

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, äriregistrikood 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 Inspeksiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: MUSTJALA VALLAVALITSUS

T – 96-05
A – 34340

SAARE MAAKOND,
MUSTJALA VALD,
TAGARANNA KÜLA,
KADAKA MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel

KURESSAARE
2005

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

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

3. Lähtematerjalid

Mustjala Vallavalitsuse korraldus nr 48, 04. märts 2005.a.
Tagaranna küla Kadaka kinnistu detailplaneeringu
koostamise algatamiseks koos Tagaranna küla Kadaka
detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade
kokkuleppega.
Katastriüksuse plaan.

3. Lisad

Väljavõte Ninase poolsaare üldplaneeringust.

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. KINNISTU EHTUSÕIGUS	6
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE	7
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	7
2.5. TEHNOVÕRGUD	7
2.6. KESKKONNAKAITSE	7
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED	8
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED	8

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Kadaka kinnistu, katastriüksuse nr 48301:001:0307, registriosa nr 24770, kogu pindalaga 1,05ha ja olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas kinnistu omanik Agris Bergs, avaldusega Mustjala Vallavalitsusele, 28. jaanuar 2005.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Mustjala Vallavalitsuse korraldus nr 48, 04. märts 2005.a. Tagaranna küla Kadaka kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks, koos Tagaranna küla Kadaka detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kokkuleppega.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: Geodeesiabüroo OÜ, töö nr. G-75-05.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Mustjala vallas, Tagaranna külas, haarates enda alla Kadaka kinnistu. Kinnistu paikneb riigimaantee nr.21101, Tõlli-Mustjala-Tagaranna ja Küdema lahe vahelises alas. Riigimaanteelt veepiirini on ca 130 meetrit. „Ninase poolsaare üldplaneeringu“ (Mustjala valla osa-üldplaneering) järgi on kinnistul ehituskeeluala vähendatud 50 meetrini ja kogu alal ehitiste projekteerimisele kehtestatud eelneva detailplaneeringu koostamise kohustus. Kinnistul on lubatud kehtestatud detailplaneeringu alusel väikeelamu ehitamine. Ehitustegevus ei tohi alata enne detailplaneeringu kehtestamist. Kinnistu koosseisu kuulub 0,69ha metsamaad ja 0,36ha muu maa kõlvikut. Kinnistu maapind tõuseb astanguliselt riigimaantee suunas. Kinnistu piirneb idast Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaantee nr. 21101, lõunast Kajuaugu maaüksusega, läänest Küdema lahega ja põhjast Mäe maaüksusega. Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **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.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- vähendatud „Ninase poolsaare üldplaneeringuga“ 50m-ni Läänemere piirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus
- **Teekaitsevöönd 50m**, Tõlli-Mustjala-Tagarana riigimaantee nr. 21101ääres.

1.5. EESMÄRGID.

Üldplaneeringujärgse maakasutuse alal detailplaneeringu koostamine kinnistule kuni 1,5 korruselise elamu, katuseharja suurima lubatud kõrgusega maapinnast 8 meetrit; ühe ühekorruselise kõrvalhoone, suurima lubatud ehitusaluse pinnaga kuni 30m², katuseharja suurima lubatud kõrgusega maapinnast 5m; nende juurde vajalike rajatiste ning tehnovõrkude püstitamise, maakasutuse sihtotstarbe muutmise, ja servituutide seadmise vajaduse väljaselgitamise eesmärgil. Detailplaneering koostatakse kooskõlas kehtestatud üldplaneeringuga.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeringuga muudetakse kinnistu olemasolev katastriüksuse sihtotstarve Maatulundusmaa-M Elamumaa-E-100%-ks.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Address	Planeeritud kinnistu kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Kadaka kinnistu	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-1005	1,05ha	Kadaka kinnistu

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Aadress	Planeeritud suurus m ²	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)
Kadaka kinnistu	1,05ha	150	Elamul 1,5 korrust, maks. 8m maapinnast; Ühekordsel abihoonel maks. 5m maapinnast	2	Pereelamumaa-EP-100%

