

Ösel Plan

Torni tn.7-3 Kuressaare
Tel.25162088, fax 56457
RETTER EP 10314484-0001

Tellijaja: Ülle Koppel

Töö nr. 18- 03

**Pihhla vald, Nässuma küla
Veere ja Tonni maaüksuse**

DETAILPLANEERING

OÜ Ösel Plan projekteerija: Ljudmila Paasma

Vastutav arhitekt: Terje Truumaa

Vastutav insener: Raivo Kaseorg

Kuressaares 2003.a.

PROJEKTI KOOSSEIS

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Planeerimislahendus
3. Andmed krundi kohta

- Lisad:

1. Detailplaneeringu lähteülesanne
2. Algatajate avaldus Pihkla vallale detailplaneeringu algatamiseks.
3. Pihkla Vallavolikogu korraldus nr.1-4/26 18.04.2000.detailplaneeringu algatamise kohta
4. Detailplaneeringu algatamise kuulutus ajalehes.
5. Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas FIE Jüri Koppel)

B. JOONISED

1. Situatsiooniplaan	M 1:10000	
2. Tugiplaan	M 1: 1000	DP-1
3. Kruntimise plaan	M 1: 1000	DP-2
4. Planeerimisjoonis	M 1: 1000	DP-3

PIHTLA VALD, NÄSSUMAA KÜLA, VEERE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

1.1 Planeeritav ala asub Pihntla vallas, Nässumaa külas.

1.2 Detailplaneeringu algataja on Ülle Koppel.

1.3 Lähtematerjalid:

- Detailplaneeringu lähteülesanne
- Algatajate avaldus Pihntla vallale detailplaneeringu algatamiseks.
- Pihntla Vallavolikogu korraldus nr. 155 19.05.2003. detailplaneeringu algatamise kohta
- Saare Maakohtu Kinnistuameti kinnistamisotsus.
- Detailplaneeringu algatamise kuulutus ajalehes .
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas FIE Jüri Koppel)

1.4 Olemasolev olukord

Planeeritava maa-ala suurus on 7,94 ha, mis paikneb Nässumaa külas võsastunud rohumaa kaetud mereäärsel maa-alal.

Planeeringu ala katab kohati võsastunud rohumaa ja kadastik.

Mere äärest avaneb ilus vaade Liivi lahele. Vähese asustuse tõttu võib siin sageli kohata erinevaid metsloomi ja linde.

1.5 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Veere maaüksuse ehitusõiguse määramine ja Tonni maaüksusest Veere juurdepääsutee jaoks maa eraldamine.

Käesoleva planeeringuga on kavandatud Veere kinnistule elamumaa ja puhkemajanduse arendamise võimalus, kus maksimaalselt kasutada ökoloogilisi ning säästlikke materjale ja tehnoloogiad.

2. PLAANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

2.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala suurus on 7,94 ha, mis paikneb Pihla vallas, Nässuma külas võsastunud rohumaa kaetud mereäärsel maa-alal, mis asub Saare maakonna lõunaosas, Kuressaare linnast umbes 18 km kaugusel.

Planeeritav maa-ala külgneb Tonni, Valgu ja Mihkli naaberkinnistutega, idast Liivi lahega. Planeeritav juurdepääsutee lõppeb Nässumaa küla üldkasutatava teega.

Planeeringu alal ei asu kaitsealuseid territooriume ega looduskaitse üksikobjekte.

2.2. Looduslikud tingimused

Veere kinnistu maa-ala on madal ja tasane, enamjaolt merepinnast 1,17 meetri kõrgusel, mis tõuseb idast lääne suunas. Kõrgem koht on planeeringu ala põhjatipus ja ulatub 2,06 m kõrgusele merepinnast.

Planeeringu ala katab kohati võsastunud rohumaa ja kadastik. Teisele poole jäävat planeeringu ala katab samuti võsastunud rohumaa ja kadastik.

Mere äärest avaneb ilus vaade Liivi lahele. Vähese asustuse tõttu võib siin sageli kohata erinevaid metsloomi ja linde.

2.3. Olemasolev insenerivarustus

Planeeritaval alal puuduvad insenerivõrgud. Elektrialajaam asub planeeritavast alast ca 180 m kaugusel.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on kinnistule ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, kavandatava juurdepääsutee avalikuks kasutamiseks määramine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine.

Planeeringuala püütakse säilitada nii palju kui võimalik väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. Maaomanikule on kavandatud ehitusvõimalus, mis on sobiv loodusmaastikule ega mõjuta oluliselt looduskooslust ning kus maksimaalselt kasutada ökoloogilisi ning säästlikke materjale ja tehnoloogiaid.

Käesolevas töös on analüüsitud ja fikseeritud olemasolev olukord ning välja töötatud võimalused ühepereelamu rajamiseks ja puhkemajanduse arendamiseks.

