

Eksemplar¹

Pöide vald
Kübassaare küla

Linnaku KÜ DETAILPLANEERING


TÖÖ NR. ADP-30/06

tellijal:
Igor Miller

projekteerija:
LOOB Projekt OÜ

arhitekt, tehnik:
Anna Grišina


.....
projektijuht:
Tõnu Paju


.....
53421883
arhitekt, juhatajal:
Jüri Pilliroog

TALLINN – KURESSAARE 2006

LOOB Projekt OÜ reg. 10861387 MTR reg.
EP 10861387-0001 A/a 22 101 896 0270
Hansapank aadress: Pärnu mnt. 232 / 11,
11314 TALLINN; tel:684 5630 faks: 684 5639
www.loob.ee loob@loob.ee

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

1.1. Planeeritav ala.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritav ala asub Saaremaal, Põide vallas, Kübassaare külas. Planeeritava ala suuruseks on 19 573m².

Planeeringus on haaratud kolm kinnistu aadressidega:

- Linnaku, sihtotstarve: elamumaa, katastritunnus: 63401:005:0045, suurus 19 233m²,
- Kübassaare tuletorni, sihtotstarve: transpordimaa, katastritunnus: 63401:005:0052, suurus 227m²,
- Kübassaare tuletorni, sihtotstarve: transpordimaa, katastritunnus: 63401:005:0051, suurus 113m².

Planeeritav ala piirneb "Kübassaare radari" kinnistuga ja muus osas kinnistamata (reformimata) riigimaaga.

1.2. Algataja.

Käesoleva detailplaneeringu on algatanud Põide vallavalitsus oma otsusega nr. 72 20. juunist 2006.a., vastavalt Linnaku kinnistu omanike Igor Miller'i ja Melja Vassiljeva taotlusele 09.06.2006.a.. Käesoleva planeeringu tellija on Igor Miller.

1.3. Lähtematerjalide loetelu.

- Põide vallavalitsuse otsus nr. 72, 20. juunist 2006.a.;
- Põide valla planeerimis- ja ehitusmäärus, 25. mai 2006.a.;
- Planeerimisseadus (RT I 09.12.2002, 99, 597);
- Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590, 26-28, 355);
- Maareformi seadus (RT I 01.11.1991, 34, 462)
- Maakatastriseadus (RT I 08.11.1994, 74, 1324);
- Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine (VV määrus nr. 36 24.01.1995 a. RT I 1995, 13, 150);
- OÜ Nuki Geo poolt koostatud maaala geodeetiline alusplaan M 1:1000 (möödistatud september 2006.a.).

1.4. Olemasolev olukord.

Käesoleval ajal paikneb planeeritaval alal 13 ehitist erinevas seisundis, üks eluhoone, ülejäänud on abihooned. Planeeringuga haaratud alal paiknevad kinnistud K-2 ja K-3 (nimetus: Kübassaare tuletorni) kuuluvad Veeteede Ametile. Tuletorn-majakas on käesoleval ajal kasutusel ning toimib automaatsel režiimil. Majaka abihoone on praeguseks kasutuseta ning samuti on kasutuseta 2 amortiseerunud raadioantenni (neist üks asub Linnaku kinnistul, teine kinnistu piiri läheduses Kübassaare radari kinnistul).

Kinnistud on enamjaolt ümbritsetud piirdega (püstine puitlaudis), mis on kohtati amortiseerunud. Linnaku kinnistu on enamuses kaetud muruga ning üldiselt heakorrastatud. Lisaks keskmise kõrgusega kõrghaljastusele, on hulgaliselt põõsaid. Piki tee äärekivi kasvab sireli hekk. Kinnistu keskosa maatükk on eraldatud põllumaaks. Kinnistu keskel paikneb olemasolev šahtkaev.

Lõuna pool piirneb Linnaku KÜ Liivi lahega, rand on enamjaolt kaetud kivide ja vabalt kasvava rohuga.

1.5. Planeeringu eesmärgid.

Planeeringu eesmärgiks on Linnaku turismikeskuse väljaehitamine maaüksusel asuvate hoonete ja rajatiste renoveerimise teel, olemasolevate hoonete ehitusõiguse täpsustamine, ehitusõiguse määramine 2-4 ajutise väikeehitise (kämpingumaja, grillimaja) ja laste mänguplatsi ehitamiseks, maakasutuse sihtotstarbe muutmine ja vajalike kommunikatsioonide (küte, vesi, kanalisatsioon) lahendamine. Samuti heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude ja parkimise lahendamine, säilitades maksimaalselt olemasolevat loodust ja kasutades liiklusskeemi väljatöötamisel juba olemasolevaid teid ja radu.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. Kruntide planeerimine.

Käesoleva planeeringuga muudetakse Linnaku ja Kübassaare tuletorni K-2 kinnistute maakasutuse sihtotstarvet. Kinnistu K-3 maakasutuse sihtotstarve jääb endiseks.

Linnaku maaüksusest moodustatakse elamumaa kinnistu, millele on nähtud ette võimalus krundi osaliseks majutushoonemaana kasutamiseks.

Kübassaare tuletorni maaüksusest moodustatakse majutushoonemaa kinnistu.

Maa-ala bilanss:

- elamumaa 9 616 m²,
- transpordimaa 113 m²,
- ärimaa 9 844m²

2.1.1. Planeeritud piirangud.

Juurdepääs kruntidele toimub mööda avalikke teid. Krundile K-1 seatakse läbipääsu servituudi alad hoonete teenindamiseks laiussega 2,5m (suurus 458m²) kruntide K-2 ja K-3 kasuks. Krundi K-2 võimalikul tulevasel liitmisel krundiga K-1 kaob vajadus servituudi järele.

Tehnotrasside isiklikud servituudid on seotud konkreetse trassiga, s.t. trassi asukoha muutumisel muutub ka servituudi asukoht, trassi likvideerimisel kaob ka servituut.

2.1.1.1.Linnaku kinnistule seatud piirangud:

1. Teeservituut, laiussega 2,5m (458m²) kruntide K-2 ja K-3 kasuks.
2. Elektri madalpinge maakaabli realservituut 2m mõlemale poole trassi telge (174m²) krundi K-3 kasuks.

2.1.1.2.Kübassaare tuletorni kinnistule (K-2 ja K-3) seatud piirangud:

Maakasutusele seatud piirangud puuduvad.

Ehitusõigused planeeritaval alal on antud p.2.2.

ANDMED KINNISTUTE MOODUSTAMISEKS:

Krunt nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest
K-1	Linnaku	elamumaa/ärimaa	19 233	ol.olev 63401:005:0045
K-2	Kübassaare tuletorni	ärimaa	227	ol.olev 63401:005:0052

K-3	Kübassaare tuletorni	transpordimaa	113	ol.olev 63401:005:0051
-----	----------------------	---------------	-----	------------------------

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS:

Kru ndi nr.	Kinnistu aadress	Planeeritud suurus	Ehitusa lune pind	Maks . täis- ehitu se %	Korru selisus	Hoone te arv kin- nistul	Maakasutuse sihtotstarve DP (kat.)	Sihtots- tarbe osakaal
K-1	Linnaku	19 233	910	5	2	11	EP(E) / BM(Ä)	50/50
K-2	Kübassaare tuletorni	227	113	50	1,5	1	BM(Ä)	100
K-3	Kübassaare tuletorni	113	25	22	ol.olev	1	LJ(L)	100

2.2. Hoonestus.

Linnaku kinnistule näeb käesolev planeering ette majutuskeskuse väljaehitamise võimaluse olemasolevate ehitiste baasil. Krundil asuvad hooned peamiselt rekonstrueeritakse ja renoveeritakse, uute hoonete rajamist ei ole ettenähtud. Kuna toimub peamiselt hoonete renoveerimine, siis peaks kavandatav hoonestuse välisilme ka järgima ja säilitama endisaegsete hoonete stiili, kasutades ära uuendamist võimaldavaid stiilielemente (karniisid, uste ja akende paiknemine ja avatäidete jaotused jms). Ühekorruselistele hoonetele katusekorruse ehitamisel tuleks järgida võimalikult olemasoleva elamu katusekallet. Hoonestus peaks moodustama stilistiliselt ja ka värvigamma poolest tervikliku kompleksi. Konkreetseid arhitektuurseid tingimusi hoonete kaupa ei seata. Soovituslikult võiks hoonete viimistlusmaterjalidena kasutada traditsioonilisi materjale puit, kivi, lubikrohv jms, välisviimistluses (seintes) vältida terasprofiilplekki ja plastikkatteid. Katusekattena kasutada soovitatavalt valtsplekki (või valtsprofiiliga terasplekki) ning mitte kasutada kivi-, trapetsprofiile vms mittetraditsioonilisi plekiprofiile. Kivikatte kasutamisel eelistada traditsioonilisi kivitüüpe ja värvitoone.

Uued rajatavad ajutised väikeehitised: 4 kämpingumaja ja grillimaja peavad arhitektuuriliselt sobima keskkonda ning mitte domineerima muu hoonestuse kõrval. Soovitatavalt kasutada eriprojekti järgi rajatud kergeid puithooneid, mis on viimistletud looduslähedaste materjalidega.

