

**VÄIKE-SAARE MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

VANAMÖISA KÜLA, PIHTLA VALD, SAARE MAAKOND

TELLIJA : PEKKA SILLANPÄÄ

i.k.170482-1484

ELUKOHT: SOOME VABARIIK

ALGATAJA : PEEDU KURVITS

i.k.37204170043

VOLITUSEGA

PLANEERIJA : INNA LIGI

DIPLOM NR.485230 24.02.1977. TEMT

FIE SAARE MAKSUKAMETI TÖEND.NR. 4320

TEL. 051 90 92 90

KURESSAARE



**KURESSAARE
detsember 2002**

PIHTLA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Pihtla

23.01.2003 nr 6

Väike-Saare maaüksuse
detailplaneeringu kehtestamine

Pihtla Vallavolikogu, aluseks võttes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (RT I 1993,37,558; 1994,12,200; 19,340; 72,1263; 84,1475; 1995,16,228; 17,237; 23,334; 26-28,355; 59,1006; 97,1664; 1996,36,738; 37,739; 40,773) § 22 p.33, juhindudes planeerimisseaduse (RT I 2002,99,579) § 24 lg 3 ja valla ehitusmääruse § 14 lg 1 p.1 ning ära kuulunud asjakohased sõnavõttud,

o t s u s t a b :

1. Kehtestada Vanamõisa küla Väike-Saare maaüksuse detailplaneering
2. Teatada detailplaneeringu kehtestamisest maakondlikus ajalehes
3. Otsus jõustub kehtestamise päevast



Tõnu Post
Volikogu esimees

PLANEERIMISPROJEKTI KOOSSEIS

1. SELETUSKIRI

2. LÄHTEMATERJALID

3. JOONISED

3.1. Asukoha ja juurdepääsutee skeem 1: 10000

3.2. Põhiplaan- hoonestus, liikluskorraldus, tehnovõrgud, kitsendused DP-1 1: 1000

SELETUSKIRJA SISUKORD

| | |
|---|----------|
| 1. ÜLDOSA | 1 |
| 1.1. PLANEERITAV ALA | |
| 1.2. ALGATAJA | |
| 1.3. LÄHTEMATERJALID | |
| 1.4. OLEMASOLEV OLUKORD | |
| 1.5. EESMÄRGID | |
| | |
| 2. PLANEERIMISLAHENDUS | 2 |
| | |
| 2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA SIHTOTSTARVE | 2 |
| 2.2. HOONESTUSE PLANEERIMINE | 2 |
| 2.3. JUURDEPÄÄSUTEE MAA-ALA JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED | 2 |
| 2.4. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE | 2 |
| 2.5. TEHNOVÕRGUD | 3 |
| 2.6. KESKKONNAKAITSE | 3 |
| 2.7. TULEOHUTUSNÕUDED | 3 |
| | |
| 3. ANDMED KRUNDI KOHTA | 4 |
| 4. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED | 5 |

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritava ala territoorium moodustub maaüksusest aadressiga: Saare maakond, Pihtla vald, Vanamõisa küla, Väike-Saare kinnistu, suurusega 8609 m² sihtotstarbega maatulundusmaa. Samuti laieneb planeeringuala rajatava juurdepääsuteega läbi Saare kinnistu.

1.2. ALGATAJA JA ALGATAMISE ALUS

Detailplaneeringu algataja on Peedu Kurvits kui tellija volitatud esindaja. Algatamise aluseks on Pihtla vallavolikogu otsus nr.22 29.05.2002

1.3. LÄHTEMATERJALID

- Detailplaneeringu lähteülesanne NR.2 31.05. 2002.a.
- Situatsiooniskeem-väljavõte M 1:10000
- Väike-Saare maaüksuse plaan (tunnus 52.523) M 1:1000 29.01. 2001.a.
koostanud AS M&V Invest
- Projekteeritavate hoonete eskiislahendused ja tehnovõrkude põhimõttelised lahendused

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala (Väike-Saare maaüksus) asub Saare maakonnas, Pihtla vallas, Vanamõisa külas. Maaüksus on väljalõige Saare kinnistu kirdenurgast, endine heinamaa, piiratud osaliselt kiviaiaga. Puuduvad elektri- ja veevarustus. Juurdepääsutee piki Saare maaüksuse piiri on raskelt läbitav.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva Väike-Saare kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse seadmine hoonetele ja rajatistele, tehnovõrkude rajamine ja nendele kaitsetsoonide määratlemine, juurdepääsutee planeerimine, tee ja liiniservituutide vajaduse esitamine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA SIHTOTSTARVE.

