning detailplaneeringu lähteülesandest.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud AS Hadwest poolt teostatud geodeetilise mõõdistamistöo andmetel koostatud digitaalset alusplaani M 1:500 ja Geodeetiliste uurimistööde tehnilist aruannet.

### 2. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Mustjala vallas Tagaranna külas, Tõlli-Mustja-Tagaranna kõrvalmaantee nr. 21101 ääres.

Kinnistu asub Küdema lahe ääres. Planeeritavat maa-ala piiravad põhjast Anna ja lõunast Tamme kinnistu. Tamme kinnistule on planeeritud sadama rajamine. Kinnistu praegune sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeritaval maa-ala on kõrghaljastatud.

Planeeritava maa-ala pindala on ca 1,2 ha. Maa-ala on reljeefne. Planeeritav maa-ala asub hõredalt (hajaasustus) hoonestatud alal.

### 3. Planeeritaval maa-alal kruntide moodustamine ja sihtotstarvete määramine

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva kinnistu sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks. Antud eesmärgi realiseerimine tuleneb detailplaneeringu koostamise lähtetingimustest ja Mustjala valla üldplaneeringu lahendusest.

Detailplaneeringu projekti (vt. Krundijaotusplaani) kohaselt olemasolevat kinnistut ei jagata. Kinnistule on planeeritud võimalik hoonestusala ja ehitiste soovitud asukohad. Samuti on näidatud puurkaevu asukoht ja rajatavatele ehitistele juurdepääsu tee.

### 4. Kruntide hoonestustingimused ja ehitusõigused.

Projektis on määratletud krundi ehitusõigused ja ehituskeelualad, millised tulenevad tuleohutuskujadest.

Krundile on planeeritud ehitusõigusena -hoonestuse maksimaalne korruselisus (kuni 1,5 korrust), täisehitusprotsent kuni 10% ja sõltuvalt ehitusala konfiguratsioonist ka lubatav hoonete arv (kuni 6 hoonet- so. kuni kaks elamuhoonet ja kuni neli abihoonet). Lubatud on rajada elamuhooned paariselamutena. Ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus (so. katuseharja kõrgus) on 8 meetrit.

Vertikaalplaneerimisega ei tohi kinnistu või selle osa pinda tõsta, välistatud peab olema sadevete valgumine naaberkinnistutele.

### 5. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.

Arhitektuur peab olema kas lähedalasuvate kalurikülade omanäolist ajaloolist hoonestusstiili järgiv või kaasaegne funktsionalistlik. Mõlemal juhul on nõutav traditsiooniliste looduslike materjalide kasutamine.

Lähedalasuvad hooned ja hoonete katuseharjajooned peavad olema omavahel soovitatavalt kas paralleelsed või risti. Lubatud on kinnistul ühe hoonega liita tasapinnalise katusega ühekorruselisi ehitisi (auto varjualused jms) rajatise maksimaalse kõrgusega 3,5m ja ehitusaluse pinnaga kuni 30m<sup>2</sup>. Kõrvalhoonete pindala võib olla maksimaalselt 30m<sup>2</sup>. Projekteeritava ehitise (elamu) ehitusalune pind võib olla kuni 120 m<sup>2</sup> ilma kõrvalhooneta ja koos liidetud kõrvalhoonega kuni 150 m<sup>2</sup>. Elamule võib liita täiendavalt varjualuseid

tagatud naaberkinnistule (Metsa) rajatavast tuletõrje veevõtukohast. Konkreetselt lahendatakse see projekteerimise käigus. Tuletõrje veevõtukohta tegevusraadiuseks on arvestatud 200 m.

### **9.3. Soojavarustus.**

Hoonete kütmiseks kasutatakse maakütte süsteemi, tahket kütust (kamin või ahiküte), ja/või elektrit. Vedelkütuse kasutamine antud piirkonnas ei ole võimaliku pinnasereostuse ohu tõttu soovitav.

### **9.4. Elektrivarustus.**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu piirkonnalt väljastatud tehnilisele lahendusele. Planeeritava ala varustamiseks on planeeritud kaabelliin naaberkinnistult Kuru mastalajaamast või Liini kinnistult kulgeva 10 kV liinilt. Planeeritud kaabelliin kulgeb piki teemaad planeeritavale maa-alale. Liitumiskilbi asukoha määrab Eesti Energia. Tarbija rajab vastavalt oma vajadusele vastava liini liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi. Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel.

## **10. KESKKONNAKAITSE, KESKONNAMÕJUD JA KESKKONNAKAITSEABINÕUD**

Objektide soojusega varustamiseks on ette nähtud kasutada maakütte süsteemi, puidukütet ja/või elektrit. Kaasaegsete tehnovõrkude rajamisega tagatakse elanikele kõik olmemugavused ja välistatakse keskkonda saasteainete sattumise. Ala asustamine elanikega välistab keskkonna pahatahtliku reostamise ka väljastpoolt.

Taaskasutatavaid jäätmeid tuleb koguda võimalusel liikide kaupa omaette mahutitesse. Võimaluse korral ja kui see osutub otstarbekaks, on soovitav koguda eraldi ka klaas-, metall- ja plasttaarat ning teisi jäätmeliike.

### **Detailplaneeringuga ettenähtud muudatused.**

Detailplaneeringuga antakse õigus olemasolevale kinnistule ehitusõigus kuni kahe elamuhoone ja kuni nelja abihoone rajamiseks. Autode parkimine lahendatakse krundisisesele. Objekti soojusega varustamiseks on ette nähtud kasutada kas koos või eraldi maakütet, elektrit ja puitu. Võrreldes teiste kütustega, on nimetatud küttevormid ja -liigid kõige keskkonnasõbralikumad. Veevarustuse tagamiseks rajatakse eraldi puurkaev. Olmevesi kanaliseeritakse immutusmeetodil.

### **Jäätmekava**

Kinnistule paigaldatakse suletavad jäätmekonteinerid. Olmejäätmete konteinerite tühjendamist teostatakse jäätmekäitluslepingu alusel jäätmeluba omava jäätmekäitlusettevõtte poolt. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

## **11. KRIMINAALPREVENTSIOON**

Seoses asjaoluga, et kuritegevus on plahvatuslikult tõusnud, on loodud peale karistusõiguslike meetmete kasutamise ka kriminaalpreventsioon, mis sisaldab endas kuritegude ärahoidmist, vältimist ja tõkestamist.

### **11.1 KRIMINAALPREVENTSIOONI EESMÄRK**

Preventsiooni eesmärk on kõrvaldada kuritegevust põhjustavad soodustegurid, vähendada võimalusi kuritegelikuks käitumiseks, hoida ära või raskendada kuritegude toimepanemist. See on ühiskonna turvalisuse alus. Ainult politseile lootes ei ole kuritegude ennetamine tulemusrikkas.

### **11.2. KRIMINAALPREVENTSIOONI VAHENDID**

Kurjategija paneb oma teo toime juhul kui selle sooritamise edukuses ei ole kahtlust, teades, et politseitöö väljavalitud piirkonnas ei ole tõhus, pererahvast ei ole kodus ning puudub ümbruskonna