Planeeringualal on ehitustegevus lubatud ainult ehitusaladel. Ülejäänud aladel tuleb säilitada võimalikud olemasolevad looduskooslused, kus saavad pesitseda linnud ja säilib putukate loomupärane vajalik kooslus.

3.2. Hoonestus

Käesoleva planeeringuga on määratud võimalikud ehitusalad, vastavalt kehtivale ehitiste tuleohutuse normidele.

3.3 Heakord ja jäätmekäitlus

Kinnistu olemasolevad maastikud säilitatakse ja korrastatakse. Rajatakse elamule juurdepääsurajad ja tiik.

Jäätmekäitlus- paigaldada suletud prügikastid erinevate jäätmete (klaas, metall j.m.) kogumiseks ja korraldada prügi äravedu vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.4. Liikluskorraldus

Kinnistule on kavandatud juurdepääs autodele ja jalakäijatele olemasolevalt küla teelt üle Tonni kinnistu. Seoses sellega on kavandatud Tonni kinnistust krunt Veere tee.

Kinnistu sisene liiklus on korraldatud nii, et elamu juurde pääseb autoga. Autode parkimine on kavandatud kinnistule.

3.5. Tehnovõrgud ja rajatised

Krundile rajatakse elamu veega varustamiseks veetrass rajatavast puurkaevust ja heitvete kanaliseerimiseks rajatakse imbväljak. Elektrivarustus teostatakse kaabelliinidega vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

3.6. Planeeritud kinnistu suurus ja sihtotstarve:

Katastri nr.	Kinnistu suurus	Kinnistu sihtotstarve %
59201:004:0013	7,94 ha	EP pereelamumaa 10 PL puhkerajatiste maa 10 MP põllumajandusmaa 80

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piiriangute ja printsiipidega:

- 5 m laiune ehituskitsendusega ala krundipiirist
- planeeritud vee-ja kanalisatsioonitrassidel on 2 m kaitsetsoon
- kasutada ära olemasolevaid pinnasteid teedevõrgu rajamiseks
- säilitada võimalikult looduslik keskkond
- planeerida optimaalne sõiduteede võrk, milline tagab lokaalse juurdepääsu hoonetele ja vastab tuletõrjenõuetele
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee ning reoveekäitlus

4. Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Veere maaüksus

katastri tunnus 59201:004:0013

Maa omanik:

Ülle Koppel

Kinnistu pindala:

7,94 ha

Kinnistu planeeritava ala ehitusõigus

Krundi planeeritava alal sihtotstarve:

elamumaa (EP) 10%

puhkerajatiste maa (PL) 10%

põllumajandusmaa (MP) 80%

Lubatud ehitiste arv krundi planeeringu alal: 6

Krundi täisehituse protsent:

10%

Hoone lubatud kõrgus

2 korrust

Kinnistu planeeritava ala kirjeldus

Planeeritav maa-ala paikneb Pihla vallas, Nässumaa külas, mis asub Saare maakonna lõunaosas, Kuressaare linnast umbes 18 km kaugusel.

Planeeritav maa-ala külgneb Tonni, Valgu ja Mihkli naaberkinnistutega, idast Liivi lahega.

Planeeritav ala on tasane, langusega mere poole, hoonestuseta, mereäärse taimestikuga looduslikult kaunis koht.

Olemasolev Liivi lahe rannamaastik tuleb säilitada ning peale teede ja hoonete ehitamist ala korrastada.

Hoonestuse kirjeldus planeeritaval alal

Alale on kavandatud ühepereelamu ja puhkeotstarbelised rajatised .

Ehitiste korruselisus:

2

Ehitise katusekalle:

30-60°

Ehituse katusekate:

kivi, profiilplekk

Ehitise välisviimistlus:

kivi, puit

Nähtav sokliosia

looduslik kivi, dolomiit

Piirdeaiad

kiviaed, lattaed

Tulepüsivusaste:

tuldkartev TP3/ TP2

Keskkonnakaitsenõuded

Kuna planeeritaval alal puudub praegu arvestatav majandustegevus ja alaline elanikkond, puudub ka alaline reostuskoormus.

Tulekaitseenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuleohutusnormidest.

Planeeritud ala hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Hooned planeeritaval alal saavad olema ühe kuni kahekorruselised kõrgusega kuni 9 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest 5 m kaugusele.

Tulekustutusvee saab rajatavatest tiigist või puurkaevust.

Tee veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumest lahti lükatud.

Teedevõrk ja liikluskorraldus

Kinnistule on kavandatud juurdepääs autodele ja jalakäijatele olemasolevalt küla 5m laiune teelt üle Tonni kinnistu. Seoses sellega on kavandatud Tonni kinnistust krunt Veere tee.

Kinnistu sisene liiklus on korraldatud nii, et elamu juurde pääseb autoga. Autode parkimine on kavandatud kinnistule.

Sõiduteed katta kruusakattega ja rajad pinnaskattega (laius kuni 4m).

Insener-tehniline varustus

Planeeringu alale planeeritavate hoonete varustamine veega on ette nähtud rajatavast puurkaevust. Rajataval puurkaevul on 10 m sanitaarkaitsetsoon. Planeeritava ala kanalisatsioon on lahendatud imbväljaku baasil.

Kanalisatsiooni-ja veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m. Kui geoloogilised tingimused ei võimalda seda sügavust, tuleb toru pealt katta soojustusmaterjali või lisamuldadega.

Elektrivarustus teostatakse kaabelliinidega vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Sidevarustust esialgu ei ole planeeritud.

Haljastus ja heakorrastus

Planeeringu ala katab kohati võsastunud looduslik rohumaad.

Planeeringualale on ehitustegevus lubatud ainult ehitusaladel. Ehitusalale on soovitatav rajada haljastus vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Vajalikud piirded kavandada hoonete arhitektuuriga ja ümbrusega sobivad, kas puit- või kiviaiad. Ülejäänud alal, kuhu rajatakse tiik tuleb säilitada olemasolevad looduskooslused, kus saavad pesitseda linnud ja väikesed metsloomad (metskits, jänes jne.).

Tiigi rajamiseks süvendada olemasolevat soist maa-ala. Tiigi veega varustamiseks rajada uued kraavid ja puhastada olemasolevad. Seoses tiigi rajamisega, saab kuivendada ümbruskonna maa-ala.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus- paigaldada suletud konteinerid erinevate jäätmete (klaas, metall j.m.) kogumiseks ja korraldada prügi äravedu vastavalt kehtivatele Pihla valla jäätmehoolduseeskirjadele.

Krundi omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Jäätmeseadus"

Seadus kehtestab jäätmevaldaja kohustused korraldada jäätmete üleandmine jäätmekäitlejale või taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt seaduse nõuetele

2. "Ranna ja kalda kaitse seadus" (RT 1995, 31, 382)

§10 Ehituskeelvööndis ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene üld-ja detailplaneeringute alusel toimivatele töödele: kallaste kindlustamiseks ja heakorrastamiseks, avaliku tee või kallasraja tegemiseks, säilitamiseks määratud hoonestusega alal, maaparandussüsteemide, sadamate ja supelrandade ehitamiseks.

§16 Avalikul supelrannal ei ole veekaitsevööndit. Supelranda teenindavate rajatiste iseloomu ja paigutuse määrab kohalik omavalitsus detailplaneeringuga.

TONNI MAAÜKSUSE OSALINE PLANEERIMINE

Planeerimislahendus.

Kinnistu jagamine tee rajamiseks. Krundi maakasutus sihtotstarbe määramine.
Planeeritav krunt asub Pihla vallas, Nässumaa külas, Tonni maaüksusel.

Planeeritud krundi suurus ja sihtotstarve:

Aadress	Planeeritud suurus m ²	Planeeritud sihtotstarve ja %	Moodustatakse kinnistust
Tonni m/ü Nässumaa küla	8,34 ha	EP pereelamumaa 4 HL looduslik haljasmaa 15 MM metsamaa 18 MP põllumajandusmaa 63	59201:004:0378
Veere tee m/ü Nässumaa küla	1461 m ²	LK kergliiklusmaa 100	59201:004:0378

Planeeritud Veere tee on kavandatud juurdepääsuks Veere kinnistule.

Veere tee

krunt nr.

Maa omanik:

Raili Eessaar, Bruno Liiv

Krundi pindala:

1461m²

Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve:

kergliiklusmaa 100%

Lubatud ehitiste arv krundil:

-

Krundi täisehituse protsent:

-

Ehitiste lubatud kõrgus

-

Krundi kirjeldus

Krunt asub Nässumaa külas, Tonni maaüksusel. Krunt on hoonestamata, heakorrastuseta, üksikute puudega. Ala on osaliselt üleujutatav, kaetud jõeäärse roostikuga.

Rajatiste kirjeldus

Krundile on kavandatud juurdepääsu tee rajamine. Vösastunud aladel on ettenähtud lageraie.

Pihla Vallavalitsusele

avaldus kinnistu jagamiseks.

Soovime meile kuuluvast **Tõnni** kinnistust, registriosa numbriga **7587**, asukohaga Pihla vallas Nässuma külas, tuginedes Veere kinnistu detailplaneeringule, välja mõõta ja vormistada juurdelisatud skeemi alusel viie meetri laiune maariba Veere kinnistule liitmiseks juurdepääsutee rajamise eesmärgil. Uus maatükk saab nimeks Trassi.

11. aprill 2003.a.

Raili Eessaar
Bruno Liiv