Laste mänguplatsi objektide rajamisel tuleks eelistada maalähedasi ning traditsioonilisi mänguvahendeid ja objekte ning vältida mänguväljakute linnalike tüüplahenduste kasutamist.

2.3. Ehitusõigus kruntide kaupa:

1. Kinnistu Linnaku:

- Omanik planeeringu koostamise ajal: Igor Miller, Melja Vassiljeva
- pindala: 19 233m²
- krundi kasutamise sihtotstarve (detailplaneeringu järgi, sulgudes katastriüksuse sihtotstarbe järgi): pereelamumaa-EP (E) 50% / majutushoone maa-BM (Ä) 50%
- lubatud ehitiste arv krundil: 11
- krundi lubatud täisehituse protsent: 5%
- ehitiste lubatud kõrgus: 2K
- katuse kalle: 10-45°
- harjajoon: maks. 9m maapinnast

- tulepüsivusklass: min. TP-3,
- piirangud: tehnovõrkude isiklikud servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks (täpsemalt vt p.2.1.1.)
- välisviimistlus: puit, kivi, krohv. Seinte plekk- ja plastikkatted pole lubatud.

2. Kinnistu Kübassaare tuletorni:

- Omanik planeeringu koostamise ajal: Veeteede Amet
- pindala: 227m²
- krundi kasutamise sihtotstarve (detailplaneeringu järgi, sulgudes katastriüksuse sihtotstarbe järgi): majutushoone maa-BM (Ä) 100%
- lubatud ehitiste arv krundil: 1
- krundi lubatud täisehituse protsent: 50%
- ehitiste lubatud kõrgus: 1,5K
- katuse kalle: 10-45°
- harjajoon: maks. 9m maapinnast
- tulepüsivusklass: min. TP-3,
- piirangud: tehnovõrkude isiklikud servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks (täpsemalt vt p.2.1.1.)
- viimistlus: puit, kivi, krohv. Seinte plekk- ja plastikkatted pole lubatud.

3. Kinnistu Kübassaare tuletorni:

- Omanik planeeringu koostamise ajal: Veeteede Amet
- pindala: 113m²
- krundi kasutamise sihtotstarve (detailplaneeringu järgi, sulgudes katastriüksuse sihtotstarbe järgi): navigatsiooniseadme maa-LJ (L) 100%
- lubatud ehitiste arv krundil: 1
- krundi lubatud täisehituse protsent: olemasolev
- ehitiste lubatud kõrgus: olemasolev
- katuse kalle: olemasolev
- harjajoon: olemasolev
- tulepüsivusklass: min. TP-3,
- piirangud: puuduvad
- viimistlus: vaba

2.4. Heakord ja haljastus.

Olemasolevad piirded korrastatakse ning ühtlustatakse, rajatakse soovitavalt traditsiooniliste puitpiiretena 1,2-1,5m (lahendus antakse ehitusprojektis).

Linnaku krundi põhjapoolsesse ossa jääv liiklus- ja parkimisala kaetakse killustiku või kruusaga. Rajatav laste mänguväljak ja võrkpalliplats kaetakse murukattega.

Käesolev planeering ei näe ette puude likvideerimist ning ei lisa uut kõrghaljastust, kuna krundil olev haljastus ei kuulu kõrgesse väärtusklassi, siis võib vajaduse korral krundil puid likvideerida üldises Põide vallas kehtivas korras. Samuti võib puid ka sobivatesse kohtadesse juurde istutada.

2.5. Keskkonnakaitse.

Käesoleva planeeringuga ei planeerita olulisi saasteallikaid, maaala saastekoormus oluliselt ei suurene. Hooneid köetakse lokaalsete kütteseadmetega (ahjud, kaminad) tahkekütuse (puit) baasil, lisakütmine vajadusel elektriga. Põhjendatud lahenduste korral võib kasutada ka vähemlevinud kütteseadmeid (soojuspumbad, ionkatlad vms).

Kinnistule paigaldatakse eraldi sorteeritavate jäätmete kogumise konteiner kohta, kus on võimalik lihtsalt seda tühjendada. Jäätmete kogumine lahendatakse üldises Põide vallas kehtivas korras.

Kinnistule rajatakse tsentraalne kanalisatsioonisüsteem, mille kaudu kogutakse kokku hoonetes tekkiv jääkvesi ning suunatakse see läbi mitmekambrilise septiku ja pinnasefiltri rajatavasse imbsüsteemi (jaotustorustikuga imbväljak). Septikuna kasutatakse soovitavalt klaasplastist mahutit ~4m³, millesse võib paigutada ka ensüüme või bioaktivaatoreid sisaldavaid, lagunemist soodustavaid aineid. Septiku tühjendamiseks sõlmitakse leping vastavat tegevusluba omava ettevõtjaga.

Kuna sajuvete kanalisatsioon antud piirkonnas puudub, siis sajuveed immutatakse maapinda.

2.6. Liikluskorraldus.

Planeeritavale alale juurdepääsuks kasutatakse kinnistule põhjapoolt sisenevat, olemasolevat pinnaseteed. Kinnistule rajatakse sisemiseks liiklemiseks tupikteena kinnistusisene pinnasetee. Tupiktee lõpus paikneb überpööramisala.

Linnaku turismikeskuse jaoks vajalik parkimine on korraldatud omal krundil. Kübassaare tuleorni teenindamiseks vajalikud parkimiskohad paiknevad Linnaku kinnistu parkimisalal. Planeeritava ala parkimisvajadus on ettenähtud rahuldada lahtiste parkimiskohtadega kinnistu põhjapool sisesõidu lähedal.

Parkimiskohtade arvutus planeeritaval alal:

Krun di nr.	Aadress	Ehitise liik	Norm. Arvutus	Normatiivne kohtade arv	Planeeringuj ärgne kohtade arv
K-1	Linnaku	Majutus-/ toitlustushoone	0,01 pk/sb m ² × 1440	14	15
K-2	Kübassaare tuleorni	Näitus, muuseum	0,008 pk/sb m ² × 170	1	0
K-3	Kübassaare tuleorni	-	-	-	-
Planeeritaval alal kokku				15	15

2.7. Vertikaalplaneerimine.

Planeeritaval alal kuigi suures osas vertikaalplaneerimist ei ole vajadust teha. Sajuveed imuvad pinnasesse. Teede vertikaalplaneerimine ja kõrguste sidumine olemasolevate teega lahendatakse ehitusprojektidega.

2.8. Kuritegevuse riskide vähendamine.

Planeeritaval alal ei paikne ega planeerita asutusi ja hooneid, mis oleksid kõrgendatud kuritegevuse riskiga. Planeeritav ala paikneb piirkonnas, kus on üldiselt madal kuritegevuse tase. Planeeritavad kinnistud ümbritsetakse aedadega.

2.9. Tehnovõrgud.

Kinnistud varustatakse vee, kanalisatsiooni ja elektriga.

2.9.1. Vesi ja kanalisatsioon

Veeühendus planeeritavasse majutuskompleksi rajatakse kinnistu põhjaossa planeeritud uuest puurkaevust. Puurkaevu rajamisel koostatakse vastav

projektdokumentatsioon ning võetakse veeproovid. Puurkaevust pumbatakse vesi torustikku mööda hooneteni, veetorustiku rajamisel koostatakse vastav ehitusprojekt.

Kanalisatsiooni lahendatakse tsentraalse kogumissüsteemi abil. Heitveed kogutakse ning juhitakse läbi septiku ja pinnasefiltri imbväljakule. Septikut tühjendatakse regulaarselt.

2.9.2. Elekter

Linnaku kinnistu elektriga varustamiseks rekonstrueeritakse trass olemasolevast alajaamast, mis paikneb planeeritava ala lääneosas. Alajaamast väljuva maa-aluse 0,4kV elektrikaabliga viiakse toide tarbija liitumiskilbini. Liitumiskilp paikneb hoones nr.8 (vt põhijoonis).

Hoone peakilbi peakaitsmeks on arvestuslikult 3×40A (piirkonnas 11 hoonet). Peakaitsme suurus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus, kui selgub tarbitav võimsus.

Kinnistu K-3 elektrilahendust ei muudeta. Kinnistuni ulatuvale elektritrassile seatakse servituut trassivaldaja kasuks.

2.10. Tuleohutusnõuded.

Linnaku kinnistule planeeritavate majutus- ja abihoonete tulepüsivusklass on min. TP-3. Planeeritavatel kinnistutel olevatele hoonetele on ettenähtud tulekustutus- ja päästetehnika juurdepääs mööda avalikke teed.

Elamute projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda EV Valitsuse määrusest nr 315, 27.10.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuletõrjevee saamiseks planeeritaval alal rajatakse puurkaevu lähedusse soojustatud tuletõrjevee mahuti (50m³), veemahuti rajatakse vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2005 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.“

.....
ANNA GRIŠINA
arhitekt