Krundi planeering lähtub olemasolevast olukorrast, planeeritavast hoonestusest, tuleohutusest, kommunikatsioonidest, liikluskorraldusest, haljastusest, keskkonnakaitsest.

Väike-Saare maaüksuse krunt säilib olemasolevas suuruses.

| Kinnistu nr. | Aadress | Planeeritud sihtotstarve | Planeeritud suurus m ² | Moodustatakse kinnistust |
|--------------|--|--------------------------------|-----------------------------------|--|
| 13157 | Väike-Saare m.ü. Vanamõisa küla Pihla vald | Väikeelamumaa EE- 0010-100% | 8609 | Väike-Saare m.ü. Vanamõisa küla Pihla vald |

2.2. HOONESTUSE PLANEERIMINE

Planeerimisettepanekuga esitatakse taotlus hoonete püstitamiseks ja tehnoseadmete rajamiseks.

Planeerimisettepanek määratleb ehitusalaks ca 1200 m², planeerides krundile hooned ja rajatised, ehitusaluse pinnaga kuni 120 m². KUNA KINNISTU ON KÄESOLEVALT ERALDISEISEV, SIIS HOONETE ARHITEKTUURNE VÄLJENDUSVIIS JA MATERJALIDE VALIK VÕIB LÄHTUDA ARHITEKTI IDEEDEST KONKREETSELE EHITUSKRUNDILE, TAGADES HÄSTI FUNKTSIONEERIVAD, NÜÜDISAEGSED, TÄHELEPANU VÄÄRIVAD JA ERIPÄRASED HOONED.

Ehitusala välist maa-ala võib kasutada erinevate puhkepaikade rajamiseks. Kogu hoonestus ja rajatised kavandada ja sobitada krundile olemasolevat keskkonda säästes ja Saaremaa miljööväertuslikku eripära säilitades ja uuendades.

Ehitusala on asendiplaaniliselt planeeritud krundi keskele, kagupiirist min. 5 m kaugusele, orientiiriks krundil olemasolevad kaks õunapuud ja kadakas.

2.3. JUURDEPÄÄSUTEE MAA-ALA JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Pääs krundile on planeeritud rajada üldkasutatavalt Vanamõisa-Pihla teelt piki Saare kinnistu piiri, **Saare maaüksusele naabruskokkuleppel**. Tee võib olla üherajaline, ümberpööramiseks ja möödasaõidu võimalusega iga 150 m tagant 15 m pikkusel lõigul.

Juurdepääsutee planeeritavale alale tuleb rajada 3,5 m laiune, mis võimaldab korraldada hooldust ja avariitegevust. Parkimine on ettenähtud oma krundile.

2.4. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Krundi kogu pind on looduslik heinamaa, mida piirab osaliselt säilinud kiviaia vundament. Kirdenurgas on võsastunud metsatukk. Kiviaia vundamenti ääres piki krundi piiri on kasvanud kadaka "hekk". Soovitav taastada kiviaed ja ehitada uued väravad.

Vastavalt krundi valdaja soovidele ja vajadustele soovitav istutatada või rajada teisi haljastuse elemente.

Krundisisesed teed ja erinevad puhkepaigad rajada kohalikust, looduslikust materjalist (kivi, puit). Prügi sorteerimine planeerida krundi varjulisesse paika.

2.5. TEHNOVÖRGUD.

Elekter

Käesolevalt puudub krundil elektrivarustus ja vastavalt tellija soovile planeerimisettepanek ei käsitle elektrilahendust, näeb aga ette perspektiivsena planeerida madalpinge elektriliini rajamine vastavalt Eesti Energias sätestatud korrale ja tingimustele. Variandina on võimalus individuaalse elektrigeneraatori kasutamine.

Veevarustus Planeeringuga nähakse ette krundile rajada oma veevõtukaev, kui seda võimaldab asukoha pinnase geoloogia ja kaevule esitatavad tehnilised tingimused.

Vastavalt "Veeseaduse" §.28 lg.3 veehaarde sanitaarkaitseala ei moodustata, kuna vee tarbimine on planeeritud alla 5 m³/ööpäevas ja ühe kinnisasja vajaduseks.

Heitvete käitlus on planeeritud looduse enda puhastusvõimet kasutades. Heitvete nn. "halli vee" puhastus on planeeritud kas läbi imbkaevu või imbpeenra. Puhastussüsteemi projekteerimisel arvestada kohalikke olusid ja tootja paigaldusjuhiseid.

Käimla ehitada kuivkäimlana, kavandades selle abihoonesse. Kasutada keskkonnasõbralikku lahendust.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Saare maakonna Pihlta valla nõuetele ja kokkulepetele. Jäätmekäitluse põhimõtted on lahendatud lähtudes "Keskkonna mõjude hindamise" ettepanekutest.

