

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 – 124-07

A – 2

SAARE MAAKOND,
MUSTJALA VALD,
TAGARANNA KÜLA,
UUEKÕRTSI-TÕNSU KINNISTU
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

KURESSAARE
2007

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoha skeem	DP-1
Tugiplaan	DP-2
Põhijoonis	DP-3

3. Lähtematerjalid

Mustjala Vallavolikogu otsus nr 34, 15. juuni 2007
Tagaranna küla Uuekõrtsi-Tõnsu detailplaneeringu
algatamine.

Tagaranna küla Uuekõrtsi-Tõnsu detailplaneeringu
koostamise lähteseisukohtade kokkulepe. 25. juuli 2007.a.
Väljavõte Mustjala valla osa-üldplaneeringust.
Katastriüksuse plaan.

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. EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE PÕHJENDUS.....	6
2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.....	7
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	8
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	8
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	8
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	9
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	9
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	9

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Uuekõrtsi-Tõnsu (katastritunnusega 48301:001:0119, registriosa nr 355434), kinnistu Tagaranna külas, Mustjala vallas, pindalaga 0,65ha ja olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011-100%.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas maaomanikud Mart Lembit Saamel ja Andres Saamel, avaldusega Mustjala Vallavalitsusele, 24. august 2006.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Mustjala Vallavolikogu otsus nr 34, 15. juuni 2007 Tagaranna küla Uuekõrtsi-Tõnsu detailplaneeringu algatamine.

Tagaranna küla Uuekõrtsi-Tõnsu detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kokkulepe. 25. juuli 2007.a.

Katastriüksuse plaanid.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Geodeesibüroo, töö nr G-192-07.

Saare Maakonna üldplaneering.

Ninase poolsaare üldplaneering (Mustjala valla osa-üldplaneering), Mustjala Vallavolikogu otsus nr.7 23.01.2004.a.

Mustjala valla ehitismäärus, Mustjala Vallavolikogu määrus nr 9, 19.09.2003. a.

Planeerimisseadus.

Looduskaitse seadus.

Asjaõiguse seadus.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Detailplaneeringuga haaratav Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistu, Mustjala vallas, Tagaranna külas asub Saaremaa põhja rannikul Ninase poolsaare põhja rannikul tiheasustuse tunnustega asustuspõhine. Planeeritaval maa-alal on kehtiv üldplaneering, Ninase poolsaare üldplaneering (Mustjala valla osa-üldplaneering), Mustjala Vallavolikogu otsus nr.7 23.01.2004.a. Kinnistu paikneb osaliselt ranna ja kalda piirangu- ja ehituskeeluvööndis. Üldplaneeringu järgi on ehituskeeluvööndit vähendatud kinnistut läbiva teeni (ca 22m kuni 47m Läänemerest). Kinnistu on olemasolevalt hoonestatud. Elamu ja kolm abihoonet paiknevad juurdepääsuteest edela pool ja seaduslik paadikuur paikneb juurdepääsuteest mere pool, olles osaliselt veekaitsevööndis (16,4m merest, keskkonnaministri nõusolek 20. juuli 2007.a., kiri nr. 16-6/2212). Kinnistul paikneb vana elamu vundament kehtivas ehituskeeluvööndis.

Planeeritav maa-ala piirneb põhja poolt Läänemerega, kagust Kipri (48301:001:0327) kinnistuga, edelast Tõnu kinnistuga (48301:001:0115) kinnistuga ja läänest Sääre (48301:001:0107) kinnistuga.

Maa-alale pääseb Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr 21101, edasi üle Kipri (48301.001:0327) ja Kaljumäe (4801:001:0056) kinnistuid kulgevat erateed pidi. (Olemasolev vallavalitsuse korraldus, mitte takistada tee kasutamist) Kinnistut läbib eelpool nimetatud tee jätk, millel ei või takistada kasutamist.

Olemasolevalt on Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistu koosseisus looduslikku rohumaad 0,34ha, õuemaad 0,12ha ja muud maad 0,19ha,

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“** – vähendatud Ninase poolsaare üldplaneeringuga olemasoleva teeni (22m kuni 47m Läänemerest).
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m ühe meetri kõrgusest samakõrgusjoonest.
- **Avaliku kasutusega tee** – läbib planeeritavat kinnistu, vt. joonist DP-2 „Tugiplaan“.

1.5. EESMÄRGID.

Üldplaneeringu muutmise ettepaneku esitamine, ehituskeeluvööndi vähendamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, enne 1940.a. asunud elamuvundamendile suvila ja selle juurde kommunikatsioonide rajamine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE PÕHJENDUS

Planeeritav Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistu asub maa-alal, mille kohta Mustjala Vallavolikogu on 23.01.2004.a vastu võtnud otsuse nr 7 “Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneeringu) kehtestamine”. Kehtestatud üldplaneeringu alusel ei ole taotletav hoonestusala ehitusalaks ette nähtud. Ehitusala asub väljaspool 20 meetrist veekaitsevööndit. Planeerimisseaduse § 9 lg 7 lähtuvalt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.

Käesoleva detailplaneeringuga esitatakse kehtiva Ninase poolsaare üldplaneeringu muutmise ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks 22 meetrini Läänemerest. Suvila võib olla ühekordne katusekorrusega, suurim katuseharja kõrgus maapinnast ei tohi ületada 8 meetrit, suurim lubatud ehitusalune pind on 120m². Planeeringu joonisel DP-3 “Põhijoonis” on näidatud hoone täpne asukoht. Hoone on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Ehituskeeluvööndi vähendamine toimub vastavalt Looduskaitseaduse § 40-le keskkonnaministri nõusolekul. Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlus esitatakse kuna ei ohustata rannal asuva looduskoosluse säilimist. Elamu vundament on olemas ja ehitustegevus võimalik korraldada olemasolevat juurdepääsuteed kasutades. Harvalt kasvavad üksikud puud ja põõsad ei takista ehitustegevust ja nende kasvutingimused ei

muutu olulisel viisil. Taimestik on hõre ja tallamise koormus ei suurene võrreldes olemasolevaga. Kuna kasutamise koormus on ka olemasoleva suvemaja puhul olemas ja oluliselt ei suurene.

