



Torni tn.7-3, Kuressaare, 93812
Tel.05162088, fax 4556457
RETTER EP 10314484-0001

Tellija: Pihla Vallavalitsus

Töö nr. 19-04

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

LAGLE MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Planeerija: Merit Kindsigo

Vastutav arhitekt: Terje Truumaa

Kuressaare 2004

LAGLE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

SISUKORD

A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. LÄHTEMATERJALID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERIMISLAHENDUS

B JOONISED

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

C LISAD

- Pihtla Vallavolikogu otsus nr 44 25.09.2003 planeeringu algatamise kohta
- Vallavolikogu otsuse nr 44 lisana väljastatud lähteülesanne

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Pihla vallas, Vätta poolsaarel, Suure-Rootsi külas. Planeeringualaks on Lagle maaüksus (katastritunnus 59201:005:0049, kinnistu suuruseks 14,39 ha). Planeeringu algatajaks on Pihla Vallavolikogu, algatamise aluseks OÜ Lehe Elamud avaldus. Planeering on algatatud 25.09.2003 vallavolikogu otsusega nr 44. Planeeritava ala suuruseks on ca 14 ha. Maaüksuse praegune sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on maaüksuse kuni 20-ks elamukrundiks jagamine, maaüksuse sihtotstarbe muutmine, kinnistutele ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, liikluskorralduse, juurdepääsuteede määramine, kujade määramine, tehovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavolikogu otsuse lisana väljastatud lähteülesanne
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas OÜ Nuki Geo 2004. a)

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Pihla vallas, Vätta poolsaarel. Lagle maaüksus piirneb Vaivere-Vätta maanteega, Peetri ja Roosu maaüksustega ning merega; kinnistut läbib endisaegne pinnastee, mis praeguseks ei oma enam tähtsust. Kinnistul puuduvad igasugused trassid/liinid. Kuna kinnistu piirneb merega, läbib kinnistu ida- kirdepoolset osa 200 m ranna ja kalda ehituskeeluvöönd. Planeeritav ala on hoonestamata. Kinnistut katab endine kultuurheinamaa, mõne üksiku kadaka ja suurema kiviga. Kinnistul on looduslik, tasane maa, kus maapinna kõrgused muutuvad kiiresti, kõrgused langevad sujuvalt mere suunas. Maapinna kõrgused on väga erinevad, olles läänepoolses osas (maantee ääres) üle 8 m, langedes sujuvalt mere suunas alla 1 m (jäädes vahemikku 8.90 kuni 0.10).

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Üldlahendus

Planeeringu eesmärkideks on Lagle maaüksuse kuni 20-ks elamukrundiks jagamine, maaüksuse sihtotstarbe muutmine, kinnistutele ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, liikluskorralduse, juurdepääsuteede määramine, kujade määramine, tehovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Antud planeeringus sätestatud üldised tingimused, nõuded ja kitsendused kehtivad kõigi planeeritavate kinnistute kohta, lisaks kehtivad seadusest tulenevad piirangud ning planeeringuga kehtestatavad kitsendused.

Säilitada nii palju kui võimalik väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku (nt kadakaid). Planeeringualal on hoonete rajamine lubatud ainult määratletud hoonestusalal. Planeeritava kanalisatsioonitrassi kulgemine Vätta kalatööstuse reoveepuhastini tuleb kooskõlastada vastavate maaomanikega (st Peetri ja Kärša m/ü-d).

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- 200 m ranna ja kalda ehituskeeluvöönd;
- krundi piirist 5 m ehituspiiranguala;
- keelatud heitvete juhtimine otse pinnasesse;
- maantee kaitsevöönd 50 m;
- planeeritava hoone max kõrgus 6,5 m;
- lahendada jäätmekäitlus vastavalt kehtivale seadusandlusele;
- säilitada maksimaalselt looduslik keskkond.

4.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Antud planeeringu käigus jagatakse planeeritav ala kruntideks olemasolevast kinnistust - Lagle (katastritunnus 59201:005:0049). Moodustatakse 20 elamukrunti, 1 loodusliku haljasmaa krunt ja 1 teekrunt.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Soovituslik krundi nimi	Aadress	Planeeritud suurus, m ²	Planeeritud detailplan. sihtotstarve	Planeeritud katastri sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust
Aeru tee	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	4578	Tee ja tänava maa LT	Transpordimaa L	Lagle
Purje	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	6404	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Lagle
Kapteni	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	5263	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Lagle
Paagi	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	5299	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Lagle
Kaluri	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	5215	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Lagle
Ankru	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	5317	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Lagle
Lautri	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	5435	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Lagle
Abaja	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	5509	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Lagle
Kiilu	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	5252	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Lagle
Junga	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	5526	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Lagle
Laine	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	6734	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Lagle
Kalda	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	7423	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Lagle
Madruse	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	5432	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Lagle

Parda	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	5055	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Lagle
Lipu	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	5083	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Lagle
Lootsi	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	5233	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Lagle
Masti	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	6244	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Lagle
Neeme	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	5947	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Lagle
Parve	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	5108	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Lagle
Väina	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	5159	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Lagle
Kaatri	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	5915	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Lagle
Atru	Pihhla vald, S.-Rootsi küla	26 555	Looduslik haljasmaa HL	Maatulundus- maa M	Lagle

* S.-Rootsi küla – Suure-Rootsi küla

KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi nimi	Planeeritud suurus, m ²	Ehitus- alune pind, max m ²	Täis- ehituse %	Hoonete max. kõrgus, m	Hoonete arv krundil, tk	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtots- tarbe osakaal, %
Aeru tee	4578	-	-	-	-	Tee ja tänava maa (LT)	100
Purje	6404	960	15	6,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Kapteni	5263	790	15	6,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Paagi	5299	795	15	6,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Kaluri	5215	782	15	6,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Ankru	5317	798	15	6,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Lautri	5435	815	15	6,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Abaja	5509	826	15	6,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Kiilu	5252	788	15	6,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Junga	5526	829	15	6,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Laine	6734	1010	15	6,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Kalda	7423	1113	15	6,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Madru- se	5432	815	15	6,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Parda	5055	758	15	6,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Lipu	5083	762	15	6,5	3	Pereelamu maa (EP)	100

Lootsi	5233	785	15	6,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Masti	6244	937	15	6,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Neeme	5947	892	15	6,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Parve	5108	766	15	6,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Väina	5159	774	15	6,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Kaatri	5915	887	15	6,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Aдру	26 555	-	-	-	-	Looduslik haljasmaa HL	100

4.3 Krundi ehitusõigus, olulisemad arhitektuurinõuded ning kasutusõiguse kitsendused

Planeeritaval alal on määratletud hoonestusalad. Lisaks on alale paigutatud puurkaevu ja trasside võimalikud asukohad. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavalt hoonestuslaadi. Ehitusmaterjalideks soovituslikult loodussõbralikud materjalid. Rajatavad piirded kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, soovituslikult puit- või kiviaiad.

Krundi täisehituse %	max 15%
Lubatud hoonete arv	3
Lubatud hoone kõrgus	6,5 m
Katuse kalle	20-45°
Tulepüsivusklass	minimaalne TP3, soovituslik TP2

Servituutide vajadus:

- 1) kanalisatsioonitrassi servituut – koormab Adru maaüksust, kohustus lubada kanalisatsioonitrass maaüksusele vastavalt planeerimisjoonisel esitatud trassi kulgemisele;
- 2) puurkaevu ja veetrassi servituut – koormab Masti ja Neeme maaüksusi, kohustus lubada puurkaev ja veetrass maaüksuste omavahelisele piirile vastavalt planeerimisjoonisele;
- 3) tuletõrje veevõtukoht – koormab Ankrumaa üksust, kohustus lubada välja ehitada tuletõrje veevõtukoht vastavalt planeerimisjoonisele.

Ehitusõigust ei saa planeeritavad Aeru tee ja Adru maaüksused.

4.4 Keskkonnakaitse

Kuna planeeritavale alale kavatsetakse rajada ühepereelamud koos vajalike rajatistega, siis arvestatavat negatiivset mõju planeeritav tegevus keskkonnale ei tekita, kui järgitakse planeeringus sätestatud nõudeid.

Heitveed on lahendatud tsentraalsena, seega otsest reostust loodusesse ei satu. Sadevesi immutada oma krundi pinnasesse.

Lisaks on kruntidele planeeritud paigaldada prügikonteinerid, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmekäitlus ja –vedu.

Olemasolevad kadakad maksimaalselt säilitada.

4.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritavale alale tehakse uus avaliku kasutusega tee, et tagada juurdepääs kõikidele loodavatele kruntidele. Teemaa-ala moodustatakse eraldi maaüksusena, laiusega 7 m. Planeeritava tee allasõit on otse Vaivere-Vätta maanteelt.

4.6 Tehnovõrgud

Planeeritavale alale on ette nähtud ühise veevarustusvõrgu ehitamine, selleks otstarbeks rajatakse üks avaliku kasutusega puurkaev.

Lisaks on planeeritud Ankru maaüksusele tuletõrje veevõtukoht, mis jääb kohe planeeritava tee äärde ning planeeritava puurkaevu vahetusse lähedusse.

Heitveed lahendatakse ühise kanalisatsioonitrassiga, mis suundub Vätta kalatööstuse reoveepuhastisse, kasutus reguleerida vastavalt omanike omavahelisele kokkuleppele. Planeeritava kanalisatsioonitrassi kulgemine kalatööstuse reoveepuhastini tuleb kooskõlastada vastavate maaomanikega (st Peetri ja Kärša maaüksuste omanikega).

Elektrikaabli ühendus saadakse teisel pool Vaivere-Vätta maanteed asuvast alajaamast. Kavandatavad liinid planeeritakse maakaabelliinidena. Kaablid on ühitatud tee kulgemisega ning liitumis-jaotuskapid ette nähtud kruntide piiridele ligipääsetavatesse kohtadesse. Krundisisesed võrgud alates mõõtekapist tuleb lahendada koos objektide elektrivarustuse projektidega.

Planeeritavate elamute küte lahendada lokaalsena, kas puidu-, õli-, gaasi- või elektriküttega.

Sidevarustust esialgu ei planeerita.

Kruntide omanikel arvestada järgmiste üldiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Eesti Vabariigi planeerimisseadus

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

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. ”Avalikult kasutatav tee” – asjaõigusseaduse § 155

Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi.

4. “Tehnovõrgud ja rajatised” – asjaõigusseaduse § 158

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

5. ”Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd” - looduskaitse seadus § 38

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

Ehituskeeluvööndi laius tavalisest veepiirist on:

1) mererannal Narva-Jõesuus ja meresaaudel 200 m; /-/.

6. “Veehaarde sanitaarkaitseala” – veeseadus § 28

Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus, /-/, on:

1) 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi ühe puurkaevuga; /-/.

Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks.

7. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi, tuleohutusnorme, jäätmekäitluseeskirju ning Pihla valla ehitismäärust.

Koostaja: Merit Kindsigo