Jäätmekäitlus

paber, papp jms.- lõkkesse, ahju või taaskasutusse

plastik, metall, klaas j.m. ohtlik- sorteerida ja viia vastavasse kogumispunkti

orgaanilised jäätmed komposteerida oma krundil

Krundi valdaja on kohustatud paigaldama krundile prügikonteinerid ja korraldama jäätmeveo.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete ja rajatiste projekteerimise käigus lähtuda **EESTI PROJEKTEERIMISNORMI EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus" nõuetest.**

Vastavalt tuleohutuse seisukohast on vajalik ehitiste paigutamine piirist poole (5m) maksimaalse tuleohutuskuja kaugusele. Eelkõige lähtuda tuleohutuskujade määramisel krundisiseste hoonete omavahelisest asendiplaanilisest ja mahulisest planeeringust.

Hoonete lubatud tulepüsivusklass on TP-3.

Soovitav krundile paigutada esmased tulekustutusvahendid ja hooned varustada suitsuanduritega.

Krundile tuletõrje-, pääste- ja ambulantsiautodega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m laiune juurdesõidutee ja kui on umbtee, siis ka ümberpööramise võimalus.

Pääs krundile üldkasutatavalt teelt. Üherajalisele teele ümberpööramiskohad ja möödasõidu võimalus iga 150 m tagant 15 m pikkusel lõigul.

3. ANDMED KRUNDI KOHTA

address VÄIKE-SAARE mü. VANAMÕISA küla PIHTLA vald
kinnistu registriosa nr. 13157
katastriüksus 59201:003:0341
krundi pindala 8609 m²

KRUNDI EHITUSÕIGUS

- Krundi kasutamistarve 100%-väikeelamu-suvilamaa (EEs)
- Krundi sihtotstarve 100%-väikeelamumaa (E, 0010)
- Krundi pindala: 8609 m²
- Planeeritud ligikaudne ehitusala ca 1200 m²
- Krundi olemasolev ehitusalune pind: puudub
- Krundi planeeritv maksimaalne ehitusalune pind koos rajatistega 120 m²
- Hoonete arv krundil: 2
- korruste arv 1+ katusekorrus, hoone kõrgus 5 - 6 m

HOONESTUSE KIRJELDUS

On määratud põhihoone-suveelamu ja abihoone tinglikud ehitusalused pinnad (40-60 m²) ja asukohad, mis lähtuvad kogu krundi hoonestuse ruumilisest planeeringust vastavalt miljöö väärtusele, keskkonna -ja asukoha planeerimistingimustele.

- Arhitektuursest planeerida krundile looduslikest materjalidest (puit, kivi, klaas jms.) hooned.
- Katusekattematerjal ja katuse kuju vastavalt arhitekti nägemusele.
- Hoonestuse rajamisel arvestada olemasoleva keskkonnaga ja kehtivate ehitusnormidega.
- Hoonete lubatud tulepüsisusklass on TP-3.

LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääsutee on uus vanale alusele rajatav, kruusakattega pinnaste, 3,5 m laiune, läbi naaberkinnistu. Tee rajamise tingimused vastavalt naabruskokkulepetele.

Pääs krundile üldkasutatavalt teelt, üherajalisel ümberpööramiskohad ja möödaskõõru võimalus iga 150 m tagant 15 m pikkusel lõigul.

TEHNOVÕRGUD

- **Elektrivarustus** ei lahendata. Variandina individuaalne elektrigeneraator.
- **Küte** on lokaalne, puiduküttega.
- **Veevarustus** on planeeritud rajatavast oma kaevust.
- **Heitvete käitlus** "hall vesi" imbkaevu või imbpeenrassa. Keskkonnasõbralik *kuivkäimla*.

3. MAA OMANIKUL ARVESTADA JÄRGMISTE SEADUSJÄRGSETE KITSENDUSTEGA

1. "EESTI VABARIIGI PLANEERIMISSEADUS JA EHITUSSEADUS"

Ehitust võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitust võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

2. "VEESEADUS"

Vee kasutamine olmes §13 (2)

3. "ASJAÕIGUSSEADUS"