Tagaranna küla asustus ei ole võrreldes ajaloolisega suurenenud, küll on aga koormus loodusele oluliselt vähenenud, kuna loomapidamist üheski majapidamises ei ole. Mootorsõidukid liiguvad mööda olemasolevaid teid pidi. Vaba liikumine ja juurdepääs rannale Uekõrtsi-Tõnsu detailplaneeringu elluviimisel ei muutu olemasolevaga võrreldes. Ajalooline elamuhoonestus Tagaranna külas asub ranna kaitse vööndis mujalgi, näiteks (kaugus rannajoonest): Sääre kinnistu ca 25 m, Kivisaare ca 35, Kantsa ca 35, Anni ca 20 m, Mardi ca 12 m. Veel hoonestamata Vana-Sääre elamuala ca 15 m.

Planeeritava maa-ala reljeef on tasane ja maa poole pidevalt tõusev, olles hoonestuskohas üle kolme meetri veepiirist. Kinnistu kõlvikust läheb kasutusse muu maa. Kinnisasja piires, olemasolevaid teid arvestades, takistavaid tegureid ei ole. Tehnovõrk rajatakse oma kinnistule, elektri liitumispunkt asub oma maa piiril. Suvila asub ajalooliselt väljakujunenud asukohas.

2.2. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Käesoleva detailplaneeringuga esitatakse kehtiva Ninase poolsaare üldplaneeringu muutmise ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks 22 meetrini Läänemerest. Kuna kinnistul paikneb vana, enne 1940.a. asunud, Kistu elamu säilinud vundament, kavandatakse sinna suvila ehitamist.

Kuna olemasolevalt on kinnistu sihtotsatarve maatulundusmaa-M-100%, muudab käesolev detailplaneering kinnistu sihtotstarbe elamumaaks-E-001-100%.

Ühekordse katusekorrusega suvila maksimaalne kõrgus maapinnast ei tohi ületada 8 meetrit, maksimaalne lubatud suvila ehitusalune pind on 120m². Planeeringu joonisel DP-3 "Põhijoonis" on näidatud hoone täpne asukoht.

Hoone on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Hoone 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, tahutud 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. Kinnistul on olemasolevalt juba kiviaiad, lisa piirete kavandamisel järgida olemasolevaid piirdeid. Keelatud on kasutada plankaedu, raudpiirdeid jt. Aedlinnaalike piirde tüüpe.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

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

Planeeringualal ei ole lubatud pinnase juurde ega äravedu. Hoonestusaladel on lubatud maapinna tasandamine hoonete ehitamise ja õuema tasandamise eesmärgil ning kommunikatsioonitrassidel selleks projektis näidatud ulatuses.

Kinnistul säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Maa-alale pääseb Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr 21101, edasi üle Kipri (48301.001:0327) ja Kaljumäe (4801:001:0056) kinnistuid kulgevat erateed pidi. Kinnistut läbib Sääre kinnistuni kulgev juurdepääsutee, mille kasutamist ei või takistada.

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.

Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistule on planeeritud 25m³ tuletõrje veemahuti, mille juures peab olema 12mx12m ümberpööramise koht (ei tohi olla sõidutee sees, sealt peab olema võimalik teise sõidukiga mööda sõita, kui tuletõrjeauto kohal on).

2.5. TEHNOVÕRGUD.

- **Elektrivarustus.**

Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistul on olemasolev elektriühendus. Planeeritava hoone elekter projekteeritakse hoone elektriprojekti koosseisus. Lisa võimsuste vajadusel esitatakse OÜ Jaotusvõrgule vastav taotlus.

- **Joogivesi.**

Joogivee tarbeks on kinnistul olemasolev puurkaev, kaevukaitsetsooniga 10m. Planeeritava hoone ja kavandatava tuletõrjeveemahuti, 25m³, vesi saadakse samuti sealt.

- **Reovete kanalisatsioon.**

Planeeritaval maa-alal on põhjavesi kaitsmata, kus on **heitvee otse pinnasesse immutamine keelatud**. Kuna omapuhastile maa-alal ruumi ei jagu (vajalik vähemalt 60m² 60m kaugusele kaevust) on krundil juba olemasolevalt kogumiskaev. Uuele kavandatavale hoonele on samuti ette nähtud kogumiskaev, mida saab tühjendada Kuressaares asuvasse purglasse. Perspektiivis on tulemas purgla ka Mustjalga.

- **Küte.**

Planeeritud hoone 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.

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

Planeeringualal ei ole lubatud pinnase juurde ega äravedu.

Kinnistul säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.

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. Reovesi juhatakse 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 tuletõrjevesi saadakse planeeritud tule-tõrjeveemahutist, mahtuvustega 25m³.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI 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.

- **Looduskaitseseaduse § 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“** – Detailplaneering teeb ettepaneku vähendada olemasolev ehituskeeluvöönd 22 meetrini Läänemerest.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m ühe meetri kõrgusest samakõrgusjoonest.
- **AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”** –krunti läbib Sääre kinnistuga ühiselt kasutatav juurdepääsutee, vt. joonist DP-2 „Tugiplaan”.
- Krundi omanikud peavad paigaldama oma **prügikonteineri** krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Mustjala valla jäätmehoolduseeskirjale või muudele vastava sisulistele õigusaktidele.