

KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

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



Reg. nr. EP10250459-0001

Reg. nr. EL10250459-0001

Registreerimistööend nr. 01-203

Muinsuskaitse litsents 242/97-K

TELLIJA: MIRJA ANNIKI VÄRE
HARRI OLAVI VÄRE

T – 61-03
A – 34204

SAARE MAAKOND,
PIHTLA VALD,
SUTU KÜLA,
JAKOBI, KALDA JA ALLIKU MAAÜKSUSTE

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2003**

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 EHITUSÕIGUS.....	7
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	7
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	8
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	8
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	9
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	9

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasolevad Jakobi I maatüki, Jakobi II maatüki, Jakobi III maatüki, Kalda kinnistu, Alliku I maatüki ja Alliku II maatüki, vastavalt pindaladega 0,62 ha, 4,69 ha, 3,97 ha, 2,18 ha, 0,5 ha ja 3,2 ha. Olemasolevate sihtotstarvetega maatulundusmaa-M-011.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Harri Olavi Väre avaldusega Pihntla Vallavalitsusele, 2003. a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Pihntla Vallavolikogu otsus nr 17, 31. märts 2003. a detailplaneeringu algatamiseks ja Jakobi, Kalda ja Alliku maaüksuste detailplaneeringu lähteülesanne nr.4, 22. aprill 2003. a.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Geodeesiabüroo töö nr.86-03, 27. mai 2003.a.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Pihntla vallas, Sutu külas, haarates enda alla Jakobi, Kalda ja Alliku kinnistud. Maa-ala piirneb lõunast Sutu lahega. Loode-põhja suunas jagab Vanamõisa-Püha riigimaantee Alliku maaüksuse ja Jakobi maaüksuse kaheks. Kalda maaüksus jääb Sutu lahe äärde külgnedes idast Alliku maaüksusega, põhjast ja läänest vastavalt Jakobi II maatüki ja Jakobi III ning lõunast Sutu lahega. Jakobi II ja III maatüki vahele jääb Saun-suvila kinnistu. Maa-ala külgneb läänest Ristioja ojaga ja Kuusiku maaüksusega. Olemasolevalt on hoonestatud vaid Kalda maaüksus, Alliku ja Jakobi maaüksused on hoonestamata. Olemasolevalt pääseb Vanamõisa-Püha teelt Kalda maaüksusele läbi Jakobi II maatüki, Saun-suvila kinnistu ja Jakobi III maatüki. Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **Ehitusseaduse §14 “Tehnovõrgud ja rajatised”** – Alliku II maatükki ja Jakobi II maatükki läbib 10kV elektriõhuliin, liinikaitse vööndiga 25 m mõlemale poole liini telge ja Kalda kinnistu tarbeks tuleb madalpingekaabel üle Jakobi II maatüki, kaablikaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaabli telge (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”).

