

Rootsi 7-6 Kuressaare; telefon 45 33738
RETTER: Avo Tasa EG 00353

Tellija: Jaanus Sall

Töö nr. 0002

**PIHTLA VALD, RANNAKÜLA, RANNAMÄE KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

Juhataja:



Avo Tasa

Koostas:



Sirje Lember

**KURESSAARE
2004**

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.....	4
2. PLANEERINGULAHENDUS.....	5
2.2. MAAKASUTUS-KRUNDIJAOTUS, KRUNTIDE KASUTUSE SIHTOTSTARVE JA SERVITUUTIDE VAJADUS:	5
2.3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED	6.
2.4. KESKKONNA -JA TULEOHUTUSNÕUDED.....	6
2.5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	7
2.6. TEHNOVÕRGUD.....	7
3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	7
4. KASUTATUD KIRJANDUS	7

1. SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritava ala asukoht on Pihtla vald, Rannaküla küla, Rannamäe katastriüksus, katastritunnusega 59201:004:0236. Haarates enda alla kinnistu pindalaga 4.90 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa-100%.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algataja Jaanus Sall, avaldusega Pihtla Vallavalitsusele.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Pihtla Vallavalitsuse korraldus nr. 47, 01.03.04. Rannamäe katastriüksuse detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisadena lähteülesanne. Koostatud on digitaalne geodeetiline alusplaan: RETTER EG nr. 00353, FIE Avo Tasa.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Pihtla vallas Rannaküla külas.

Maa sihtotstarbeks on maatulundusmaa.

Krunt on hoonestamata. Krunt on piiratud Kanepi, Nässu, Imastu katastriüksustega ja Liivi lahega.

Krundile pääs toimub kruusakattega külatega mööda.

1.5. EESMÄRGID.

Käesoleva planeeringuga määratakse krundile hoonestustingimused ja muudetakse maaüksuse sihtotstarve. Maa sihtotstarveteks jäävad maatulundusmaa suurusega 46553 m², elamumaa suurusega 2461 m².

2. PLANEERINGULAHENDUS.

2.1. ÜDLAHENDUS

Käesoleva planeeringuga on Rannamäe kü. kogu planeeritav ala jagatud krundi kasutamise sihtotstarve järgi: hooajalise elamu maa ja haljasala maa. Maa-alale on planeeritud suvila. Suvila ehituskoha valikul on arvestatud Liivi lahe ehituskeeluvööndit, 200 meetrit rannajoonest. Hoone ehitamisel ja kinnistu edasisel kaasutamisel säilitada olemasolev loodus võimalikult algupäraselt.

Rannamäe kü	kinnistatud
Maa omanik:	Jaanus Sall
Maaüksuse pindala:	4.90 ha

2.2. MAAKASUTUS – KRUNDIJAOTUS, KRUNTIDE KASUTUSE SIHTOTSTARVE JA SERVITUUTIDE VAJADUS.

Käesoleva planeeringuga on Mäekalda maaüksus jagatud hooajalise elamu maaks (ES) ja looduslik haljasmaa (HL). Arvestada tuleb planeeringus määratud ehituskeeluvööndeid.

Planeeritud krundijaotus, suurus, detailplaneeringujärgne sihtotstarve ja katastriüksuse sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus m ²	Krundi det.pl. sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %
Mäekalda kü.			
hooajalise elamu maa	2461	ES 100	elamumaa 100%
looduslik haljasmaa	46553	HL 100	maatulundusmaa 100%

Kruntide ehitusõigused:

1. Hooajalise elamu maa

Lubatud ehitiste arv maaüksusel:	1
Ehitise lubatud suurim ehitusalune pind:	40 m ²
Ehitiste koorruselisus:	1
Katusekalle:	30°-45°
Harjajoon:	5.5 m
Maaüksuse täisehituse protsent:	max 15%
Tulepüsivusklass:	TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkruntidest. Kujuneb EPN 10-1 alusel 5 m.
Välisseinad:	puit
Viimistlismaterjalid:	soovitav kasutada traditsioonilisi viimistlusmaterjale (seinad-puit, katus roog)

2.3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Kinnistule on planeeritud suvemaja hooajaliseks kasutamiseks. Suvemaja ehitamiseks koostatakse eraldi projekt. Vee-, kanalisatsiooni, telefoni ja elektrivarustust suvemajja ei ole planeeritud.

Hoone rajatakse vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele ja arhitektuurinõuetele.

Lähtuvalt krundi suurusest kohustuslikku ehitusjoont detailplaneering ei määra, kuid arvestada tuleb ehituskeeluvööndiga.

2.4. KESKKONNA- JA TULEOHUTUSNÕUDED.

2.4.1. Keskkonnakaitse nõuded

Põhilise osa planeeritavast alast moodustab looduslik rohumaa ja kadastik. Idast ja läänest piirneb krunt merega Väärtuslike maastike ja looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Kuna kinnistu asub planeeritaval Natura 2000 maastikukaitsealal, tuleb täita sellest tulenevaid nõudeid. Osaliselt jääb planeeritav ala Liivi lahe 200 meetrisesse ehitus- ja 20 meetrisesse veekaitsevööndisse.

2.4.2. Tulekaitse nõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala hoone projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklassiks on planeeringuga määratud TP-3. Hoone, planeeritaval alal saab olema ühekorruseline, kõrgusega alla 5.5 meetri. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 5 m kaugusele.

2.5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Kinnistule juurdepääs toimub olemasolevalt kinnistut läbivalt pinnasteelt, millelt rajatakse hoone juurde mahasõit.

2.6. TEHNOVÕRGUD.

2.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Maaüksusele planeeritava hoone juurde kaevu ja kanalisatsiooni ei rajata. Wc lahendada ökoloogilise kuivkäimla baasil.

2.6.2. Sidevõrgud

Sidevarustust ei planeerita.

2.6.3. Elektrivarustus

Ei planeerita.

3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Haljastuse osas muudatusi planeeritud ei ole.

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus
- Eesti Vabariigi jäätmekava
- Saare maakonna jäätmekava
- Pihla valla jäätmekava
- Pihla valla jäätmehoolduse eeskiri

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritaval alal tegutsemiseks:

- Vältitakse suuremas koguses jäätmete teket

Käesoleva planeeringuga ei planeerita saasteallikaid, maaala saastekoormus ei suurene.

Olmejäätmete vedu saab toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Ühineda Kaarma vallas korraldatud olmejäätmete veoga, milleks sõlmitakse leping valda teenindava firmaga, kes rendib või müüb ka prügikastid ja vajadusel konteinerid.

4. KASUTATUD KIRJANDUS

EV planeerimisseadus
EV ehitusseadus
EV ranna ja kaldakaitseadus
EV asjaõigusseadus
EV metsaseadus
EV veeseadus
EV kaitstavate loodusobjektide seadus

Koostas S. Lember



10. märts 2004 a.