Teed ning tehnovõrgud ja -rajatised Tehnovõrgud ja rajatised §158

Reaalservituudid Teeservituut § 186

TEESERVITUUDI SEADMINE VAJADUSEL VASTAVALT SELLEKS ETTENÄHTUD KORRAS

4. EESTI PROJEKTEERIMISNORMID EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus"

osa I. ÜLDEESKIRI

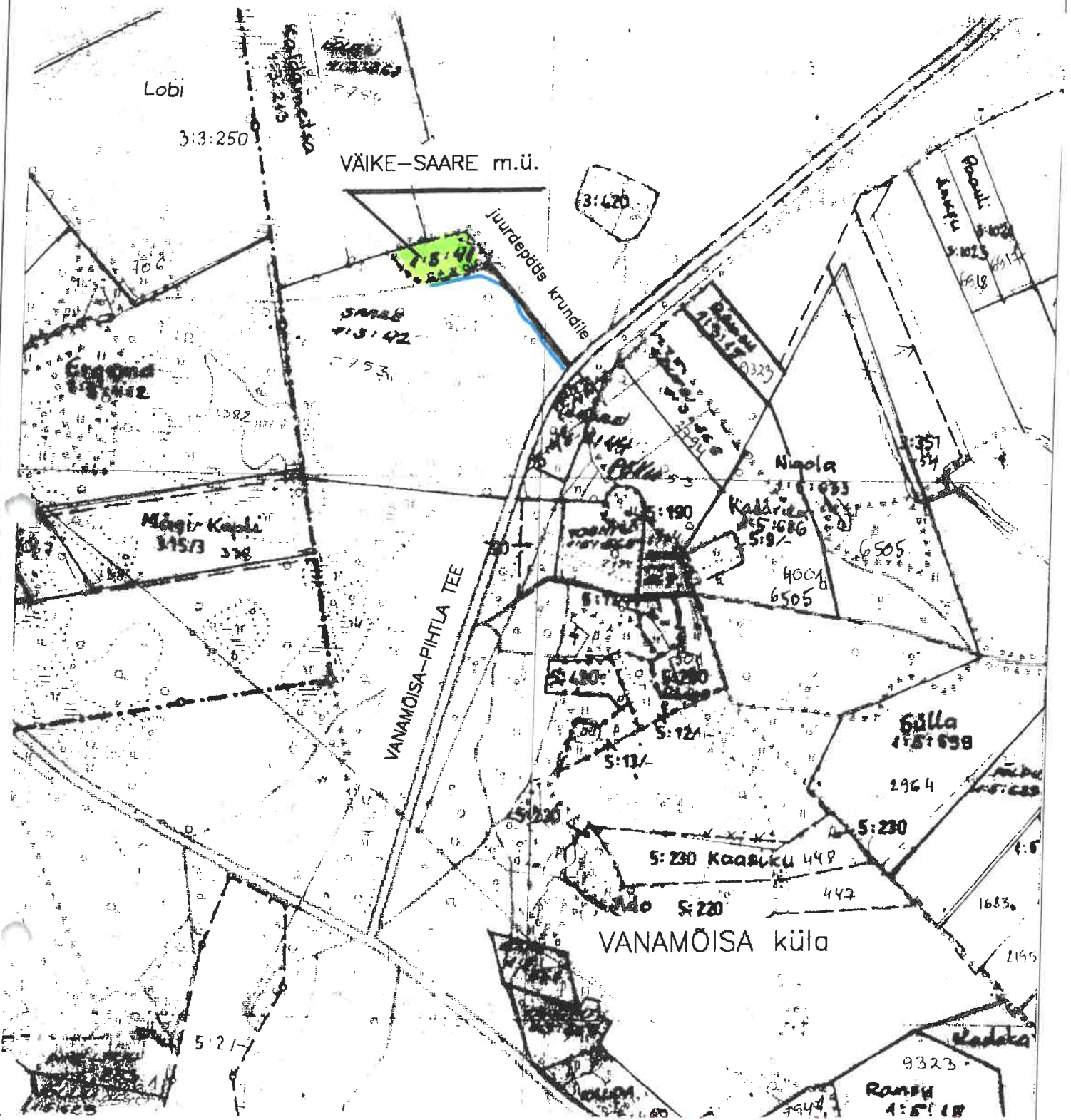
Ehitise tulepüsivus. Planeering, Tulekustutus ja päästetööde tagamine

koostas planeerija: INNA LIGI



planeeringu algataja PEEDU KURVITS

KURESSAARES
detsember 2002.a.



| | | | |
|----------------|-------------------------------------|---|-----------|
| DETSEMBER 2002 | ASUKOHA JA JUURDEPÄÄSU SKEEM | | |
| TELLIA | PEKKA ANTERO SILLANPÄÄ | VÄIKE - SAARE m.ü. VANAMÕISA küla PIHTLA vald | M 1:10000 |
| TAOTLEJA | PEEDU KURVITS | DETAILPLANEERING <i>J. Ligi</i> | DP |
| PROJEKTEERLJA | INNA LIGI | | |