- **Veekaitsevöönd-20 m** Sutu lahe ja 10m Ristioja tavalisest veepiirist on keelatud majandustegevus (Ranna ja kalda kaitse seadus § 9 lg 1), kehtib Alliku, Kalda kinnistutele ja Jakobi III maatükile.
- **Ehituskeeluvöönd-200 m** Sutu lahest ja 25 m Ristioja ojust (Ranna ja kalda kaitse seadus § 9 lg 3), kehtib Alliku II maatükile, Kalda kinnistule ja Jakobi III maatükile.
- **Kallasrada-10m** kaldariba mere ääres ja 4m kaldariba Ristioja oja ääres avaliku veekogu avalikuks kasutamiseks, s.t. tagada inimeste vaba läbipääs jalgsi, (Veeseaduse § 10), kehtib Alliku II ja Jakobi III maatükile ning Kalda kinnistule.
- **Teekaitsevöönd 50m**, kehtib Alliku I ja II maatükile ning Jakobi I ja II maatükile.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasolevate maaüksuste ümberkruntimine ja planeeritavatele kruntidele ehitusõiguste määramine koos tehnovõrkude planeerimisega.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritaval maa-alale moodustatakse kaheksa krunti. Alliku I maatükk ja Jakobi I maatükk liidetakse kokku Tammemetsa krundiks, kogu pindalaga 1,12ha ja sihtotstarbeks saab Maatulundusmaa-M-100%, mille sisse moodustatakse eraldi õuema (oma koordinaatidega) katastriüksus, pindalaga 1500m². Alliku II maatükk jagatakse kaheks: Alliku krundiks, pindalaga 1,3ha, sihtotstarbega Maatulundusmaa-M-100% ja Mustika krundiks, pindalaga 1,9ha, sihtotstarbega Pereelamumaa-EP-100%. Kalda olemasolev kinnistu jagatakse kaheks: Maasika krundiks (krundil paikneb üks olemasolev väike elamu), suurusega 598 m², sihtotstarbega Pereelamumaa-EP-100% ning Kalda krunt, suurusega 2,12ha, sihtotstarbega Pereelamumaa-100%. Olemasolevat Jakobi II maatükki ei krundita, sihtotstarbena säilib Maatulundusmaa-M-100%. Olemasolev Jakobi III maatükk jagatakse samuti kaheks: uus krunt Jakobi I maatükk, suurusega 1,26ha, sihtotstarbega Maatulundusmaa-M-100% ja Tiigi krunt, suurusega 2,71ha, sihtotstarbega Pereelamumaa-EP-100%.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Tamme- metsa	Maatulundusmaa-M-100% (s. h. õuema-1500m ²)	1,12ha	Alliku I maatükk Jakobi I maatükk
Alliku	Maatulundusmaa-M-100%	1,3ha	Alliku II maatükk
Maasika	Pereelamumaa-EP-100%	598m ²	Kalda kinnistu
Mustika	Pereelamumaa-EP-100%	1,9ha	Alliku II maatükk
Kalda	Pereelamumaa-EP-100%	2,12ha	Kalda kinnistu
Jakobi II maatükk	Maatulundusmaa-M-100%	4,69ha	Jakobi II maatükk
Jakobi I maatükk	Maatulundusmaa-M-100%	1,26ha	Jakobi III maatükk
Tiigi	Pereelamumaa-EP-100%	2,71ha	Jakobil III maatükk

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus m ²	Maks. ehitus- alune pind m ²	Maks. korrusel- sus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)
Tamme- metsa	1,12ha	200	1,5 kordsed	Max 3	Maatulundusmaa-M-100% (s. h. õuema-1500m ²)
Alliku	1,3ha	-	-	-	Maatulundusmaa-M-100%
Maasika	598m ²	olemas- olev	olemas- olev	olemas- olev	Pereelamumaa-EP-100%
Mustika	1,9ha	350	1,5 kordsed	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Kalda	2,12ha	olemas- olev	olemas- olev	olemas- olev	Pereelamumaa-EP-100%
Jakobi II maatükk	4,69ha	-	-	-	Maatulundusmaa-M-100%
Jakobi I maatükk	1,26ha	-	-	-	Maatulundusmaa-M-100%
Tiigi	2,71	350	1,5 kordsed	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.

- Planeeritud Tammemetsa krundile, sihtotstarbega Maatulundusmaa-M-100%, antakse ehitusõigus kolmele hoonele, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 200 m² ja maksimaalse katuse harja kõrgusega 8m. Uued ehitus-õigused tuleb kavandada Saaremaale iseloomulikena, viilkatusega, soovitatavalt katusekaldega ca'40°-50°. Ehitusmaterjalideks traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Hoonete tulepüsivusklassiks on TP-3. Ülejäänud arhitektuursed nõudmised määratakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme.
- Uutele Mustika ja Tiigi kruntidele, sihtotstarvetega Pereelamumaa-EP-100%, planeeritakse ehitusõigus kolmele hoonele, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 350m² ning maksimaalse katuse harja kõrgusega 9m. Uued ehitusõigused tuleb kavandada Saaremaale iseloomulikena, viilkatusega, soovitatavalt katusekaldega ca'40°-50°. Ehitusmaterjalideks traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Hoonete tulepüsivusklassiks on TP-3. Ülejäänud arhitektuursed nõudmised määratakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme.
- Maasika krundile, sihtotstarbega Pereelamumaa-EP-100%, ja Kalda krundile, sihtotstarbega Pereelamumaa-EP-100%, olemasolevale hoonestusele lisa ehitusõigust ei planeerita.
- Alliku krundile, Jakobi I maatükile ja Jakobi II maatükile, sihtotstarvetega maatulundusmaa-M-100%, hoonestust ei planeerita. Alliku krundile on planeeritud maa-ala teenindav joogivee kaev, kaevukaitsetsooniga 50m ja uus planeeritud alajaam on paigutatud Jakobi II maatükile (vt. joonist DP-3).

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Planeeritava maa-ala Alliku, Tammemetsa ja Jakobi II krundid on valdavalt metsaga kaetud. Planeeritud Mustika krunt ja Jakobi I on valdavalt looduslikud rohumaad. Olemasoleval Kalda maaüksusel on elamukompleks, maaüksuse Sutu lahe poolsesse osasse on istutatud puid. Planeeritud Tiigi krundile on maa-ala täitmisega tekitatud tehisveekogu, sügavusega 2m. Planeeritud maa-ala edasise hoonestamise käigus tuleb veel olemasolev looduslik keskkond maksimaalselt säilitada. Omavoliline tegevus Sutu lahe ääres ja Ristioja kaldal on keelatud. Vastavalt krundi omanike soovidele ja vajadustele võib istutada ilu- ja viljapuid ja teisi haljastuse elemente planeeritud õuemaade piires (uus Tammemetsa, Mustika ja Tiigi krunt, suurustega ca 1500m²).

Tiigi krundile on maa-ala täitmisega tekkinud tehisveekogu, mida planeeringu järgi saab kasutada ümbruskonna tuletõrje veevõtu kohana. Sinna tuleb planeeringu järgi välja ehitada veevõtukaev koos piirdega tehisveekogu ääres ja autode ümberpööramise koht, suurusega 12×12m.

Uute planeeritud kruntide: Jakobi I ja Tiigi krundi ida piiril jookseb Ristioja, mida võib puhastada puuokstest ja muust looduslikust risust vaid käsitsi. Kui muudetakse kaldajoont on vajalik taotleda Saaremaa Keskkonnateenistusest vee erikasutuse luba.

Kruntidele on planeeritud prügikastid (prügi-autole juurde pääsetavas kohas), igal krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Pihla valla jäätmekäitluse korrale.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritud maa-alale pääseb Vanamõisa-Püha riigimaanteelt. Kalda kinnistule, Jakobi I ja Tiigi krundile pääseb üle Saun-Suvila kinnistut kulgevat kitsendusega erateed pidi. Tiigi krundil paikneva tehisveekogu äärde on planeeritud maa-ala tuletõrje veevõtukoht. Planeeritud Mustika krundile, Alliku krundile ja Maasika krundile pääseb mööda uut planeeritud teed (Vanamõisa-Püha maanteelt mööda Jakobi II maatüki lääne serva). Uutele planeeritud kruntidele: Tiigi, Jakobi I, Jakobi II, ja Alliku seatakse kitsendus AÕS §156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele". Tamme krundile rajatakse oma juurdepääs Vanamõisa-Püha maanteelt (vt joonist DP-3). Parkimine on lahendatakse iga krundi juures eraldi, vastavalt perspektiivse hoonestuse projektile, sellest tuleneb ka hoonestuse konkreetne asukoht (planeeringus näidatud tinglikult hoone asukoht) ja vastavalt sellele ka autode parkimise kohad.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee ja iga 150m tagant ümber pööramise koht (Alliku krundil juurdepääsutee lahknemisel kaheks: Maasika krundile ja juurdepääsuks Mustika krundile).

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on väljastatud Eesti Energia Asi Jaotusvõrgu Saarte piirkonna poolt tehnilised tingimused nr. 32, 10. september 2003.a., elektrienergia saamiseks. Mustika ja Tammemetsa kruntide elektrivarustuseks on planeeritud Jakobi II krundile uus 10/0,4kV alajaam. Mõlemad krundid on lahendatud eraldi 0,4kV fiidriga. Planeeritud Tiigi krundi toide võetakse olemasolevast Sutu alajaamast 0,4kV kaabelliiniga. Liitumiskapid on planeeringuga paigutatud kruntide piiride lähedusse ligipääsetavatesse kohtadesse. Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud madalpingekaablite asukohad koos elektrimõõtekappide asukohtadega. Krundi sisesed võrgud alates mõõtekappidest lahendatakse elamute elektrivarustuse projektidega. Planeeritavale maa-alale planeeritud madalpingekaablid teiste kruntide toiteks omavad trassi kaitsevööndit 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge (vt. joonis DP-3). (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus"). Samuti paikneb planeeritaval maa-alal olemasolev Eesti Energiale kuuluv kõrgepinge õhuliin, liinikaitsevööndiga 25 m mõlemale poole liini telge.

Maa-alale on planeeritud kruntidele ühine puurkaev (sanitaarkaitsevööndiga 50m) planeeritud Alliku krundile, väljapoole kõrgepingeliini 25m kaitsevööndit. Krunte läbivad veetrassid naaberkruntide toiteks omavad trassikaitsevööndit 1m mõlemale poole trassi telge. Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevu projekt. Igale hoonestatavale krundile on planeeritud oma kogumiskaev reovee tarbeks. Reovete kanaliseerimise tarbeks planeeritud kogumiskaevud ehitatakse välja vastavalt

kehtivatele ehitusnormidele ja tühjendatakse vastavalt Pihkla valla jäätmekäitluseeskirjale.

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Pihkla valla jäätmekäitluse korrale.

Reoveed juhitakse igale krundile planeeritud kogumiskaevu, mida tühjendatakse vastavalt Pihkla vallas kehtestatud korrale.

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

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklass antud maa-alal on TP-3.

Tuletõrjevesi saadakse Tiigi krundil olevast tehiseveekogust, mis on 2m sügavune ja mille äärde rajatakse tuletõrje veevõtukaev koos tehiseveekogu äärse piirdega ja autode ümberpööramise kohaga.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Pihkla valla jäätmekäitluse korrale.
- **AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”**
Kalda ja Tiigi kruntidele pääseb üle planeeritud Jakobi I maatüki ning Alliku, Maasika ja Mustika kruntidele üle planeeritud Jakobi II maatüki.
- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** – maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krundi läbivad Eesti Energiale kuuluvad planeeritud madalpingekaablid (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus” -piki maakaabelliine- mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.) ja 10kv kõrgepingeliin kaitsevööndiga 25m. Krundisisesed krundi teenindavad tehnovõrgud kuuluvad krundi valdajale. Kruntidele planeeritud planeeritava maa-ala teisi krunde teenindavad veetrassid on kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge ja ühisveevärgina kasutatav puurkaev (Alliku krundil) on sanitaarkaitsevööndiga 50m.

- **Veekaitsevöönd**-20m Sutu lahest ja 10m Ristioja oja äärest on keelatud majandustegevus (Ranna ja kalda kaitse seadus § 9 lg 1).
- **Ehituskeeluvöönd**-200m Sutu lahest ja 25m Ristioja äärest (Ranna ja kalda kaitse seadus § 9 lg 3).
- **Kallasrada**-10m kaldariba mere ääres ja 4m Ristioja oja ääres avaliku veekogu avalikuks kasutamiseks (Veeseaduse § 10).
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus.
- Pihla valla planeerimis- ja ehitusmäärus.
- **Teekaitsevöönd 50m**, kehtib planeeritud kruntidele: Tamme, Alliku ja Jakobi II maatükk.

Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi "Planeerimisseadusele" (välja kuulutatud Vabariigi Presidendi 03. detsembri 2002.a. otsusega nr.278) vastavalt "Asjaõigusseadusele" (RT I 1999, 44, 509), vastavalt kehtivatele Eesti Projekteerimismääradele (EPN 10.1),.



Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel

