

DETAILPLANEERING

**SAARE MAAKOND
TORGU VALD
JÄMAJA KÜLA
UENURME JA JÕENURME MAAÜKSUSED**

Tellija: *Ali Sahin*

Koostaja: *OÜ Kompleks MG*

Kuressaare
2007

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. ÜLDOSA	3
1.1. PLANEERITAV ALA	3
1.2. DETAILPLANEERINGU ALAGATAJA.....	3
1.3. LÄHTEMATERJALID.....	3
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD	3
1.5. PLANEERINGU EESMÄRGID	5
2. PLANEERIMISLAHENDUS	5
2.1. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.....	5
2.2. KESKKOND, HALJASTUS JA HEAKORD	6
2.3. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS.....	6
2.4. TEHNOVÖRGUD	6
2.5. KESKKONNAKAITSE.....	6
2.6. TULEOHUTUSNÕUDED.....	6
2.7. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	7

LÄHTEMATERJALID

- TAOTLUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS 12.09.2005
- LEPING DETAILPLANEERINGU KORRALDAMISEKS
- OMANIKU LÄHTEÜLESANNE 07.11.2006
- TORGU VALLAVOLIKOGU 13.10.2005. A OTSUS
DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE KOHTA
- TORGU VALLAVALITSUSE 25.11.2005. A KORRALDUS
DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANDE KINNITAMINE
- DETAILPLANEERINGU LÄHTETINGIMUSED

LISAD

KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTTED
KATASTRIÜKSUSTE PLAANID
ASUKOHA SKEEM
VÄLJAVÕTE VALLA OSAÜLDPLANEERINGUST

JOONISED

GEODEETILINE ALUSPLAAN
PLANEERINGULAHENDUS

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala haarab enda alla Saaremaal Torgu vallas Jämaja külas asuvad Jõenurme ja Uuenurme kinnistud, pindaladega 1,18 ja 0,85 ha, mille kaasomanikud on Ali Sahin ½ mõttelises osas ja Ado Rieger ½ mõttelises osas.

1.2. DETAILPLANEERINGU ALGATAJA

Detailplaneeringu algatas Torgu Vallavolikogu 13.10.2005. a, otsus nr 1-1/45 Ali Sahin'i avalduse alusel.

1.3. LÄHTEMATERJALID

- Torgu Vallavalitsuse korraldus nr 2 – 1/112, 25.11.2005. a.;
- Detailplaneeringu lähtetingimused (korralduse nr. 2-1/112 lisa);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- Torgu valla ehitusmäärus;
- Torgu valla ranna-alade osaüldplaneering

1.4 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritavad kinnistud paiknevad Saare maakonnas Torgu vallas Jämaja külas.

Uuenurme kinnistu:

- katastriüksuse tunnus 80701:001:0381
- pindala – 1,18 ha;
- looduslik rohumaa – 5891 m²;
- õuema – 150 m²;
- muu maa – 5729 m²;
- sihtotstarve – maatulundusmaa
- ehitiste arv - 1
- ehitise maht- 145 m³

Uuenurme kinnistu piirneb loodest Läänemerega, kirdest EELK Jämaja koguduse kinnistuga, edelast Jämaja ojaga ja kagust Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe riigimaanteega T-21103.

Uuenurme maaüksus on hoonestatud, sellel asuvad keldrist ümberehitatud suvemaja ja sahtkaev. Kaevust on hoonesse toodud vesi. Heitvete kogumine on lahendatud hoone kõrval asuvasse kogumiskaevu, mille ehitus on lõpetamisjärgus. Reljeefilt on kinnistu suhteliselt tasane. Maksimaalne ja minimaalne kõrgus maaüksusel on 2,35 m ja 0,48 m. Looduslikult on kinnistu valdavalt looduslik rohumaa. Kõrghaljastus kinnistul praktiliselt puudub, maaüksuse edelapiiri oja kõrval kasvavad üksikud lehtpuud.

Planeeritaval maa-alal on järgmised kitsendused:

- Kinnistu asub täies ulatuses Läänemere 200 meetrini ulatuvas ehituskeeluvööndis;
- Läänemere kallasrada 10 m ulatuses;
- Läänemere veekaitsevöönd 20 m tavalisest veepiirist
- Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe riigimaantee T-21103 teekaitsevöönd
- Jämaja oja kallasrada 4 m
- Jämaja oja veekaitsevöönd

Jõenurme kinnistu:

- katastriüksuse tunnus 80701:001:0031
- pindala – 8454 m²;
- looduslik rohumaa – 873 m²;
- õuema – 518 m²;
- muu maa – 7063 m²; sh vee all 498 m²
- sihtotstarve – elamumaa;
- ehitiste arv - 2
- ehitiste maht- 801m³

Jõenurme kinnistu piirneb loodest Läänemerega, kirdest Loojangu kinnistuga, kagust Maasingu kinnistuga, lõunast Suur-Nurme kinnistuga, läänest Jämaja ojaga ja loodest Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe riigimaanteega T-21103.

Jõenurme maaüksus on hoonestatud, sellel asuvad kauplus-elamu koos kõrvalhoonega. Reljeefilt on kinnistu maanteepoolne külg tasane suure langusega naabermaaüksuste suunas. Maksimaalne ja minimaalne kõrgus maaüksusel on 3,17 ja 0,74 m.

Planeeritaval maa-alal on järgmised kitsendused:

- Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe riigimaantee T-21103 teekaitsevöönd
- Jämaja oja kallasrada 4 m
- Jämaja oja veekaitsevöönd

1.5. PLANEERINGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse mahtude määramine endise kaupluselamu ja kõrvalhoonete rekonstrueerimiseks ning keldri ümberehitusel suvilaks, samuti Uuenurme maaüksusel sihtotstarbe muutmine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringu elluviimiseks, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha ning servituutide vajaduse määramine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. EHITUSÕIGUS

Uuenurme ja Jõenurme maaüksuste hoonestusala piir kattub olemasolevate õuemaade piiridega. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lõige 4 punkt 1-le ei laiene ehituskeeld hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse ja punkt 5-le olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist. Maaüksutel asuvate ehitiste juurde ehitatav maht ei tohi seega ületada 33% ehitusregistris registreeritud hoonete mahust. Uuenurme kinnistul saab olla üks, Jõenurme kinnistul kolm kuni 1,5 korruselist (1 põhikorrus + katusekorrus) viilkatusega hoonet (olemasolevat). Ehitiste maksimaalne kõrgus maapinnast on 8 m, soovitatav katusekalle 40-45°. Hoonete rekonstrueerimisel määratakse arhitektuurilised nõudmised iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme. Hoonete tulepüsisusklassi ei piirata.

Vastavalt Torgu valla ranna-ala osaüldplaneeringule on Jämaja küla loetud küla- ja maastikumiljööga alaks. Projekteerimisel tuleb arvestada peale miljööväärtustest tingitud nõuete ka mere lähedust. Hoonete projekteerimine, ehitamine ja kasutuselevõtt toimub Ehitusseaduses ja Torgu valla ehitusmääruses sätestatud korras.

Tabel 1

Katastri-üksuse nimi	Plan. suurus	Max.ehitusala lunde pind (m ²)	Max ehitiste maht (m ³)	Max. korruselisus	Katuse kaldenurk	Max hoonete kõrgus (m)	Max. hoonete arv krundil	Ehitise sihtotstarbe kood	Sihtotstarbe osakaal %
Uuenurme	1,18 ha	75	190	1,5	40-45°	8	1	Väikeelamu maa E	100
Jõenurme	8454 m ²	300	1065	1,5	40-45°	8	3	Väikeelamu maa E	100

2.2. KESKKOND, HALJASTUS JA HEAKORD

Kinnistutel säilitada olemasolev kõrghaljastus. Olemasolev looduskeskkond tuleb kindlasti säilitada, igasugune tegevus, mis kahjustaks looduskeskkonda, on keelatud. Piirete valmistamisel on soovitatav kasutada puitu, konstruktsioonid valida võimalikult lihtsad ja antud keskkonda sobivad (lippaed, lattaed, hirsaed). Piirete kõrgus ei tohiks ületada 1,5 m ja piired ei tohi takistada kallasrajal liikujaid. Hoone lähedusse on planeeritud oma prügikast (konteiner), krundi valdaja korraldab prügi regulaarse äraveo.

2.3. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS

Kinnistutele pääseb Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe riigimaanteelt T21103. Parkimine korraldatakse maaüksuse hoonestusala piires.

2.4. TEHNOVÕRGUD

Maaüksused on varustatud elektriga. Uuenurme maaüksusel asuv hoone saab vee olemasolevast sahtkaevust. Jõenurme maaüksuse veega varustamiseks on vajalik rajada puurkaev kaitsetsooniga 10 m. Tekkivad reoveed kanaliseeritakse kogumiskaevu. Telefoniühendust ei planeerita, toimib mobiilside.

2.5. KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringuga kavandatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldust ja tegutsemist avarii korral. Kanalisatsioonisüsteemid ehitatakse välja vastavalt kehtivatele ehitusnormidele. Prügi kogutakse krundil paiknevasse konteinerisse ja selle äravedu korraldatakse vastavalt Torgu vallas kehtivatele nõuetele.

2.6. TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritud hoone projekteerimisel lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3. Suure kauguse tõttu tuletõrjevõtukohast nähakse ette esmaste tulekustutusvahendite olemasolu. Praktiliselt on aga võimalik tuletõrjevett võtta Jämaja oja truubi kõrvalt. Tagada tuletõrjeauto juurdepääs ja manööverdamisvõimalus hoonestusalal.

2.7. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

- Looduskaitseadus § 36-38 – ehituskeeluvööndi laius meresaarte mererannal on 200 m, veekaitsevöönd 20 m tavalisest veepiirist;
- Veeseadus § 10 Kallasrada – kallasraja laius on 10 m
- Ehitusseadus ja Torqu valla ehitusmäärus – hoone ehitamine ja kasutuselevõtt toimub seaduses/ehitusmääruses ettenähtud korras;
- Asjaõigusseaduse rakendamise seadus § 15² – omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale rajatud tehnovõrku või –rajatist ja võimaldama selle teenindamiseks vajalikke töid;
- Teeseadus § 13 – riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 m;
- Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus (VV määrus 02.07.2002. nr 211) – 0,38kV maakaabelliini kaitsevöönd on 1 m äärmisest kaablist kummalegi poole; 10 kV pingel korral 10 m mõlemale poole liini telge.

Koostaja :

Aivo Kesküla

