

KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, tel/faks (045) 33 237, e-post: kpr@kuressaare.ee

**Tegevuslitsents EE-6309 18.03.2001.a.**

TELLIJA: KULLA KINNISVARA OÜ

T- 46- 00

A- 34061

SAARE MAAKOND, PIHTLA VALD, LAHE KÜLA,
SOPI KINNISTU**DETAILPLANEERING**

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

SELETUSKIRI.....	3
1.ÜLDOSA	3
1.1. PLANEERITAV ALA.....	3
1.2. ALGATAJA.....	3
1.3.LÄHTEMATERJALID	3
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	3
2. PLANEERIMISLAHENDUS.....	4
2.1.PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	4
2.2.KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	4
2.3. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	4
2.4.HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE	4
2.5.TEHNOVÕRGUD.....	5
2.6. KESKKONNAKAITSE	5
2.7. SERVITUUTIDE VAJADUS.....	5
SOPI maaüksus. (A-24a).....	6

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala haarab enda alla ühe maaüksuse aadressiga: Saare maakond, Pihtla vald, Lahe küla, Sopi maaüksus (A-24a). Kinnistu omanikuks on OÜ "Rajumara".

1.2. ALGATAJA

Planeeringu algatas asjast huvitatud isik OÜ Rajumara, kelle volitatud esindajaks on Tõnu Paju.

1.3. LÄHTEMATERJALID

Pihtla Vallavalitsuse korraldus nr.113. Detailplaneeringu lähteülesanne. OÜ Kulla Kinnisvara avaldus 28.märts 2000.a. Saare Maakatastri Maaüksuse plaan. Sopi planeeritava maa-ala geodeetiline plaan (Geodeesiabüroo, töö nr.G-4500).

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala (Sopi maaüksus; A-24a) asub Saare maakonnas, Pihtla vallas, Lahe külas. Olemasolevalt piirneb antud maa-ala läänest Varta augu järvega (ehituskeelu vöönd 50m), lõunast maaüksusega A-2a, idast Kasti lahega (ehituskeelu vöönd 200m) ja põhjast maaüksusega A-23.

Olemasolevalt läbib planeeritavat maa-üksust Vätta mnt.-lt Lahe sadamasse viiv tee. Hetkel on maaüksus jagatud kaheks: I maatükk 2,5ha (ida pool, Varta augu järve kõrval) ja II maatükk 3,7ha (lääne pool, Kasti lahe poolses küljes). 40% maa-alast on kaetud võsa ja põõsastikuga, umbes 20% on rohumaad ning 8% metsamaad.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Antud maa-ala kruntideks ei jaotata. Piirid säiluvad olemasoleval kujul. Moodustatakse ühtne ühistu vormis maaüksus.

2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve on: 100%-maatulundusmaa-M-011

Krundi pindala: 6,2ha, seal hulgas õuemaad: 5936m²

Krundi ehitusalune pind: 540m²

Krundi täisehitusprotsent: 1%

Planeeringu käigus on lubatud Sopi maaüksuse I maatükile ühistu vormis ehitada nelikpuhkemaja. Iga maja osa on pinnaga 8x12m², ühine autokatusealune 5x15m² ja perspektiivne ühine saun koos kuuriga pinnaga 7x10m².

Arhitektuurselt planeeritakse kadastikule olemasoleva loodusega harmoniseeruvad, inimsõbralikud väikeelamud koos nendega seotud rajatistega. Planeeritud ehitised on valdavalt ühekordsed hooned, vajadusel koos katusekorrusega. Ehitusmaterjalideks-traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Hoonestuse rajamisel arvestatakse olemasoleva keskkonnaga ja kehtivate ehitusnormidega.

Krundile ehitatakse oma puurkaev koos pumbamajaga, kaitsevööndiga 15m.

Hoonete tulepüsivusklass on min. TP-2.

2.3. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritavale alale rajatakse oma teedevõrk, mis võimaldab juurdepääsu iga puhkemajani ja sauna juurde eraldi. Parkimiseks on ettenähtud katusealune 6-le autole ning samuti võib parkida ka iga elamuboksi ees eraldi. Kogumiskaevu juurde pääseb sauna mineva tee kaudu ja prügi sorteerimiskeskus jääb krundi sissepääsu vahetusse lähedusse.

2.4. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE

Planeeritaval krundil on olemasolevalt 4.0m kõrgune kadastik, mida võiks võimaluste piires säästa. Sellest lähtuvalt tuleks planeeritud ehitised sobitada sinna olemasolevaid puid säästes ja säilitades (arvestades võimalustega). Vastavalt kruntide valdajate soovidele ja vajadustele

istutatakse ilu- ja viljapuid või teisi haljastuse elemente.

Krundile on planeeritud tee äärde antud maa-ala prügi sorteerimise ja kogumise keskus.

2.5. TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval maa-alal paigutatakse krundi sissepääsu juurde elektrivõtu kapp, mis ühendatakse krundile väljaehitatud madalpinge kaabli võrgustikuga.

Planeeritava maa-ala veega varustamiseks on ettenähtud puurkaev koos pumbamajaga. Igale puhkemajale on ettenähtud oma ühendus peamagistraaliga eraldi.

Tuletõrjevesi võetakse kõrval asuvast järvest.

Krundid kanaliseeritakse vastavalt nõuetele ehitatud ühisesse kogumiskaevu. Hall vesi (fekaalideta vesi) soovitatakse immutada pinnasesse.

2.6. KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Saare maakonna ja Pihla valla nõuetele ja kokkulepetele.

Planeeritavale maa-alale on planeeritud sorteeritud prügi kogumise koht. Maa-ala kanalisatsioon eraldatakse halliks veeks (ilma fekaalideta) ja fekaalideks. Hall vesi immutatakse pinnasesse ja fekaalid kogutakse kogumiskaevu, mida hakatakse tühjendama vastavalt nõuetele.

Olemasolevat kadastikku püütakse ehitustegevuse käigus võimalikult vähe kahjustada ja maksimaalselt säästa.

2.7. SERVITUUTIDE VAJADUS.

Maavalduse omanik peab paigaldama prügikonteineri oma krundile, prügiveoautole juurdepääsetavasse kohta (Pihla valla jäätmekäitluse eeskiri).

Planeeritavat maa-ala läbib tee, mis servituudina peab olema asjast huvitatuile kasutatav – AÕS §156 “Ajutine tee”.

Maaomanikel tuleb arvestada ka Eesti Vabariigi ja Pihla valla planeerimis- ja ehitusmäärustega.

SOPI maaüksus, (A-24a)

KINNISTU OMANIK: OÜ "Rajumara"
MAA SIHTOTSTARVE: 011 Maatulundusmaa (M)-100 %
KINNISTU PINDALA: 6,2ha s.h. õuemaad: 5936m²
EHIT. AL. PIND: 540m²
KRUNDI TÄISEHIT. %: 1%
ARHIT. NÕUDED: viilkatusega mansardkorrusega hooned

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

- 1. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus.**
- 2. Pihla valla planeerimis- ja ehitusmäärus.**
- 3. "Ajutine tee"- Asjaõigusseadus §156**

PIHTLA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Pihtlas

22.11.2000 nr 64

Sopi maaüksuse
detailplaneeringu kehtestamine

Pihtla Vallavolikogu, aluseks võttes Planeerimis- ja ehitusseaduse
§ 24 lg 2

otsustab:

1. Kehtestada Sopi maaüksuse detailplaneering.

Tõnu Post
Volikogu esimees