2.2. KINNISTU EHTUSÕIGUS.

Olemasolevalt on planeeritav Kadaka kinnistu maa-alal, mille kohta Mustjala Vallavolikogu on 23. jaanuar 2004.a. vast võtnud otsuse nr 7 „Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneering) kehtestamine“. Üldplaneeringu alusel on kinnistul ehituskeeluala vähendatud 50 meetrini ja kogu alal ehitiste projekteerimisele kehtestatud eelneva detailplaneeringu koostamise kohustus. Poolsaare üks arengusuundi on puhke- ja suvituspiirkonna rajamine. Kinnistul on lubatud kehtestatud detailplaneeringu alusel väikeelamu ehitamine, funktsionaalse tsoneerimine, teed, tehnovõrgud ja –rajatised, keskkonnamõjud ja keskkonnatingimused on üldplaneeringus kajastatud neljandas peatükis, „Planeerimislahendus“. Elamu võib olla kuni 1,5 korruseline kuni kahepereelamu, maksimaalse ehitusaluse pinnaga kuni 120m², suurim lubatud kõrgus maapinnast 8 meetrit. Projekteeritava kõrvalhoone ehitusalune pind kuni 30m², suurim lubatud katuseharja kõrgus maapinnast 5 meetrit. Hooned peavad antud piirkonnas väljakujunenud taluhoonestusega arhitektuurselt sobima.

Arhitektuursed nõuded:

- Välisseinad: puit, palk või looduslik kivi.
- Katus: kaldega mitte alla 35°, materjaliks puit, roog, papp või katusekivi
- Sokkel: betoon või looduslik kivi
- Aknad ja ukSED: puidust
- Piirdeaiad: Saaremaale omased, materjalina kivi/puit.
- Lubatud tulepüsivusklass: TP-3
- Värvilahendused: projekteerimistingimuste väljastamisel

Hoonetusala puhul arvestada maksimaalse metsa raadamisega 30x30meetri suurusel alal. Planeeritud ehitised ei tohi olla piirile lähemal kui 25meetrit. Kinnistul olev mets tuleb ehitustegevuse käigus maksimaalselt säilitada ja võimalikult vähe kahjustada.

Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud hoone tinglik paigutus. Planeeritud hoonete tulepüsivusklassiks on TP-3.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Hoonestusala puhul arvestada metsa raadamisega 30×30meetri suurusel alal, võimalikult vähe muutes ja kahjustades olemasolevat looduslikku keskkonda.

Krundile on planeeritud prügikast (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo leping, vastavat õigust omava, teenust osutava isikuga. Mustjala vallas puudub jäätmekäitluse eeskiri.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritud maa-alale pääseb Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr 21101.

Parkimine on lahendatud kinnistul.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Vastavalt Mustjala valla osa-üldplaneeringu 4. peatüki „Planeerimislahendusele“ on rajatav juurdepääsutee 3,5m laiune.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on vaja Mäe kinnistul olevast Tagaranna alajaama 0,4kV fiider F2 liinilt tuua madalpingekaabel Mäe kinnistu lõuna piiri pidi planeeritava Kadaka kinnistu piirile paigutatavasse elektrimõõtekappi (vt. joonist DP-4 „Planeeritud elektriühendus“). Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse suvila elektrivarustuse projektiga.

Maa-ala joogiveega varustamiseks on kinnistule planeeritud puurkaev, 10m sanitaarkaitsevööndiga. Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevu projekt.

Reoveed kanaliseeritakse kinnistule planeeritud kogumiskaevu, mida tühjendatakse perioodiliselt vastavalt teenuseosutajaga sõlmitud lepingule, selleks ettenähtud kohta.

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.

Reoveed juhatakse maa-alale planeeritud kogumiskaevu.

Olemasolev looduslik keskkond püütakse kinnistu hoonestamise käigus maksimaalselt säilitada.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava hoone projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismõõdetest EPN 10.1 nõuetest ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Hoone tulepüsivusklass on TP-3. Väline tulekustutusvesi saadakse Saaremaa sadama alale rajatavast aastaringse kasutusega tuletõrjevõetukohast.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Mustjala valla jäätmehoolduseeskirjale.
- **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“** - vähendatud „Ninase poolsaare üldplaneeringuga“ 200m-ni Läänemere piirist.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 50m Läänemere piirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus
- **Teekaitsevöönd 50m**, Tõlli-Mustjala-Tagarana riigimaanteega nr. 21101ääres.
- Mustjala valla ehitismäärus
- Saare maakonna maakonnaplaneering
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel