

Tellija: Raul Sink

Töö nr 20-06

**SAARE MAAKOND, PIHTLA VALD
SUURE-ROOTSI KÜLA**

**ANTSU, VANATOOMA, TOOMA,
ALU JA LAU MAAÜKSUSTE**

DETAILPLANEERING

Planeerija: Raivo Kaseorg

Vastutav arhitekt: Terje Truumaa

Kuressaare 2007

ANTSU, VANATOOMA, TOOMA,
ALU JA LAU MAAÜKSUSTE
DETAILPLANEERING

SISUKORD

A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. LÄHTEMATERJALID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERIMISLAHENDUS
 - 4.1 Üldlahendus
 - 4.2 Kruntide ehitusõigus, olulisemad arhitektuurinõuded ning kasutusõiguse kitsendused
 - 4.3 Keskkonnakaitse ja haljastuse põhimõtted
 - 4.4 Tulekaitseenõuded
 - 4.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus
 - 4.6 Tehnovõrgud
 - 4.7 Kuritegevuse riskide ennetamine

KRUNTIDE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

B JOONISED

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

C LISAD

- Pihla Vallavalitsuse korraldus nr 126 planeeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse poolt 26.06.2006. a väljastatud lähteseisukohad
- Saaremaa keskkonnateenistuse 19.06.2006 kiri nr 40-3-7/1693

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Pihltla vallas, Suure-Rootsi külas. Planeeringualaks on Antsu (katastritunnus 59201:005:0713, kinnistu suuruseks 3,85 ha), Vanatooma (kat.tunnus 59201:005:0071, kinnistu suuruseks 5,91 ha), Tooma (kat.tunnus 59201:005:0072, kinnistu suuruseks 3,76 ha), Alu (kat.tunnus 59201:005:0612, kinnistu suuruseks 5,78 ha) ja Lau (katastritunnus 59201:005:0694, kinnistu suuruseks 3,60 ha) maaüksused. Planeeringu algatajaks on Pihltla Vallavalitsus, algatamise aluseks Raul Sink'i avaldus. Planeering on algatatud 26.06.2006 vallavalitsuse korraldusega nr 126. Planeeritava ala suuruseks on ca 23 ha. Kõigi maaüksuste praegune sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on kõigile kinnistutele ehitusõiguse määramine, maaüksuste osaline sihtotstarbe muutmine (elamumaaks), hoonestusala piiritlemine, kavandatavate juurdepääsuteede määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, servituutide ja kinnisomandi kitsenduste määramine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohad
- Pihltla valla rannaala üldplaneering
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Nuki Geo OÜ 2006. a)
- Saaremaa keskkonnateenistuse 19.06.2006 kiri nr 40-3-7/1693

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Pihltla vallas, Suure-Rootsi külas. Planeeritav ala piirneb Kahu, Tammemäe, Ula, Mäe ja Asu maaüksustega ning Läänemerega. Planeeritavast alast loode-lääne suunda jääb Suure-Rootsi küla (sõltuvalt kinnistust 100-300 m kaugusele). Planeeritava ala viiest kinnistust kolm (Antsu, Vanatooma ja Tooma kinnistud) jäävad vastavalt Saaremaa keskkonnateenistuse andmetele Natura ajutiste majanduspiirangutega alale, kus on inventeeritud alvar e. loopealne. Oma 19.06.2006. a kirjas nr 40-3-7/1693 on keskkonnateenistus lubanud ehitada igale kinnistule elamu koos abihoonega. Planeeringuga hõlmatav ala on hoonestamata, Antsu ja Vanatooma kinnistule viib pinnastee, eraldi tee on olemas ka Lau kinnistuni.

