

KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Reg. nr. EP10250459-0001

Reg. nr. EL10250459-0001

Registreerimistõend nr. 01-203

Muinsuskaitse litsents 242/97-K

TELLIJA: JUHAN TRIIBMANN

T – 36-04

A – 34252

SAARE MAAKOND,
PIHTLA VALD,
SUURE-ROOTSI KÜLA,
TRIIBU MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2004**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Planeeringu põhijoonis.	DP-3
Planeeritud elektriühendus..	DP-4

3. Lähtematerjalid

Pihla Vallavolikogu otsus nr.40, 25. august 2003.a. Suure-Rootsi külas Triibu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks, koos lisaga nr.1: detailplaneeringu lähteseisukohad nr.03/04, 22. aprill 2004.a..

Katastriüksuse plaan.

3. Lisad

Eesti Energia Asi Jaotusvõrk Saarte piirkond tehnilised tingimused elektrienergia saamiseks, nr.79, 28. mai 2004.a.

Keskkonnaministeeriumi saaremaa Keskkonnateenistuse kiri nr.40-12-6/1460 koos väljavõttega Sutu ajutise majandustegevusega piirangutega Natura 2000 eelvaliku alast.

Pihla valla detailplaneeringu kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurdekutsututega. (Saare maakond, Pihla vald, Suure-Rootsi küla, Triibu maaüksuse detailplaneering).

Detailplaneeringu toimingud koos ajalehe kuulutustega.

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.....	5
2. PLANEERIMISLAHENDUS.....	5
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	5
2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	6
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	6
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	6
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	6
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	7
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	7
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	7

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Triibu maaüksuse (kinnistu registriosa nr.20370), Suure-Rootsi külas, Pihtla vallas, pindalaga 4,14ha olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Juhan Triibmann, taotlusega Pihtla Vallavalitsusele, 2003.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Pihtla Vallavolikogu otsus nr. 40, 25. august 2003.a. Suure-Rootsi külas Triibu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks, koos lisaga nr.1: detailplaneeringu lähteseisukohtadega nr.03/0 4, 22. aprill 2004.a..

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Geodeesibüroo töö nr. G-197-03.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Pihtla vallas, Suure-Rootsi külas, haarates enda alla Triibu kinnistu. Planeeritav maa-ala paikneb Liivi lahe kaldal, piirnedes põhjast Aasa maaüksusega, idast Aadu maaüksusega, läänest riigi vaba maaga ja lõunast Liivi lahega. Maaüksus on kaetud 0,94ha ulatuses loodusliku rohumaaga, 1,33ha ulatuses haritava maaga ja 1,87ha ulatuses muu maaga, s.h.vee all oleva maaga. Kinnistu keskel on ka 2m kõrgust kadastikku. Olemasolevalt on planeeritav maa-ala hoonestamata. Juurdepääs kinnistule on Kärsa külast üle eravalduste (Aadu, Aasa, Hansu, Mätliku ja Ula-Hansu kinnistute). Kinnistut läbivat teed pidi pääseb maaüksusest lääne poole jäävatele maaüksustele. Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Liivi lahe, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Liivi lahes on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 200m Liivi lahe piirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva maaüksuse ehitusõiguse määramine koos tehno võrkude planeerimisega ja kinnistu sihtotstarbe muutmisega.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritavat kinnistut ei krundita. Planeeritava maaüksuse olemasolev Maatulundusmaa-m sihtotstarve muudetakse Pereelamumaaks-EP-100%.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Adress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Katastri sihtotstarve	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Triibu kinnistu	Pereelamumaa-EP-100%	4,14ha	Elamumaa-E-100%	Triibu kinnistu

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)
Triibu kinnistu	4,14ha	120	1,5 kordsed (max 8m)	Max 2	Pereelamumaa-EP-100%

2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS.

- Planeeritav Triibu krunt saab planeeringu järgselt ehitusõiguse maksimaalse ehitusalusepinnaga 120m² (elamu koos abihoonega), mansardkorrusega hoonetele (katusekaldega 40° – 50°), maksimaalse kõrgusega 8m, maksimaalse hoonete arvuga krundil: 2. Detailplaneeringu joonisel DP-3 on näidatud tinglikult hoonestuse paiknemine (hooned võib rajada maaüksuse põhjapoolses osas, vastavalt planeeringu lisas toodud väljavõttele Sutu ajutise majandustegevusega piirangutega Natura 2000 eelvaliku alast), täpsustatakse konkreetse ehitusprojekteerimise käigus. Arhitektuurselt peavad planeeritud hooned sobima planeeritavasse piirkonda, järgides väljakujunenud hoonestuslaadi. Ehitusmaterjalidena kasutada traditsioonilisi loodussõbralikke materjale. Hoonete tulepüsivusklassiks on TP-3.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Planeeringuga on elamumaa krunt määratud olemasolevat looduslikku keskkonda arvestades, viimast võimalikult vähe muutes. Planeeritud tee kulgeb olemasolevalt krundi põhja osa läbivat teed pidi, piki krundi lääne serva (vt. joonist DP-3). Hoonestus on paigutatud krundi põhjaosas olevale kõrgemale maa-alale, kus on looduslik rohumaa. Vastavalt krundi omaniku soovidele ja vajadustele võib istutada ilu- ja viljapuid ja teisi haljastuse elemente õuemaa piires. Õuemaa võib piirata aiaga.

Triibu krundile on planeeritud prügikast (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo leping vastavalt Pihla valla jäätmehoolduseeskirjale.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritud maa-alale pääseb Vaivere Kärša külast üle eravalduste (Aadu, Aasa, Hansu, Mätliku ja Ula-Hansu kinnistute). Kinnistut läbivat teed pidi pääseb maaüksusest lääne poole jäävatele maaüksustele, mis seab Triibu kinnistule kitsenduse: **AÕS §156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele"**. (vt. Joonist DP-3). Parkimine on lahendatud krundil.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on tellitud Eesti Energia Asi Jaotusvõrgu Saarte piirkonna poolt tehnilised tingimused nr.79, 28. mai 2004.a., elektrienergia saamiseks. Elamu elektrivarustuseks on vaja kinnistu piirile ette näha jaotus-mõõtekapp ühendatuna aadu kinnistule rajatavale uuele 10/0,4kV alajaama toitele, ühendatuna Anti 10kV haruliini toitele (vt. joonist DP-4). Krundi sisesed võrgud alates mõõtekappidest lahendatakse elamu elektrivarustuse projektiga. Planeeritaval maa-ala tarbeks tulevad

madalpingekaablid omavad trassi kaitsevööndit 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. "Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus").

Maa-alale on planeeritud oma puurkaev, sanitaarkaitsevööndiga 10m. Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevu projekt. Kuna planeeritav Triibu kinnistu paikneb kaitsmata põhjaveega alal, tuleb reovete kanaliseerimise tarbeks rajatava imbsüsteemi ehitamisel septiku järele paigutada veel üks puhasti ja seejärel võib juhtide vee imbsüsteemi.

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena.

Sideühendus antud maa-alal puudub ja planeeringuga ette ei nähta.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Pihla valla jäätmekäitluse korrale.

Reoveed juhitakse krundile planeeritud imbsüsteemi, mis ehitatakse välja vastavalt kaitsmata põhjaveega maa-alale vastavatele nõuetele.

Kuna planeeritav Triibu kinnistu paikneb majandustegevuse ajutise piirangutega Sutu alal, kus on inventariseeritud A väärtusega elupaiga tüübid 1630-Läänemere rannaniidud ja 6280-põhjamaised lood, on võimalik planeeringu järgselt hooned ehitada ainult maaüksuse põhjapoolses osas, vastavalt planeeringu lisas toodud Keskkonnaministeeriumi Saaremaa Keskkonnateenistuse kirjale nr.40-12-671460, 06. juuli 2004.a. koos väljavõttega Sutu ajutise majandustegevusega piirangutega Natura 2000 eelvaliku alast.

Olemasolev looduslik keskkond püütakse hoonestamise käigus maksimaalselt säilitada.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismidest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklass antud maa-alal on TP-3.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Pihla vallas jäätmekäitluseeskirjale.
- **AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”**
Planeeritud maa-ala läbib tee, mis tagab juurdepääsu järgnevatele lääne poolsematele maaüksustele.

- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Liivi lahe, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Liivi lahes on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 200m Liivi lahe piirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus.
- Saare maakonna maakonnaplaneering.
- Pihla valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi "Planeerimisseadusele" (välja kuulutatud Vabariigi Presidendi 03. detsembri 2002.a. otsusega nr.278) vastavalt "Asjaõigusseadusele" (RT I 1999, 44, 509), vastavalt kehtivatele Eesti Projekteerimismääradele (EPN 10.1),.

Juhataja: A. Rand



Projekteerija: K. Keel

