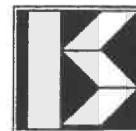


OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Reg. nr. EP10250459-0001

Reg. nr. EL10250459-0001

Registreerimistöend nr. 01-203

Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E 242/97-K

TELLIJA: PIHTLA VALLAVALITSUS

T – 138-04

A – 34284

SAARE MAAKOND,
PIHTLA VALD,
NÄSSUMA KÜLA,
VÄLGU KINNISTU

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

KURESSAARE
2004

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1.1
	DP-1.2
Tugiplaan.	DP-2
Põhijoonis.	DP-3
Planeeritud elektriühendus.	DP-4
Juurdepääsutee.	DP-5

3. Lähtematerjalid

Pihla Vallavalitsuse korraldus nr.94, 15. märts 2004. a Nässuma külas Välgu kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks koos lisaga 1: Detailplaneeringu lähteseisukohad nr 11/04 Välgu kinnistu detailplaneeringule. Katastriüksuse plaan.

3. Lisad

Natura 2000 elupaigad Välgu maaüksusel Nässuma külas Pihla vallas.

Eesti Energia Asi Jaotusvõrk Saarte piirkond tehnilised tingimused, Nr.100, 11. november 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.	7
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 Välgu kinnisru Nässuma külas, vastavalt katastri tunnusega 59201:004:0387, suurusega 4,94ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas kinnistuomanik Anto Ili, avaldusega Pihla Vallavalitsusele, 2004.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Pihla Vallavalitsuse korraldus nr. 94, 15. märts 2004 a. Nässuma külas Välgu kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks, koos lisaga 1: Detailplaneeringu lähteseisukohad Nässuma küla Välgu kinnistu detailplaneeringule.

Katastriüksuse plaanid.

Geodeetiline alusplaan: GRGM Projekt OÜ, töö nr. G-220, 2004.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Välgu kinnistu paikneb Pihla vallas Nässuma külas osaliselt 200 meetrise ranna ja kalda kaitse vööndil ja ehituskeelualal, piirnedes lõunast Liivi lahega, põhjast värava kinnistuga, läänest Tiidu, Värava ja Iilase kinnistutega ning idast Kadaka kinnistuga. Maa-ala läbib ida-lääne suunaline eratee. Olemasolevalt on kinnistu Nässuma looduslal, kus paiknevad Natura 2000 elupaigad: Läänemere rannaniidud ja põhjamaised lood (vt. lisa). Maa-alale pääseb Pihla-Sandla riigimaanteelt, mööda Nässuma küla teed, üle Aru II, Kivimäe, Kaasiku, Lauri ja Värava maaüksuste kulgevate erateede pidi. 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, Liivi lahe, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.

- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Liivi lahe ääres on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 200m Liivi lahe 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

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on pereelamu planeerimine koos juurdepääsutee ja tehnovõrkude lahendamisega.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritaval maa-alal olev Välgu kinnistu olemasolev Maatulundusmaa-M-100% sihtotstarve muudetakse planeeringuga Pereelamu maaks-EP-100%.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Address	Planeeritud sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritud suurus Ha	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Välgu kinnistu	Pereelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E	4,94	olemasolev Välgu kinnistu

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus ha	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)
Välgu kinnistu	4,94	250	1,5 korrust, max 6m	3	Pereelamu maa-EP-100%

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.

Olemasolevalt paikneb planeeritav Välgu kinnistu Nässuma loodusalal, osaliselt Läänemere 200 meetrises ehituskeelualas. Planeeringuga antakse hoonestusõigus vaid krundi põhja poolsele osale, vastavalt planeeringu lisas toodud Natura 2000 elupaikade kaardile. Detailplaneeringu joonisel DP-3 on näidatud hoonestuse tinglik paiknemine lubatud ehitusalal. Ehitusõigusena on lubatud ehitada elamu kahe abihoonega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m², maksimaalse hoonete kõrgusega 6m (vajadusel katusekorrusega). Arhitektuurselt peavad planeeritavad hooned olema vormilt lihtsad ja harmoneerima ümbritseva looduskeskkonnaga oma kompositsiooni, sümmeetria ja viimistlusmaterjaliga. Hoone välisviimistlusel kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale.

- Katus on kaldega 30°-45°, materjaliks sindel (puit ja ruberoid), katusekivi või plekk.
- Välisseinad puit või looduslik kivi.
- Nähtav sokliosia: kivi, betoon või krohv.
- Piirdeaiad: lattaed, kivi-puitaed või kiviaed.
- Lubatud tulepüsivusklass: TP-3.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Maa-ala hoonestamise käigus tuleb olemasolev looduslik keskkond maksimaalselt säilitada.

Vastavalt krundi omanike soovidele ja vajadustele võib istutada ilu- ja viljapuid ja teisi haljastuse elemente hoonestuse ümber.

Krundile on paigutatud prügikast (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajatel sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Pihntla vallas kehtivatele jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIJKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritud maa-alale pääseb Pihntla–Sandla riigimaanteelt mööda Nässuma küla teed, üle Aru II, Kivimäe, Kaasiku, Lauri ja Värava maaüksuste kulgevat erateed pidi (vt. jooniseid DP-1.1 ja DP-4). Planeeritud juurdepääs Välgu kinnistule Värava kinnistult on mõeldud vaid Välgu kinnistu tarbeks. Üle Välgu kinnistu pääseb mööda ajaloolist teed pidi ka Iilase kinnistule, krundi valdajal lubada läbipääs naabermaaüksusele eelpool nimetatud teed pidi. Parkimine lahendatakse omal krundil.

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 detailplaneeringuks, Nr.100, 11. november 2004. a. Elamu elektrivarustuseks on vaja liitumismenetluse käigus ehitada 0,4kV maakaabelliin Lausi alajaama toitele, mööda planeeritud juurdepääsu (vt. joonist DP-4, Planeeritud elektriühendus.), üle Värava kinnistu. Jaotus-liitekapp on paigutatud Välgu kinnistu piirile, ligipääsetavasse kohta. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektiga.

Planeeritud madalpingekaablitele teiste kinnistute tarbeks kehtib trassikaitsevöönd 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge (vt. joonis DP-4.) (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. "Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus").

Joogivee tarbeks on planeeritud oma puurkaev, sanitaarkaitsevööndiga 10m. Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevu projekt. Kuna planeeritava maa-ala põhjavesi on kaitsmata kanaliseeritakse reoveed septiku ja filtriga varustatud imbsüsteemi, mis on teostatud vastava projekti kohaselt.

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 Pihntla valla jäätmekäitluseeskirjale.

Reoveed juhitakse maa-alale planeeritud imbsüsteemi, mis ehitatakse välja vastavalt eelpool kirjeldatud kujul.

Olemasolev looduslik keskkond püütakse maa-ala hoonestamise käigus maksimaalselt säilitada.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismõistetest 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 Pihntla valla jäätmehoolduseeskirjale.

- **AÕS §156-“ Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”**
Kitsendus seatakse Iilase kinnistule pääsemiseks. Juurdepääsu tähtaeg ja tasu määratakse asjaosaliste omavahelise kokkuleppega. Samuti lepitakse kokku tee ühine haldamine ja hooldamine.
- **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, Liivi lahe, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Liivi lahe ääres on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd”-** 200m Liivi lahest.
- **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
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus.
- Saare Maakonna üldplaneering.
- Pihtla valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel