

Rootsi 7-6 Kuressaare; telefon 45 33738
Tegevuslitsents: RETTER nr. EG 00353 FIE Avo Tasa

Tellija: Jukka Laaksonen

Töö nr. 0050

**PIHTLA VALD, LAHEKÜLA KÜLA, TIRBI KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

Juhataja:

Avo Tasa

Koostas:

Sirje Lember

**KURESSAARE
2004**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri
2. Kooskõlastused

3. Graafiline osa
 - 3.1.1. Asukoha skeem DP-1
 - 3.1.2. Geodeetiline alusplaan DP-2
 - 3.1.3. Tsoneering DP-3
 - 3.1.4. Planeerimislahendus DP-4

4. Lähtematerjalid
 - 4.1. Pihtla vallavolikogu otsus nr. 49, 16.06.2004
 - 4.2. Pihtla Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohad, nr. 04/04
 - 4.3. Maaüksuse plaan

5. Keskkonnamemorandumi A-osa

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

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritava ala asukoht on Pihltla vald, Laheküla küla, Tirbi katastriüksus (kat. Tunnus 59201:005:0577), haarates enda alla kinnistu pindalaga 2,06 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa-100%. Katastriüksus on mõõdetud ja vormistatud 1997 aastal, vastavalt siis kehtinud nõuetele. Planeeritavaks alaks on kinnistu kesk osa, katastriüksust läbivast kruusateest läänepoole, jääv ala, kogupindalaga ~ 5000 m².

Katastriüksus on piiratud põhjast Eeriku ja Pohla katastriüksustega, lõunast Lahe katastriüksusega, läänest Kadastiku katastriüksusega. Idast külgneb kinnistu Riia Lahega. Katastriüksust läbib kruusakattega külatee.

1.2. ALGATAJA.

Lähtudes maaomaniku Jukka Laaksoneni soovist ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse ning planeerimisseaduse on planeeringu algatajaks Pihltla Vallavalitsus. Pihltla vallavolikogu otsus nr. 49, 16.06.2004 a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Pihltla vallavolikogu otsus nr. 49, 16.06.2004 a. Tirbi katastriüksuse detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisana lähteülesanne.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Maa sihtotstarbeks on maatulundusmaa 100%, haarates enda alla maaüksuse pindalaga 2,06 ha. Katastriüksus on hoonestamata. Katastriüksus asub osaliselt Riia Lahe 200 meetri laiuses ehituskeeluvööndis. Katastriüksust läbib madalpinge elektriikaabelliin, kitsendusega 1 m mõlemale poole kabelliinist.

Planeeritava ala moodustab metsamaa, ülejäänud ala on rohumaa ja põõsastikud ning mere poole jääb sooala. Katastriüksust läbib kruusakattega külatee

1.5. EESMÄRGID.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguste määramine, liikumisteede planeerimine ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmine. Säilitada tuleks väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. ÜLDLAHENDUS

Käesoleva planeeringuga jääb Tirbi katastriüksus sihtotstarve järgi elamumaaks 100 %.

Tirbi katastriüksus

kinnistu nr. 59201:005:0577

Maa omanik: Jukka Laaksonen

Katastriüksuse pindala:

2,06 ha

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

Käesoleva planeeringuga jääb Tirbi katastriüksus sihtotstarve järgi elamumaaks 100 %.

Arvestada tuleb planeeringus määratud piirangualasid: 200 meetrine ehituskeeluvöönd merepiirist (katastriüksuse plaan on vormistatud 1997 aastal kehtinud nõuete kohaselt), 1 meetrit mõlemale poole madalpinge kaabelliini kaitsevöönd, minimaalne kaugus naaberhoonetest peaks olema 75 meetrit, ehitusala naaberkrundi piirist mitte vähem kui 5 meetrit, katastriüksust läbivale kruusakattega teele on määratud kitsendus, mille kohaselt tuleb võimaldada läbipääs naaberkiinnistutele.

Planeeritud krundijaotus, suurus, detailplaneeringujärgne sihtotstarve ja katastriüksuse sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus m ²	Krundi det.pl. sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %
Tirbi	20600	hooajalise elamu maa ES %	elamumaa M 100 %

Kruntide ehitusõigused:

1. Elamumaa

Lubatud ehitiste arv katastriüksusel:	2
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind:	130 m ²
Ehitiste koorruselisus:	1
Katusekalle:	30°-45°
Harjajoon:	5,5 m
Maaüksuse täisehituse protsent:	max 1 %
Tulepüsisivusklass:	TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituskeelualadega. Kujuneb EPN 10-1 alusel 10 m.
Välisseinad:	kivi või puit
Viimistlusmaterjalid:	soovitav kasutada traditsioonilisi viimistlusmaterjale (seinad-puit või kivi, katus-kivi või plekk või eterniit).

2.3. KRUNDI EHTUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Kinnistu on hoonestamata. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Tirbi sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks.

