

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, 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 – 74-04

A – 34257

SAARE MAAKOND,
MUSTJALA VALD,
PANGA KÜLA,
SUSI MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2004**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

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

3. Lähtematerjalid

Mustjal Vallavalitsuse korraldus nr.127, 28. juuni 2004.a.
Panga külas Susi kinnistu detailplaneeringu koostamise
algatamiseks koos lisaga 1: Lähteseisukohad Susi kinnistu
detailplaneerimise projekti koostamiseks.
Katastriüksuse plaan.

3. Lisad

Eesti Energia Asi Jaotusvõrk Saarte piirkond tehnilised
tingimused detailplaneeringuks, Nr.88, 28. september
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.....	6
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 Susi kinnistu, registriosa nr 24418, kogu pindalaga 2,46 ha olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Indrek Peedo, kinnistuomaniku Panga Maja OÜ, volitatud esindaja, avaldusega Mustjala Vallavalitsusele, 17. juuni 2004.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Mustjala Vallavalitsuse korraldus nr.127, 28. juuni 2004.a. Panga külas Susi kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks, koos lisaga 1: Lähteseisukohad Susi kinnistu detailplaneerimise projekti koostamiseks.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Geodeesiabüroo, töö nr. G-88-04.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Mustjala vallas, Panga külas, haarates enda alla Susi kinnistu. Planeeritav maa-ala paikneb riigimaantee nr.21101, Pahapilli-Panga, edela servas. Piirnedes idast kalaranna ja Seebimänniku maaüksustega, lõunast Seebimänniku ja Mariina maaüksustega, läänest silvia maaüksusega ja põhjast Pahapilli-Panga riigimaantee ja Suurekivi maaüksusega. Olemasolevalt on 2,46ha maa-alast 1,72ha metsamaa ja 0,21ha looduslik rohumaa ja 0,02ha on muu maa. Juurdepääs maatükile on Panga-Pahapilli teelt. Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Läänemere ääres on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda chituskeeluvöönd“**- 200m maakatastri kaardil märgitud veekogu (Läänemerest) piirist.

- **AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”** Planeeritavalt maa-alalt pääseb Suurekivi ja Silvia kruntidele.
- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude (madalpingekaabel) kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krundi lõuna osa läbib Eesti energia madalpingekaabel. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus” -piki maakaabelliine- mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.) kaitsevööndiga 1m, mõlemale poole trassi telge.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on Susi maaüksusele majutusküla planeerimine koos tehnovõrkude ja rajatiste asukoha ja lahenduste kindlaksmääramise, maakasutuse sihtotstarbe muutmise, servituutide vajaduse määramisega.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeringuga muudetakse krundi olemasolev Maatulundusmaa-M sihtotstarve Ärimaaks-Ä-100%.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Adress	Planeeritud sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Susi kinnistu	Majutushoone maa-BM-100%	Ärimaa-Ä	2,46ha	Susi kinnistu

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus m ²	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)
Susi kinnistu	2,46ha	830	max 8m peahoonele, max 6m majutushoonetel	Max 9	Majutushoonemaa-BM-100%

2.2. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS.

- Susi kinnistu, sihtotstarbega Majutushoonemaa BM-100%, saab planeeringu järgselt õiguse ehitada krundile maksimaalselt üheksa hoonet: 350m² peahoone (söögimaja ja konverentsikeskus) ja kaheksa kahele inimesele mõeldud 60m² majutushoonet. Maa-ala maksimum võimsuseks planeeritakse koos töötajatega 20 inimest. Hoonete paigutus maa-alale tuleneb olemasolevast teevõrgust (planeeringuga kasutatakse olemasolevaid teid, rajades võimalikult vähe uusi) ja looduslikust keskkonnast. Olemasolevat metsa säilitada maksimaalselt ja võimalikult vähe kahjustada ehitustegevusega. Planeeritud peahoone kõrgus ei või ületada kõrgust 8m, majutushooned 6m. Planeeritud hooned on viilkatusega, katusekaldega 40°-50°, arhitektuuriselt olemasolevasse keskkonda sobilikud, ehitusmaterjalideks traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud hoonestuse tinglik paigutus. Planeeritud hoonete tulepüsivusklassiks on TP-3.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Hoonestus on planeeritud olemasoleva tee äärde, võimalikult vähe muutes ja kahjustades olemasolevat looduslikku keskkonda.

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.

Parkimine on lahendatud krundi juurdepääsu juures. Uusi teid olemasolevatele lisaks ei planeerita.

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, nr 88, 28. september 2004. a. Elektrivarustuseks on kinnistu põhja piirile planeeritud uus 10/0,4kV alajaam, ühendatuna Panga-Meri haruliini toitele ca 800m pikkuse harukaabelliiniga. Joonisel DP-4 on näidatud 10kV kaabeltrassi asukoht (kaabel on soovitatav paigutada teeperve ida poolsele küljele). Krundisisised madalpingekaablid on ühitatud teedega, jaotusliitumiskapp nähakse ette alajaama juurde.

Maa-ala joogiveega varustamiseks on Silvia kinnistule planeeritud puurkaev, 50m sanitaarkaitsevööndiga. Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja

koostatakse kaevu projekt. Planeeritava maa-ala veevajadus majutusküla täismahutavusel jääb alla 5 m³/ööpäevas.

Reoveed kanaliseeritakse maa-alale planeeritud kogumiskaevudesse, kuna kaitsmata põhjaveega maa-alal on süvapuhamata heitvee pinnasesse immutamine keelatud. Reovesi tuleb toimetada valla poolt määratud purgimiskohta ning seda võib vastu võtta vastavat lepingut omav ettevõtja. Omanik peab säilitama veoteenuse osutajalt saadud kviitungid. Käesoleval hetkel Mustjala vallas nõuetele vastav puhasti puudub. Kuni selle valmimiseni tuleb viia reovesi Kuressaare veevärgi puhastusseadmetesse.

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 jäätmekäitluseeskirjale.

Reoveed juhitakse maa-alale planeeritud kogumiskaevudesse.

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 projekteerimismõistest 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.
- **AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”** Planeeritavalt maa-alalt pääseb Suurekivi ja Silvia kruntidele.
- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude (madalpingekaabel) kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krundi lõuna osa läbib Eesti energia madalpingekaabel. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus” -piki maakaabelliine- mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.) kaitsevööndiga 1m, mõlemale poole trassi telge. Planeeritava maaüksuse kaudu

tagada uus alajaama toide olemasolevale kitsendusega 0,4kV elektriõhuliinile. Krundisisesed krundi teenindavad madalpingekaablid, veetrassid ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi valdajale.

- Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“ Ranna või kalda piiranguvööndi laius Läänemere ääres on 200m.
- Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“- 200m maakatastri kaardil märgitud veekogu (Läänemerest) piirist.
- Mustjala valla ehitusmäärus
- Saare maakonna maakonnaplaneering
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus

Juhataja: A. Rand



Projekteerija: K. Keel

