

Tellija: Toomas Kork

Töö nr 05-06

**SAARE MAAKOND, PIHTLA VALD  
SUTU KÜLA**

**RANNAMÄE MAAÜKSUSE**

**DETAILPLANEERING**

Planeerija: Raivo Kaseorg

Vastutav arhitekt: Terje Truumaa

Kuressaare 2006

RANNAMÄE MAAÜKSUSE  
DETAILPLANEERING

**SISUKORD**

**A SELETUSKIRI**

1. ÜLDOSA
2. LÄHTEMATERJALID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERIMISLAHENDUS

**B JOONISED**

- |                      |          |      |
|----------------------|----------|------|
| 1. Tugiplaan         | M 1:1000 | DP-1 |
| 2. Planeerimisjoonis | M 1:1000 | DP-2 |

**C LISAD**

- Pihla Vallavolikogu otsus nr 65 planeeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohad
- Rannamäe katastriüksuse kaart (M 1:10 000)

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Pihtla vallas, Sutu külas. Planeeringualaks on Rannamäe (katastritunnus 59201:003:0058, kinnistu suuruseks 5,55 ha) maaüksus. Planeeringu algatajaks on Pihtla Vallavalitsus, algatamise aluseks Toomas Kork'i avaldus. Planeering on algatatud 18.12.2003 vallavolikogu otsusega nr 65. Planeeritava ala suuruseks on 5,55 ha. Maaüksuse praegune sihtotstarve on maatulusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on olemasoleva kinnistu jagamine kolmeks kinnistuks, maaüksuste sihtotstarbe muutmine, kinnistutele ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, kavandatavate juurdepääsuteede määramine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, keskkonnaningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

### 2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohad
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas OÜ Hadwest 2006. a)

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Pihtla vallas, Sutu külas. Rannamäe maaüksus piirneb Ankru, Tooma-Sauna, Lepiku, Toomasauna, Mäe-Siimu ja Loona-Jaagu maaüksustega. Rannamäe maaüksus asub osaliselt Natura ajutiste piirangutega alal (Sutu laht ala), s.t. vastavalt piiri muudatuse ettepanekule jääb Rannamäe maaüksusest hoiualasse 200 meetrine ranna ja kalda ehituskeeluvöönd. Alal on on leitud rannaniidu ja loopealse e. alvari elupaigad.

Läbi maaüksuse kirdeosa kulgeb naaberkinnistute (Ankru ja Uue-Mäe) elektrikaabel. Maaüksuse edela-lõunapoolset osa läbib 200 m ranna ja kalda ehituskeeluvöönd. Planeeritav ala on hoonestamata, kinnistule viib pinnastee.

Kinnistul on mõned suuremad puudegrupid, leidub leppa, mäнди, kaske, saart, ning üks pisike veekogu (looduslik tiik). Põhiosa kinnistust katab erineva tihedusega kadastik ja rannaniit. Kinnistul on looduslik, tasane maa, maapinna kõrgused muutuvad ebaühtlaselt. Maapinna kõrgused jäävad vahemikku 1.14 kuni 4.31. Kõrgused on mõõdetud BK77 süsteemis; koordinaadid on L.EST-97 süsteemis.

## 4. PLANEERIMISLAHENDUS

### 4.1 Üldlahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on olemasoleva kinnistu jagamine kolmeks kinnistuks, maaüksuste sihtotstarbe muutmine, kinnistutele ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, kavandatavate juurdepääsuteede määramine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, keskkonnaningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Säilitada nii palju kui võimalik väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku (nt kadastik, loopealne). Planeeringualal on hoonete rajamine lubatud ainult määratletud hoonestusalal. Tähelepanelikult tuleb suhtuda võimalikku linnustiku häirimisse, seepärast ei ole soovitatav lindude pesitsusajal ranna lähedal aktiivset või valjuhääleseid tegevusi läbi viia.

Antud planeeringus sätestatud tingimused, nõuded ja kitsendused kehtivad kõigi kinnistute kohta, kui ei ole ära nimetatud spetsiaalselt kinnistu nime.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- 200 m ranna ja kalda ehituskeeluvöönd;
- krundi piirist 5 m ehituspiiranguala;
- planeeritavate hoonete omavaheline kaugus min. 100 m;
- keelatud heitvete juhtimine otse pinnasesse;
- planeeritavate hoonete sihtotstarve on suvemajad;
- planeeritavate hoonete max kõrgus 5,5 m;
- lahendada jäätmekäitlus vastavalt kehtivale seadusandlusele ning normidele;
- kinnistu asub osaliselt Natura ajutiste piirangutega alal;
- säilitada maksimaalselt looduslik keskkond.