Kinnistule on plaanis ehitada suvemaja ja kuur. Riia Lahes on olemas sõudepaadi kasutamise võimalus. Tagamaks sõitjate turvalise pääsemise paati ja paadist välja võib rannapiirile suvehooajal paigaldada ujuva pontoonsilla. Hooned rajatakse

vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele ja arhitektuurinõuetele (harjajoone suunad, materjalid).

Lähtuvalt krundi suurusest kohustuslikku ehitusjoont detailplaneering ei määra, kuid ette on antud soovituslik krundi hoonestusala ja arvestada tuleb piiranguvõõnditega. Arvestatud on Pihla, Pohla ja Eeriku kinnistute detailplaneeringutest tulenevate piirangutega.

2.4. KESKKONNA- JA TULEOHUTUSNÕUDED.

2.4.1. Keskkonnakaitse nõuded

Planeeritava ala hõlmab metsamaa ja ülejäänud ala on looduslik rohumaa, põõsastikud ning soostik. Katastriüksust läbivast teest läänepoolse jääv osa on kaetud okasmetsaga, kuni umbes 30 meetri ulatuses teest. Sealt edasi on pisut lagedam ja kõrgem ala, kuhu on soovitatav rajada hoonestus. Väärtuslike maastike ja looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

2.4.2. Tulekaitse nõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismõõtmest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklassiks on planeeringuga määratud TP-3. Hooned planeeritaval alal saavad olema ühekorruselised, kõrgusega kuni 5,5 meetri. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 5 m kaugusele. Lähtudes Pihtla valla poolt väljastatud lähteandmetele kujuneb kaugus naaberhoonetest 75 meetrit. Arvestatud on Pihla, Pohla ja Eeriku kinnistute detailplaneeringutega. Hoonete rajamisel tuleb võimaldada autodega ligipääs hoonete ümbruses.

2.5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Katastriüksust läbiv kruusatee kuulub antud kinnistu koosseisu. Kruusatee kulgeb põhi-lõuna suunaliselt. Põhjast ühineb see Laheküla munitsipaalteega ja lõunas lõpeb Tirbi poolsaare tipus. Sellelt teelt on planeeritud allasõit planeeritavate hooneteni. Rajatav sõidutee jääb Tirbi katastriüksuse koosseisu ja kulgeb paralleelselt kinnistu piiriga. Parkimine toimub krundisisiselt.

Rajatav sõidutee tuleb tihendatud pinnaskatttega, või soovi korral kaetakse kruusakatttega. Katastriüksust läbivale kruusakatttega teele on määratud kitsendus, mille kohaselt tuleb võimaldada läbipääs naaberkinnistutele. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

2.6. TEHNOVÕRGUD.

2.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Katastriüksusele rajatava suvemaja varustamiseks veega, rajatakse krundile puurkaev elektripumbaga. Veetoru viiakse hoonesse. Veetoru paigaldamissügavus on vähemalt 1.2 meetrit. Hoonesse paigaldada soojavee boiler. Kanalisatsioonitrass lahendada individuaalsesse reoveekaevu.

Veetoru paigaldamissügavus on vähemalt 1.2 meetrit. Kanalisatsioonitrassi sügavus 1 meetri maapinnast.

2.6.2. Sidevõrgud

Maa-alal ei paikne Elion Ettevõtte Aktsiaselts'ile kuuluvaid liinirajatisi. Omanikul ei ole soovi liituda. Elion Ettevõtte Aktsiaselts'iga.

2.6.3. Elektrivarustus

Paralleelselt kinnistu sisese kruusateega on rajatud madalpinge kaabelliin. Vastavalt projekteeria A. Metsmaa poolt koostatud Tirbi Sääre puhkeala projektile on jaotusmöötekapp planeeritud tee serva, Eeriku ja Tirbi katastriüksuste piirile. Peakaitsme nimisuuruseks oleks 3x16A. Hoonete elektrivarustuseks on vaja ehitada uus 0,4kV kaabelliin, möötekapist diagonaalselt hooneteni. Paadikuuri ei ole plaanis elektriga varustada. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Hooned soovitavalt paigutada looduses sobivasse kohta, nt. planeeringus näidatud lagedamale alale, ja vältida suuremate puude langetamist. Säilitada tuleks rajatava juurdepääsutee ja suvemaja lähedusse jääv kask. Hoonete juurde viiv juurdepääsutee kas pinnaskattega tee või katta kruusaga, vastavalt omaniku soovile. Metsaalune korrastada. Vastavalt omaniku soovile istutada mõned marjapõõsad, lilled jne. Hoonete projekteerimisel on soovitav lähtuda antud maastiku iseärasustest (puud, kivid, põõsastikud).

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

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

Käesoleva planeeringuga ei planeerita olulisi saasteallikaid, maa-aala saastekoormus oluliselt ei suurene.

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

4. KASUTATUD KIRJANDUS

SEADUSED

EV planeerimisseadus
EV ehitusseadus
EV looduskaitseadus
EV asjaõigusseadus
EV metsaseadus
EV veeseadus
EV haldusmenetluse seadus
Kanaliseerimisehitiste veekaitseõuded.

Koostas S. Lember



11.10.04.