

Reg. Nr. 10058058
RETTER – EH10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002 E

Töö Nr. 04 - 95

Tellija: **JYRKI SAMMALISTO**

RANNAVÄLJA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

NÄSSUMA KÜLA, PIHTLA VALD, SAAREMAA



Büroo juhataja

Handwritten signature of J. Kuusemets in blue ink.

arhitekt J. Kuusemets

Kärdla, mai 2005.a.



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

SISUKORD

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa
 - 1.1 Lähteolukord
 - 1.2 Looduslikud tingimused
 - 1.3 Olemasolev insenerivarustus
2. Planeerimislahendus
 - 2.1 Üldlahendus
 - 2.2 Maakasutus - krundijaotus, krundi kasutuse sihtotstarve ja servituutide vajadus
 - 2.3 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded
 - 2.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded
 - 2.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus
 - 2.6 Insener-tehniline varustus
 - 2.7 Tehnilised näitajad
3. Haljastus ja heakorrastus
4. Kasutatud kirjandus

B. GRAAFILINE OSA

Planeeringuala asukoha skeem	M 1 : 10 000
Leht 1 Tugiplaan	M 1 : 2 000
Leht 2 Krundijaotusplaani, piiripunktide koordinaadid	M 1 : 2 000
Leht 3 Detailplaani	M 1 : 1 000

C. LISAD

- Detailplaneeringu algatamine Nässuma külas Rannavälja kinnistul Pihla Vallavolikogu otsus 19.11.2003 nr 53;
- Rannavälja maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne nr. 7
- Rannavälja m/ü detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise leping 26.nov.2003.a.

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 Lähteolukord

Käesolev töö, asukohaga Saare maakonnas Pihtla vallas Nässuma külas nimetusega "Detailplaneering Rannavälja kinnistul", on koostatud vastavalt Vallavalitsuse poolt esitatud lähteülesandele. Detailplaneering on algatatud Pihtla Vallavolikogu otsusega 19. 11. 2003 nr 53.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest võtsid osa DAGOpen OÜ Projektbüroo arhitekt Jüri Kuusemets ja planeerija Teet Elstein.

Detailplaneeringuga haaratava ala suurus on 18 ha. Kinnistu paikneb Nässuma külas osaliselt metsaga kaetud rannaäärse alal. Planeeringuala külgneb lääne suunalt Leina-Niidi, Kulla, Kerdi maaüksusega, lõunast Sutu lahe ja idast Pihlaka, Ranniku, Männituka maaüksustega ja põhjast Kerdi maaüksusega. Planeeringuala koosneb suurest madalast rannaalast ja kitsast kaldaribast. Detailplaneeringu alal puudub olemasolev ja puudus ka ajalooline asustus. Asustus on põhiliselt kinnistust läänepoole jäävatel Nässuma küla tee äärde jäävatel kinnistutel.

Rannaväljavälja maaüksus on sealsete loodusväärtuste tõttu arvatud kogu ulatuses Natura 2000 hoiuala ja majandustegevuse ajutiste piirangute alaks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine, kinnistu piires uute maaüksuste ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud järgmisi lähtematerjale:

- Rannavälja katastriüksuse plaani M 1 : 10 000;
- Rannavälja maaüksuse geodeetilist alusplaani M 1 : 1000;
- Planeerimisseadust.

1.2 Looduslikud tingimused

Planeeringuala on piirneb lõunast merega. Maapind on enamjaolt üleujutatav madal rannaäärne üksikute kadakatega rohumaa, mis tõuseb loode suunas ja ulatub tee ääres kuni kahe meetrini merepinnast. Teest põhjapoole jääv ala on kaetud noore männimetsaga. Kirdenurgas on poolkinnikasvanud järv.

Ranniku maapind on suhteliselt ebatasane. Planeeritavat maaüksust läbib tee ja teeäärne kraav ühendab uusi moodustatavaid krunte ja on juurdepääsuks ka teistele naaberkinnistutele. Kinnistu on osaliselt kaetud noore männimetsaga, millel on rannikul kaitsemetsa funktsioon ja selle säilitamine on vajalik. Teeäärne osa on kogu ulatuses kõrgem. Keskosa on enamuses niiskem, mis on kohati kadakatega kaetud ja kohati kasvavad männid. Keskel on osaliselt kuni teeäärse kraavini kõrgema veetasemega pidevalt üleujutatav ala.

Ranniku roostunud ala on samuti pikalt madal ja enamuses üleujutatav. Kraavi kaldad on mitmel pool võsastunud ja vajavad edaspidi puhastamist ja kraav süvendamist. Rannatee kulgeb piki kõrgemat ja kuivemat ala. Selle ääres on võimalik kohati ilma maastiku ja reljefi oluliselt muutmata ehitada.

1.3 Olemasolev insenerivarustus

Insenerivarustus planeeritaval alal puudub.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1 Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on planeeritaval alal ehitussõiguse seadmine looduslikult tundlikusse rannikuvööndisse. Püütakse säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. On soovitud anda maaomanikule soovikohane ehitusvõimalus, mis on sobiv loodusmaastikule ega mõjuta oluliselt looduskooslust. Detailplaneeringuga täpsutatakse planeeritaval alal võimalikud hoonestusalade piirid.

Kehtestatud looduskaitse seaduse järgi on planeeritav ala rannaäärne piirangute ala, kus detailplaneering on kohustuslik.

Käesolevas töös on analüüsitud ja fikseeritud olemasolev olukord ning sellest lähtuvalt väljatöötatud kinnistutele sobiv jaotus ja võimalus väikeelamute ehitamiseks.

Planeeringualal on hoonete püstitamine lubatud ainult hoonestusalal. Ülejäänud aladel tuleb säilitada rohumaa ja metsamaa, kus säiluvad väljakujunenud taimede kooslused ja kus saavad pesitseda metsalinnud ning säilib putukate loomupärane eluks vajalik kooslus.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- looduslike ja poollooduslike koosluste säilitamine kinnistu rannaalal;
- kasutada ära olemasolevaid teid, kraavipervesi ja kunagisi metsasihte uue sissesõidutee rajamiseks;
- säilitada võimalikult looduslik keskkond; moodustada optimaalne, kuid võimalikult hajutatud hoonestus
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, piirkonnale sobiv vee- ning reoveekäitlus.

2.2 Maakasutus - krundijaotus, krundi kasutuse sihtotstarve ja servituutide vajadus.

Planeeritava kinnistu sihtotstarve oli senini maatulundusmaa.

Planeeritud uute kruntide sihtotstarved:

Krundi nimetus	Krundi suurus ha	Krundi kasutusotstarve %	Krundi katastrijärgne sihtotstarve
1. Kadakaranna	5,08	pereelamumaa EP 15 looduslik haljasmaa HL 85	elamumaa E 15 maatulundusmaa M85
2. Rannamänni	3,68	pereelamumaa EP 10 looduslik haljasmaa HL 90	elamumaa E 10 maatulundusmaa M90
3. Rannajärve	6,33	looduslik haljasmaa HL100	maatulundusmaa M100
4. Rannavälja	3,45	looduslik haljasmaa HL100	maatulundusmaa M100

Kruntide kasutusõiguse kitsendused.

- Kruntide kinnisomandi kitsendused tulenevad looduskaitseadusest (§ 35-40) ja ~~kehtivast Saaremaa rannaalade planeeringust.~~
- Hoonete ja mahuliste rajatiste ehitamine või nende ümberehitamine naaberkinnistutel on reguleeritud tingimustega, mis tulenevad projekteerimisnormidest EPN 10.1.
- Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 158 sätted.
- Eratee kasutust reguleerib Teeseaduse § 33.
- Ajutised piirangud on kehtestatud keskkonnaministri määrusega (RTL,2004, 49,850) kuni 1. mai 2005.

2.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Kruntidele märgitud hoonestusalad on määratud lähtuvalt eelnevast arutelust Saaremaa Keskkonnateenistuses ja ei vasta täielikult Tellija soovidele (Tellija soovis hoonestusala ka Rannajärve maaüksuse üle 2m kõrgusele alale). Uute maaüksuste piirid lähtuvad looduslikest tingimustest ning hoonestusalad on vastavuses kehtivate tulekaitseõuetega. Hoonestus on püütud paigutada maastikule sinna sobivas kohas ja mahus. Piirangutega on püütud enamuses säilitada olemasolev kasvav mets tee ja jäänukjärve vahel. Hoonestusaladel kasvavad üksikud suuremad puud tuleb valikuliselt säilitada. Hoonestusaladele rajatakse üldjuhul üks elamu ja kuni kaks abihoonet vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele. Põhihoone katuse täpsed kalded ja harjajoone suunad on planeeringuga määratletud.

Kruntide ehitusõigused

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Hoonete maksimaalne korruselisus

- elamul - 1
- abihoonel - 1

Katused: kalded materjal

- 10 - 25°;
- Kleebitavad rullmaterjalid või matt looduslähedase tooniga plekk;

Välisseinad	- puit (palk ja laud kaetud värviga), looduslik kivi;
Nähtav sokliosia	- looduslik kivi; krohv, betoon
Piirdeaiad	- laud- või lattaed, korendusaed, kiviaed
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind	elamu - kuni 120 m ² abihoone - kuni 60 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast).	elamu - 5,5 m abihoone - 5,5m

Planeerimisprojektis on tehtud ettepanek hoonete ehitamiseks looduslikult omalaadisel kadakate ja noore männimetsaga kaetud rannaalal. Siinjuures tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse ning hoonete asukoha valikul on lähtutud maapinna kõrgusest ja hoonete hajutamisest maastikul.

Hoonestusalad koos ümbritseva loodusliku haljasmaaga tuleb kujundada raiete ja metsaaluse koristamise tulemusel puhkamiseks-elamiseks sobivaks õuemaaks. Raided uute kruntide metsas ei tohiks ületada 20% olemasoleva metsa mahust. Hoonete juurde ei ole soovitatav rajada suuri tulu- ega tarbeaedu. Lähiumbruse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda põhiliselt planeeringus märgitud hoonestusalal.

2.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded

Keskkonnakaitse nõuded.

Kaitsealade moodustamise kaitse-eesmärk on rannakoosluste, rannikumere ja linnustiku ning kaitsealuste taimeliikide kaitsekohtade kaitse. Ala on mõeldud seal väljakujunenud või kujundavate looduslike ja poollooduslike koosluste säilitamiseks. Kuna planeeritaval alal puudub praegu arvestatav majandustegevus ja alaline elanikkond, puudub ka alaline reostuskoormus.

Ehitusaladel tuleb rangelt jälgida heitvete käitlemise nõudeid. Piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkond.

Rannaga vahetult piirnevaid ehituspiirkondi eraldavad kasvujõus metsatukad, mis pakuvad kaitset tuulte eest, tuleb säilitada vaatamata tekkivale ehitustegevusele. Ehitusalad ja 10 m hoonetest tuleb kujundada raietega ja metsaaluse koristamisega elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Ehitusaladel säilitada valikuliselt üksikud puud

Teed ja kunagised teerajad kogu ümbruses vajavad korrastamist. Väärtuslike maastike ja looduskoosluste säilitamine moodustataval kaitsealal tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine või säästlik uuendamine ja piiratud ning keskkonnateenistuse poolt oskuslikult suunatud majandustegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Hoonete kütmine toimub ahjudega või elektriga.

Tulekaitsenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuletõrjenormidest.

Alale planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Hooned planeeritavatel aladel saavad olema ühekorruselised, kõrgusega alla 5,5 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada krundi piiridest 5 m kaugusele ja suurematest metsamassiividest tuleks hooned rajada vähemalt 10 m kaugusele.

Planeeritavale alale võib rajada kuni kaks üksikelamut.

Tulekustutusvee tarbeks tuleb lähipiirkonda rajada veevõtukoht või veemahuti lähtuvalt küla senisest ja rajatavast hoonestusest. Veevõtukoht rajatakse aastaringseks kasutuseks.

Tee veevõtukohani peab olema avatud ja sõidetav. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud vähemalt 4 m laiused sõiduteed.

2.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Pikki randa kulgeb avaliku kasutusega eratee. Eratee avaliku kasutuse määrab vallavalitsuse ja kõigi omanike vahel sõlmitud leping, milles nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad (Teeseadus §4).

Juurdesõidud planeeritakse käänulised, mille tingib läbipaistvuse vähendamine ja võimaliku tuulekoridori tekkevõimaluse ärahoidmine. Sissesõiduteede laius on 4 m.

Ülejäänud teed kruntidel kujunevad looduslikeks jalgradadeks.

2.6 Insener-tehniline varustus

2.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu alal hoonete varustamine veega on võimalik krundi salv- või ülemiste horisontide puurkaevude baasil. Juhul kui ülemiste horisontide vesi ei vasta joogivee nõuetele, rajatakse kokkuleppeliselt kogu piirkonna ühine veetrass vabale alale rajatavast sügavama puurkaevuni. Rajatavate uute salv- või puurkaevude ümber hoida 10 m raadiusega hooldeala.

Ühisveevärgi puurkaevule on ettenähtud 50 m raadiusega sanitaarkaitsetsoon. Kaitsetsoonis on majandustegevus piiratud, seega ala, kus hoonestus peaks puuduma.

Uued puurkaevud projekteeritakse ja ehitatakse vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

Elamu fekaalveed juhitakse kogumiskaevu. Soovitav ja keskkonnasõbralik oleks kasutada kompost-kuivkäimlaid ja pesuvett kasutada niisutusveena.

2.6.2 Elektrivarustus

Projekteeritavate kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivälisvõrkude tööprojektiga, mille koostamisel lähtutakse konkreetsete ehitiste (elamud, abihooned) arvutuslikest võimsustest. Liitumine toimub vastavalt liitumislepingule.

Kaabel paigaldada 0,7 m sügavusele. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega.

Arvesti-jaotuskilbid on planeeritud teede äärde, krundi piirile.

Perspektiivne alajaam rajatakse rannatee äärde planeeringualast lääne suunas ~200 m kaugusele.

Elektri- ja sideliinide rajamine teha võimalusel maakaabelliinina.

2.7 Tehnilised näitajad

1. Planeeritava maa-ala suurus -	18,0 ha
2. Kinnistu suurus	18,0 ha
2. Planeeritav max hoonestatav pind -	5840 m ²
3. Planeeritav max ehitusalune pind -	480 m ²
3. Hoonestuse koefitsent -	kuni 1 %
4. Planeeritud ehituskrunte -	2 krunti

3. Haljastus ja heakorrastus

Meretuulte eest kaitseb kinnistut rannaäärne haljastus, mis on tormidest pisut räsitud ja vajab korrastamist.

Elamuid jäävad ümbritsema olemasolevad puud. Seetõttu ei ole hoonete juures ette nähtud suuri aiamaasid. Ehitusaladel säilitada valikuliselt olemasolevad suuremad puud ja ümber hoonete rajada muru.

Perspektiivselt saab prügivedu toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Prügivedu hakkavad teostama selleks spetsialiseerunud firmad lepingute alusel. Prügi korjatakse ostetud või renditud konteineritesse, mis tuleb paigutada kinnistule juurdesõidu tee äärde.

Jäätmeäitluses tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus;
- Eesti Vabariigi jäätmekava;
- Saare maakonna jäätmekava;
- Pihlta valla jäätmekava;
- Pihlta valla jäätmehoolduseeskiri

Jäätmeäitlusstrateegia planeeritaval alal tegutsemiseks:

- välditakse jäätmete teket;
- püütakse taaskasutada jäätmeid (materjalina, energia tootmiseks, kompostimiseks);
- jäätmete ohtlikkuse vähendamine;

Valla territooriumil on väikeprügilad suletud.

4. KASUTATUD KIRJANDUS

Seadused:

Planeerimisseadus

Looduskaitseadus

Asjaõigusseadus

Veeseadustas

Koostas:

J. Kuusemets
arhitekt