### Planeeringuga kavandatavate maaüksuste suurus ja sihtotstarve

| Kinnistu suurus                          | Detailplaneeringu sihtotstarve    | Katastri sihtotstarve |
|--|-----------------------------------|-----------------------|
| Rannamäe I mü<br>20 318 m <sup>2</sup>   | Hooajalise elamu maa<br>(ES) 100% | Elamumaa (E) 100%     |
| Rannamäe II mü<br>20 120 m <sup>2</sup>  | Hooajalise elamu maa<br>(ES) 100% | Elamumaa (E) 100%     |
| Rannamäe III mü<br>15 030 m <sup>2</sup> | Hooajalise elamu maa<br>(ES) 100% | Elamumaa (E) 100%     |

### 4.2 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeritaval alal on määratletud hoonestusalad. Kõigile kinnistutele on planeeritud rajada suvemaja. Lisaks on planeeringualale paigutatud kaevude ja trasside võimalikud asukohad. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavat

hoonestuslaadi. Ehitusmaterjalidena kasutada loodussõbralikke materjale nagu nt puit, palk, kivi, vähesel määral betooni; hoonestus peab sobima kuju, konstruktsiooni ja välimuse poolest looduskeskkonda. Rajatavad piirded kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, soovituslikult puit- või kiviaiad.

|                      |                                 |
|----------------------|---------------------------------|
| Krundi täisehituse % | max 5%                          |
| Lubatud hoonete arv  | 1                               |
| Lubatud hoone kõrgus | 5,5 m                           |
| Katuse kalle         | 20-45°                          |
| Tulepüsimisklass     | minimaalne TP3, soovituslik TP2 |

#### Servituutide vajadus:

- 1) teeservituut – koormab Rannamäe I ja II maaüksusi, kohustus lubada rajada juurdepääsu sõidutee Rannamäe III maaüksusele vastavalt planeerimisjoonisel esitatud tee kulgemisele.
- 2) liiniservituut – koormab Rannamäe I ja II maaüksusi, kohustus lubada paigaldada elektri kaabel Rannamäe III maaüksusele vastavalt planeerimisjoonisel esitatud kaabli kulgemisele.

### 4.3 Keskkonnakaitse

Kuna planeeritaval alal kavatsetakse rajada igale kinnistule suvila koos vajalike rajatistega (puurkaev, kogumiskaev, teed), siis arvestatavat negatiivset mõju planeeritav tegevus keskkonnale ei tekita, kui järgitakse planeeringus sätestatud nõudeid. Heitveed on lahendatud kogumiskaevu abil, seega otsest reostust loodusesse ei satu. Lisaks on igale krundile planeeritud paigaldada prügikonteiner, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmekäitlus. Väljaspool ehitusala olemasolev kõrghaljastus, kadastik maksimaalselt säilitada, ehitusalal võtta puid ja kadakaid maha vastavalt vajadusele.

Kuna kinnistu asub osaliselt Natura ajutiste piirangutega alal (Sutu laht ala), siis pöörata tähelepanu lindude mittehäirimiseks rannaalal. Soovitav on alvariosa ja kadastikku hooldada korrapärase niitmise või karjatamisega, kadastikku vajadusel hõrendada, säilitamiseks ala loodusväärtust.

### 4.4 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavatele Rannamäe I, II ja III maaüksustele on planeeritud kulgema mööda Ankru ja Uue-Mäe maaüksuste kirdeserva kinnistupiiri (laiusega 7 m). Teede kulgemine kooskõlastada Ankru ja Uue-Mäe maaüksuste omanikega.

### 4.5 Tehnovõrgud

Elektrikaabli ühendus saadakse Lepiku (kat nr 59201:003:0641) maaüksusel olemasolevast liitumiskapist. Kavandatavad liinid planeeritakse maakaabelliinidena. Elektrikilbid planeeritakse paigaldada kinnistutele viivate teede äärde. Hoonete elektrivarustus lahendada eraldi projektidega.

Veevarustus planeeritakse lahendada igale krundile rajatava puurkaevu abil.  
Kanalisatsioon lahendatakse individuaalsete kogumiskaevude abil.  
Tuletõrje veevõtukoht on külavahe tee ääres, vana lauda juures, ligipääs on hea (vt asukoha skeemi).

Planeeritavate elamute küte lahendada lokaalsena, kas puidu-, õli-, gaasi- või elektriküttega.

Sidevarustust ei planeerita.

**Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:****1. Eesti Vabariigi planeerimisseadus**

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

Detailplaneeringu eesmärgid on: /-/

2) krundi ehitusõiguse määramine; /-/

5) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;

6) kujade määramine;

7) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;

8) keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia

keskkonnamõju hindamine; /-/;

13) servituutide vajaduse määramine; /-/.

**2. Eesti Vabariigi ehitusseadus**

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel.

Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

**3. "Avalikult kasutatav tee" – asjaõigusseaduse § 155**

Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena.

Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi.

**4. "Tehnovõrgud ja rajatised" – asjaõigusseaduse § 158**

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveadmetistik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) ei ole kinnisasja oluline osa.

**5. "Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd" - looduskaitseaduse § 38**

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeluvööndi laius tavalisest veepiirist on:

1) mererannal Narva-Jõesuus ja meresaartel 200 m; /-/.

**7. "Kallasrada" – veeseaduse § 10**

(1) Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. /-/

(2) Kallasraja laius on:

1) laevatatavatel veekogudel 10 meetrit;

2) teistel veekogudel 4 meetrit;

3) suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda /-/.

**8. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi, tuleohutusnorme, jäätmekäitluseeskirju ning Pihla valla ehitusmäärust.**

Koostaja: Raivo Kaseorg