Planeeritavat ala katab looduslik rohumaa ja kadastik, alal kasvavad ka mõned lehtpuud, mere ääres on veidi roogu ja liivapaljandikku. Kinnistul on looduslik, tasane maa, maapinna kõrgused muutuvad ebaühtlaselt, omades üldist langu mere suunas. Maapinna kõrgused jäävad vahemikku 4.84 kuni 1.69. Kõrgused on mõõdetud balti süsteemis; koordinaadid L-EST süsteemis.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Üldlahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on kõigile kinnistutele ehitusõiguse määramine, maaüksuste osaline sihtotstarbe muutmine (elamumaa), hoonestusala piiritlemine, kavandatavate juurdepääsuteede määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, servituutide ja kinnisomandi kitsenduste määramine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Säilitada nii palju kui võimalik väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku (loopealne, kadastik). Planeeringualal on hoonete rajamine lubatud ainult määratletud hoonestusalal.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- krundi piirist 4 m ehituspiiranguala;
- ranna ja kalda ehituskeeluvöönd Läänemerest 200 m;
- planeeritavate elamute omavaheline kaugus min. 100 m;
- hoonete maksimaalne ehitusalune pind krundil 120 m²;
- hoonete maksimaalne kõrgus 6 m;
- hoonete maksimaalne arv krundil 2 tk;
- Natura 2000 võrgustiku alad;
- keelatud heitvete juhtimine otse pinnasesse;
- lahendada jäätmekäitlus vastavalt kehtivatele seadustele ning normidele;
- säilitada maksimaalselt looduslik keskkond.

Igal kinnistul moodustatakse kaks uut katastriüksust: elamumaa (E) ning kogu ülejäänud osa kinnistust jääb endiselt maatulundusmaaks (M). Kinnistutele jäävate elamumaa katastriüksuste asetus ja piiripunktide koordinaadid on esitatud planeerimisjoonisel. Elamumaa suurus ja katastri sihtotstarvete osakaal on esitatud järgnevas tabelis.

Krundi nimi	Krundi kogusuurus, ha	Elamumaa, m ²	Katastri sihtotstarve ja selle osakaal
Antsu	3,85	6842	Elamumaa 18%, Maatulundusmaa 82%
Vanatooma	5,91	18 397	Elamumaa 31%, Maatulundusmaa 69%
Tooma	3,76	4631	Elamumaa 12%, Maatulundusmaa 88%
Alu	5,78	11 658	Elamumaa 20%, Maatulundusmaa 80%
Lau	3,60	6409	Elamumaa 18%, Maatulundusmaa 82%

4.2 Kruntide ehitusõigus, olulisemad arhitektuurinõuded ning kasutusõiguse kitsendused

Krundi nimi	Krundi suurus, ha	Ehitusalune pind, max m ²	Täisehituse max %	Hoonete max. kõrgus, m	Hoonete arv krundil, tk	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal, %
Antsu	3,85	120	3	6	2	Pereelamu maa (EP); Looduslik haljasmaa (HL)	18%; 82%
Vana-tooma	5,91	120	3	6	2	Pereelamu maa (EP); Looduslik haljasmaa (HL)	31%; 69%
Tooma	3,76	120	3	6	2	Pereelamu maa (EP); Looduslik haljasmaa (HL)	12%; 88%
Alu	5,78	120	3	6	2	Pereelamu maa (EP); Looduslik haljasmaa (HL)	20%; 80%
Lau	3,60	120	3	6	2	Pereelamu maa (EP); Looduslik haljasmaa (HL)	18%; 82%

Planeeritaval alal on määratletud hoonestusala. Planeeringuga hõlmatavatele kinnistutele on planeeritud rajada elamud. Planeeringualale on paigutatud kaevude ja trasside võimalikud asukohad.

Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavat hoonestuslaadi, arhitektuuris kasutada võimalikult palju Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone ja -materjale. Ehitusmaterjalidena kasutada loodussõbralikke materjale nagu nt puit, palk, kivi, vähesel määral betooni; hoonestus peab sobima kuju, konstruktsiooni ja välimuse poolest looduskeskkonda. Hoonetel näha ette viilkatused. Rajatavad piirded kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, soovituslikult puit- või kiviaiad, maksimaalselt 1,6 m kõrged.

Krundi täisehituse %	max 3%
Lubatud katusekalle	35-45°
Lubatud katusematerjal	roog, katusekivi, sindel, eterniit
Lubatud välisseina materjal	puit, kivi, krohv
Lubatud piirdeaia materjal	kivi, puit, -latt
Tulepüsivusklass	minimaalne TP3, soovituslik TP2*
Hoonete max kõrgus	6 m

* Tulepüsivusklassid:

TP3 – ehitise kandekonstruktsioonile ei seata nõudeid kandekonstruktsiooni tulepüsivuse suhtes (tuldkartev);

TP2 – ehitise kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda, kusjuures ettenähtud aeg on lühem tulekindla ehitise suhtes ettenähtud ajast (tuldtakistav).

Servituutide vajadus:

1) Tee servituut – koormab Ula (59201:005:0575), Tammemäe (59201:005:0022), Kahu (59201:005:0596), Roosu (59201:005:0229), Sepa (59201:005:0411) ja Laasi (59201:005:0685) maaüksusi. Kohustus tagada vaba läbipääs Antsu (59201:005:0713) ja Vanatooma (59201:005:0071) maaüksustele üle eelnimetatud kinnistute olemasolevat sõiduteed mööda või vastavalt omavahelisele kokkuleppele uue sõidutee, laiusega 7 m, kulgemise suhtes. Seada servituut Antsu ja Vanatooma maaüksuste kasuks.

2) Tee servituut – koormab Antsu maaüksust. Kohustus tagada vaba läbipääs mööda olemasolevat pinnasteed kallasrajani enda kinnistu ulatuses (vt tee kulgemist ja Antsu kinnistul paiknemise ulatust planeerimisjoonisel DP-3).

3) Tee servituut - koormab Lau ja Alu maaüksusi. Kohustus tagada vaba läbipääs Tooma maaüksusele ning sõidutee kulgemine vastavalt planeerimisjoonisele.

4) Elektri kaabli servituut – koormab Ula-Hansu (59201:005:0251), Mäe (59201:005:0234) Tee (59201:005:0235), Lau (59201:005:0694), Alu (59201:005:0612), Tooma (59201:005:0072) ja Vanatooma (59201:005:0071) maaüksusi. Kohustus tagada elektri kaabli rajamise/vedamise võimalus kuni Antsu (59201:005:0713) maaüksusele ning kaabli kulgemine vastavalt planeerimisjoonisele.

5) Tuletõrje veevõtukoht – servituut koormab Antsu, Vanatooma, Alu ja Lau kinnistuid. Kohustus tagada vaba juurdepääs tuletõrje veevõtukohtadele. Antsu ja Lau kinnistul kohustus rajada veetrass puurkaevust tuletõrje veevõtumahutini ning lubada võtta oma puurkaevust vett mahuti täiteks. Kohustus tagada antud planeeringuga kavandatud elamute tarbeks tuletõrje veevõtukohtade aastaringne kasutusvõimalus.

4.3 Keskkonnakaitse ja haljastuse põhimõtted

Planeeritava alal kavandatakse rajada igale kinnistule ühepereelamu-suvila koos vajalike rajatistega (puurkaev, kogumiskaev, imbsüsteem, juurdepääsutee, elekter). Arvestatavat negatiivset mõju planeeritav tegevus keskkonnale ei tekita, kui järgitakse planeeringus sätestatud nõudeid. Heitveed on lahendatud individuaalsete kogumiskaevude, septikute ja imbsüsteemide abil. Puurkaevu ja imbsüsteemi vahele jääb minimaalselt 60 meetrit, kaevude ja imbsüsteemide paigutamisel on järgitud maapinna kõrgusi ja kruntide asetust mere suhtes. Lisaks on igale krundile planeeritud paigaldada prügikonteiner, mille abil saab tagada koordineeritud jäätmekäitluse. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik. Väljaspool ehitusala tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada, ehitusalal võtta puid ja põõsaid (nt kadakaid) maha vastavalt vajadusele, kuid nii minimaalselt kui võimalik. Teed on planeeritud kulgema mööda kõige külapoolsemat krundi piiri, vältimaks liigset pinnase üleskaevamist keset krundi ja loomassiivi. Elektri kaabel on ette nähtud kulgema mööda teeserva. Hoonete asetusel on arvestatud valla nõuet jätta elamute minimaalseks vahekauguseks 100 meetrit ning samas püütud paigutada need kruntide külapoolsematesse servadesse. Elamumaa katastriüksused on võimalikult väikesed tehtud, arvestades osade kinnistute kuuluvust Natura 2000 võrgustiku alasse (vältimaks võimalust tervel kinnistul suvalist kaevamist vms tegevust, mis kahjustaks loopealset).

4.4 Tulekaitseenõuded

Planeeringus on järgitud VVm nr. 315 ja EVS 812-3:2002 „Küttesüsteemid” nõudeid. Planeeritud ala hoonestus kuulub peamiselt tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3. Hooned planeeritaval alal on kavandatud põhiliselt ühekorruselised, kõrgusega kuni 6 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele ja suurematest metsamassiividest tuleks hooned rajada vähemalt 10 m kaugusele. Antud tingimused on planeeringus täidetud.

Planeeritavale alale rajatakse 5 pereelamut koos abihoonetega. Tulekustutusvee tarbeks on planeeritud rajada juurdepääsuteede kõrvale kaks tuletõrje veevõtukohta soojustatud veekaevudega, millede vesi saadakse planeeritavatest puurkaevudest (mõlemas veevõtukohas mahuti minimaalsuurusega 25 m³). Enne elamute ehituslubade väljastamist peavad antud detailplaneeringuga kavandatud tuletõrje veevõtukohad olema väljaehitatud ning aastaringsest kasutatavad. Operatiivautode vajalik manööverdusruum (min 12 x 12 m) on tagatud kõvakattega platside rajamisega teede äärde. Tee veevõtukohtadeni peab olema sõidetav ja talvel lumest puhastatud.

4.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritaval alal on Antsu ja Vanatooma kinnistute juurdepääs kavandatud üle Laasi, Sepa, Roosu, Kahu ja Tammemäe maaüksuste mööda olemasolevat pinnasteed või vastavalt kokkuleppele maaomanikega. Tooma, Alu ja Lau maaüksuste juurdepääs on kavandatud allasõiduga Suure-Rootsi teelt, mööda Tee maaüksust (59201:005:0235) ning Lau ja Alu läänepoolset kinnistupiiri kuni Tooma kinnistuni (vt planeerimisjooniseid). Kavandatavate teede laiuseks on planeeritud 7 meetrit. Tee väljaehitamine on kohustuslik enne antud planeeringuga kavandatud hoonete esimese ehitusloa väljastamist. Planeeritavad teed ja tuletõrje veevõtukohad hakkavad olema avaliku kasutusega. Antsu maaüksusel kulgeb avaliku kasutusega tee mööda olemasolevat pinnasteed, osaliselt mööda Antsu ja Kahu ühist kinnistupiiri, mis peaks lõpuks Kahu kinnistul kallasrajani välja jõudma (tee kulgemine ja avalik kasutus kooskõlastada Kahu kinnistu omanikuga) – sellega on tagatud juurdepääs kallasrajale.

4.6 Tehnovõrgud

Elektrikaabli ühendus on kavandatud saada vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte Piirkonna andmetele lähimast, Suurerootsi alajaamast, üle Ula-Hansu (59201:005:0251), Mäe (59201:005:0234) ja Tee (59201:005:0235) maaüksuste (vt planeerimisjoonist DP-3).

Maaüksuste elektrivarustus lahendada Suurerootsi alajaama jaotuskilbist. Maaüksuste toiteks on planeeritud uus 10/0,4kV alajaam ja kõrgepingekaabel Lau maaüksuse edelanurka, kust edasi saavad elektri kõik planeeritava ala maaüksused.

Kavandatavad liinid planeeritakse 10/0,4 kV maakaabelliinidena. Elektrikilbid planeeritakse paigaldada maaüksustele kavandatavate teede äärde kinnistu piirile, igale krundile näha ette üks liitumispunkt. Hoone elektrivarustus lahendada eraldi projektiga.

Veevarustus planeeritakse lahendada igale krundile rajatava individuaalse puurkaevu abil. Lisaks on alale planeeritud kaks tuletõrje veevõtupaika koos kõvakattega

platsidega (15x15 m) kinnistu servadesse, planeeritavate teede äärde (vt planeerimisjoonist DP-2), tagamaks operatiivmasinatele kiiret juurdepääsu.

Kanaliseerimine lahendatakse igal krundil individuaalse kogumiskaevu, septiku ja imbsüsteemi (pinnasfiltri) abil. Musta vee kogumiseks on planeeritud rajada kogumiskaevud, hall vesi juhitakse läbi septiku imbsüsteemi. Täpsem süsteemi tehnoloogiline lahendus ja mõõtmed selgitada välja hoone projekteerimise käigus.

Planeeritavate elamute küte lahendada lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, kas puidu-, õli-, gaasi- või elektriküttega, üheks võimaluseks on ka soojuspump.

Sideühendust antud planeeringuga ei kavandata.

4.7 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavaid ja ennetavaid nõudeid.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on oluline hoonete ja õuealade hea valgustatus ja avatud vaated. Hea jälgitavus vähendab oluliselt vandalismi, sissemurdumise, autovarguste ja muude kuritegude riski. Oluliseks riskivähendavaks faktoriks on koera olemasolu - see aga eeldab korralikku, koera kinnipidavat aeda ümber majapidamise.

Kuritegevust aitab vähendada ka naabrivalve, tagumiste juurdepääsuteede ja pimedate majataguste puudumine. Oluliseks teguriks on vastupidavad ukse- ja aknaraamid, kvaliteetsed lukud, kodust äraolekul korralikult suletud ukse-aknad, liikumisanduriga valgustus jms.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik palgata valvur, kuid maapiirkondades suhteliselt kulukas. Ratsionaalsem oleks lasta mõnel turvateenust pakkuval ettevõttel paigaldada majale/elamukompleksile signaalsüsteemiga turvasüsteem.

KRUNTIDE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

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. "Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd" – looduskaitseaduse § 38

(1) Ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on: /-/

1) mererannal Narva-Jõesuu linna piires ja meresaartel 200 meetrit; /-/

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

(5) Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

1) pinnavee veehaarde ehitisele;

2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;

3) ranna kindlustusrajatisele;

4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;

5) kalakasvatusehitisele; /-/

8) tehnovõrgule ja -rajatisele; /-/

10) avalikult kasutatavale teele ja tänavale; /-/.

4. "Avalikult kasutatav tee" – asjaõigusseadus, § 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.

5. "Tehnovõrgud ja rajatised" – asjaõigusseadus, § 158

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

6. "Kallasrada" – asjaõigusseaduse § 161

Veekogu kaldaomanik peab jätma veekogu äärde kaldariba kallasrajana kasutamiseks.

Kallasrada võib igapäevselt kasutada veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ning veesõidukite randumiseks.

7. „Ehitise tuleohutuse määramine” – ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded, § 4

(3) Ehitised ja selle osad jaotatakse tuleohutusest lähtuvalt järgmiselt:

1) tulekindel (tähis TP1) – ehitise kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda, kusjuures üldjuhul sellise ehitise kandekonstruktsioon tulekahjus ei varise;

2) tuldtakistav (tähis TP2) – ehitise kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda, kusjuures ettenähtud aeg on lühem tulekindla ehitise suhtes ettenähtud ajast;

3) tuldkartev (tähis TP3) – ehitise kandekonstruktsioonile ei seata nõudeid kandekonstruktsiooni tulepüsivuse suhtes.

8. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi, tuleohutusnorme, jäätmekäitluseeskirja, Pihtla valla ehitismäärust ja rannalade üldplaneeringut.

Koostaja: Raivo Kaseorg

