

Tellija: Pihtla Vallavalitsus

Töö nr. 06-14

**SAARE MAAKOND, PIHTLA VALD
LAHEKÜLA KÜLA**

**EERIKU MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING MUUTMINE**

Planeerija: Raivo Kaseorg

Kuressaare 2014



SISUKORD

A SELETUSKIRI

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

B JOONISED

1. Planeerimisjoonis M 1:1000 DP-2

C LISAD

- Pihla Vallavalitsuse korraldus planeeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesanne

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Pihla vallas, Tirbi poolsaarel, Laheküla külas. Planeeringualaks on Eeriku kinnistu (59201:005:0134, suuruseks 0,82 ha) ja osa sellega piirnevatest kinnistutest, Pihla (59201:005:0562), Pohla (59201:005:0135), Tirbi (59201:005:0333), Sepa (59201:005:0334) ja Kõutsi (59201:005:0531). Planeeringu muudatuse algatajaks on Pihla Vallavalitsus, algatamise aluseks Rain Ranna avaldus. Planeering on algatatud 19.06.2014 vallavolikogu otsusega nr 31. Planeeritava ala suuruseks on ca 6,16 ha. Eeriku maaüksuse praegune sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on maaüksuse sihtotstarbe muutmise elamumaaks, ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, üldplaneeringuga määratud ehituskujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesanne
- Vallavalitsuse korraldus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Pihla vallas, Tirbi poolsaarel. Planeeritav Eeriku maaüksus piirneb Laheküla-Sadama teega, lisaks Sepa, Tirbi, Pohla ja Kõutsi maaüksustega ning Pohla maaüksust läbib piiri ääres kohaliku tähtsusega kruusatee. Kinnistul kommunikatsioonid puuduvad. Pohla kinnistu idapoolset osa läbib 200 m ranna ja kalda ehituskeeluvöönd. Planeeritav maaüksus on hoonestamata. Kinnistul on kõrghaljastust (metsa), kadastikku ja looduslikku rohumaad. Kinnistutel on looduslik, ebatasane maa, kus maapinna kõrgused muutuvad kiiresti ja järsult. Maapinna kõrgused on kinnistul vahemikus 1,54-3,41.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Üldlahendus

Planeeringu eesmärkideks on Eeriku maaüksuse sihtotstarbe muutmise, kinnistule ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, juurdepääsutee määramine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneeringuga muudetakse Eeriku katastriüksuse sihtotstarve elamumaakas.

Püütakse säilitada nii palju kui võimalik väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku (nt kõrghaljastikku, kadastikku). Planeeringualal on hoonete rajamine lubatud ainult määratletud hoonestusalal.

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;
- planeeritava hoone kaugus olemasolevatest hoonetest vähemalt 75 m;
- munitsipaalteede kaitsevöönd 20 m;
- planeeritava hoone max kõrgus 5,5 m;
- lahendada jäätmekäitlus vastavalt kehtivale seadusandlusele;
- säilitada maksimaalselt looduslik keskkond.

4.2 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeritaval alal on määratletud hoonestusala. Kinnistule on planeeringuga lubatud kaks hoonet (elamu ja kõrvalhoone). Lisaks on kinnistutele paigutatud kogumiskaevude, puurkaevude ja trasside võimalikud asukohad.

Ehitusmaterjalideks soovituslikult loodussõbralikud materjalid.

Rajatavad piirded kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, soovituslikult puit- või kiviaiad.

Krundi täisehituse %	max 5%
Lubatud hoonete arv	2
Lubatud hoone kõrgus	5,5 m
Katuse kalle	20-45°
Tulepüsivusklass	minimaalne TP3, soovituslik TP2

4.3 Keskkonnakaitse

Vastavalt keskkonnamõju eelhindangule on planeeringuga kavandatava õuema rajamine väikesemahuline ja ei avalda tugevat otsest mõju piirkonna elamualade ruumilisele paiknemisele. Kuna planeeritaval alal kavatakse rajada kinnistule kaks-kolm hoonet koos vajalike rajatistega, siis arvestatavat negatiivset mõju planeeritav tegevus keskkonnale ei tekita. Heitveed on lahendatud kogumiskaevu abil, seega otsest reostust ka loodusesse ei satu. Lisaks on krundile planeeritud paigaldada prügikonteiner, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmekäitlus ja -vedu. Olemasolev kõrghaljastus, kadastik võimaluse korral maksimaalselt säilitada.

Planeering järgib ajaasustuse printsiipi ja Pihla valla rannaala üldplaneeringu ehitusalaseid tingimusi.

4.4 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Juurdepäas on lahendatud mööda avaliku kasutusega eraõiguslikku teed.

Eeriku kinnistu piiri äärest läheb läbi Laheküla-Sadama tee ja Pohla kinnistut läbib kohaliku tähtsusega kruusatee, kust planeeritakse ka juurdepäas Eeriku kinnistutele.

4.5 Tehnovõrgud

Elektrikaabli ühendus saadakse teedega paralleelselt kulgevatest madalpinge maakaabelliinidest. Elektrikilbid on paigaldatud kinnistutele viivate teede äärde. Kavandatavad liinid planeeritakse samuti maakaabelliinidena. Hoone elektrivarustus lahendatakse eraldi projektiga.

Veevarustus planeeritakse lahendada oma krundile rajatava puurkaevu abil. Kanalisatsioon lahendatakse kogumiskaevu abil.

Sidevarustust esialgu ei planeerita.

Krundi omanikul arvestada järgmiste 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

Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena.

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 surveadmetik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) 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 meresaartel 200 m; +/-.

6. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi, tuleohutusnorme, jäätmekäitluseeskirju ning Pihla valla ehitusmäärust.