

Pärpõllu maaiskus

Detailplaneering

Jämaja küla

Torgu vald

Saare maakond



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aivo Kesküla'.

Koostas Aivo Kesküla

Tellija Tiit Org

Kuresaare 2006

---

OÜ Kompleks MG  
Reg nr 10250583  
MIR EP 10250583-0001

## SISUKORD

<b>SELETUSKIRI</b> .....	<b>2</b>
<b>1. ÜLDOSA</b> .....	<b>2</b>
1.1. PLANEERITAV ALA.....	2
1.2. DETAILPLANEERINGU ALGATAJA.....	2
1.3. LÄHTEMATERJALID.....	2
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	2
1.5. PLANEERINGU EESMÄRGID.....	2
<b>2. PLANEERIMISLAHENDUS</b> .....	<b>2</b>
2.1. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS.....	2
2.2. KESKKOND, HALJASTUS JA HEAKORD.....	5
2.3. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS.....	5
2.4. TEHNOVÕRGUD.....	5
2.5. KESKKONNAKAITSE.....	5
2.6. TULEOHUTUSNÕUDED.....	2
2.7. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	2

### LÄHTEMATERJALID

TORGU VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS.....	6
DETAILPLANEERINGU LÄHTETINGIMUSED.....	7-8
TEADE AJALEHES MEIE MAA 28.03.2006	

### LISAD

- TAOTLUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS
- KOOSKÖLASTUSTE LEHED 3 TK
- KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE
- KATASTRIÜKSUSE PLAAN
- SAAREMAA KESKKONNATEENISTUSE SEISUKOHT 20.04.2006
- TORGU VALLAVALITSUSE KORRALDUS 30.05.2006 NR 2-1/106 KMSH  
ALGATAMATA JÄTMISE KOHTA
- TORGU VALLAVALITSUSE KORRALDUS 13.06.2006 NR 2-1/116  
LÄHTETINGIMUSTE MUUTMISE KOHTA KOOS LISADEGA 2-L LEHEL
- ASUKOHA SKEEM
- VÄLJAVÕTE TORGU VALLA RANNA-ALA OSAÜLDPLANEERINGUST  
2-L LEHEL
- NATURA 2000 AJUTISTE PIIRANGUTEGA ALA SKEEM
- SAAREMAA KESKKONNATEENISTUSE KOOSKÖLASTUS 18.09.2006
- TORGU VALLAVALITSUSE KORRALDUS 31.10.2006 NR 2-1/182  
DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE KOHTA
- TEADE AJALEHES MEIE MAA 03.11.2006
- TORGU VALLAVOLIKOGU OTSUS 08.12.2006. NR 1-1/53  
DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISE KOHTA
- TEADE AJALEHES MEIE MAA

### JOONISED

GEODEETILINE ALUSPLAAN  
PLANEERINGULAHENDUS

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

#### 1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala haarab enda alla Saaremaal Torgu vallas Jämaja külas asuva Pärpäõllu kinnistu, mille pindala on 6,09 ha ja mille omanik on Tiit Org.

#### 1.2. DETAILPLANEERINGU ALGATAJA

Detailplaneeringu algatas Torgu Vallavalitsus 08.03.2006.a. Tiit Orgi avalduse alusel.

#### 1.3. LÄHTEMATERJALID

- Torgu Vallavalitsuse korraldus nr 2-1/56, 08.03.2006.a.;
- Detailplaneeringu lähtetingimused (korralduse nr. 2-1/56 lisa);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakendusseadus;
- Torgu valla ehitusmäärus;
- Torgu valla ranna-alade osaüldplaneering
- Looduskaitseadus

#### 1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav kinnistu paikneb Saare maakonnas Torgu vallas Jämaja külas ranna-alade osaüldplaneeringuga kaetud alal.

Kinnistu andmed:

- katastriüksuse tunnus 80701:001:0440
- pindala – 6,09 ha;
- looduslik rohumaa – 4,28 ha;
- muu maa – 1,81ha;
- sihtotstarve – maatulundusmaa.

Kinnistu piirneb põhjast Läänemerega, kirdest Rannapõllu kinnistuga ning kagust ja edelast Pakandi kinnistuga. Kinnistust paarisaja meetri kaugusel idasuunas asub munitsipaalomandisse jäetav Kargi lautrikoht.

Pärpäõllu maaüksus on hoonestamata, sellel ei asu kommunikatsioonid.

Reljeefilt on kinnistu suhteliselt tasane. Kinnistu põhjaosas, rannikul paikneb ida-lääne suunaline vallseljak, mis on ümbritevast alast kuni 1,5 m kõrgem.

Kinnistu kaguservast ca 45 m loode suunas asub nõukogudeaegne sõjaväe pinnaserajatis (3\*6m), mis on kõrvalolevast maapinnast 1,3 m kõrgemal. Sarnane pinnasmoodustus asub ka

ranna vallseljakul. Kinnistu edela-poolne osa on väga madal ja planeerigu alusplaani mõõdistuse ajal kaetud osaliselt veega.

Looduslikult on kinnistu valdavalt looduslik rohumaa, põhjaosas asuvad vallseljakul on kadastik. Praegu on Päräpõllu kinnistu ja ka naaberkinnistu kasutusel veiste ja lammaste karjamaana.

Kõrghaljastus kinnistul praktiliselt puudub, maaüksuse kagupiiri lähedal kasvab kaks kuuske, keskosas kuusk, mänd, viirpuu ja kolm-neli kaske grupis.

Planeeritaval maa-alal on järgmised kitsendused:

- 200 m ulatuses Läänemere rannajoonest on ehituskeeluvöönd;
- kallasrada ;
- Veekaitsevöönd 20 m tavalisest veepiirist
- Natura 2000 ajutiste piirangutega Kaunispe loodushoiuala
- Kura kurk linnuhoiuala

## 1.5. PLANEERINGU EESMÄRGID

Planeeringu eesmärgiks on Päräpõllu maaüksusele ehitusõiguse määramine suvemaja püstitamiseks ja juurdepääsutee ning keskkonnakaitseabinõude määramine.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS

### 2.1. EHTUSÕIGUS

Detailplaneeringuga määratav hoonestusala kattub ehituskeelualast väljajääva alaga.

Moodustatakse omaette katastriüksus katastrisihtotstarbega elamumaa. Ülejäänud maa sihtotstarvet ei muudeta

Hoone täpsed asukohta ei määrata, kuid soovitav on ehitada hoonestusala idanurka.

Kinnistule kavandatakse üks kuni 1,5 korruseline (1 põhikorrus + katusekorrus) viilkatusega suvemaja. Ehitise maksimaalne kõrgus maapinnast on 8 m, soovitav katusekalle 40-45°. Hoone ülejäänud arhitektuurilised nõudmised määratakse konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme. Hoone tulepüsivusklassi ei piirata.

Vastavalt Torgu valla ranna-ala osaiplaneeringule on Jämaja küla loetud küla- ja maastikumiljööga alaks. Päräpõllu kinnistu asub „päris“ külast suhteliselt kaugel ja jääb ka tulevikus võimalikest naabritest kaugemale. Suvemaja projekteerimisel peab arvestama põhiliselt loodest puhuva tuulega, maapinna suhteliselt väikese absoluutse kõrgusega ja lähedusega merest.

Hoone projekteerimine, ehitamine ja kasutuselevõtt toimub Ehitusseaduses ja Torgu valla ehitusmääruses sätestatud korras.

**Tabel 1**

Katastri-üksuse nimi	Plan. suurus	Max.ehitus-alune pind (m <sup>2</sup> )	Max. korruselisus	Max. hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve	Katastri-sihtotstarve
Päräpõllu I	2400m <sup>2</sup>	85	1,5	1	Hooajalise elamumaa -ES 100%	E -elamumaa
Päräpõllu II	5,85 ha	-	-	-	Maatulundusmaa-M100%	M maa-tulundusmaa

## 2.2. KESKKOND, HALJASTUS JA HEAKORD

Päräpõllu maaüksus asub Natura 2000 Kaunispe looduhoiusala ja Kura kurk koosseisus (Vabariigi Valitsuse 5.08.2004.a korraldus nr 615-k „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustik nimekiri“) ning seal kehtivad ajutised piirangud majandustegevusele (keskonnaministri 22.04.04.a määrus nr 24 „majandustegevuse ajutiste piirangute rakendamine väljaspool kaitsealasid asuvate Natura 2000 võrgustike aladel“).

Kinnistul on inventeeritud kõrge väärtusega sinihelmikaniidud, looduspaiga elupaigakood 6410, mida leidub kinnistul valdavalt. Vähemuses on rannaniidud, kood 1630 ja põhjamaised lood (loopealsed) kood 6280, mis on loodusdirektiivi järgi esmatähtis elupaigatüüp.



Vaade militaarkuhjatiselt loodesse

Kinnistul kõrghaljastus puudub. Peale kadakate võib üles lugeda kolm suuremat kuuske, mõned männid (kaks kiduravõitu mäнди on torm maha murdnud), väikese kaskede grupi ja viirpuu.

Kinnistu kagupiirist ca 45 m kaugusele jääv nõukogudeaegne pinnasekuhjatist on võimalik kasutada juurdepääsutee ehitamiseks.

Olemasolev looduskeskkond tuleb kindlasti säilitada, igasugu <sup>mis</sup> tegevus, mis kahjustaks looduskeskkonda on keelatud.

Soovitav on jätkata loomade karjatamist.

Piirde valmistamisel on soovitatav kasutada puitu, konstruktsioon valida võimalikult lihtne ja antud keskkonda sobiv (lippaed, lattaed, hirsaed). Piirde kõrgus ei tohiks ületada 1,5 m.

Hoone lähedusse on planeeritud oma prügikast (konteiner), maaomanik korraldab prügi regulaarse äraveo.

## 2.2. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS

Kinnistule pääseb Jämaja surnuaiateelt mööda eravalduisi läbivat olemasolevat teed ja naabermaaüksusi Pakandit, Maanteed ja Roomeret läbiva uue juurdepääsutee kaudu. Esialgsed kokkulepped naabritega on saavutatud.

Parkimine korraldatakse maaüksuse hoonestusala piires.

## 2.3. TEHNOVÕRGUD

Elektriliitumist suurte kulutuste ja loodussäästlikkuse huvides ei planeerita.

Vajadusel on võimalik kasutada väikese müratasemega elektrigeneraatorit.

Veega varustamine planeeritakse puurkaevust käsipumba abil.

Hallvesi kanaliseeritakse settekaevu ja sealt immutatakse pinnasesse.

Suvilasse planeeritakse kuivkäimla, mille paagi tühjendamiseks nähakse hoonestusala piiril vastav koht.

Telefoniühendus ei planeerita. Välisantenni kasutades on võimalik mobiilside.

## 2.4. KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringuga kavandatav teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

Kanaliseerimisüsteemid ehitatakse välja vastavalt kehtivatele ehitusnormidele.

Prügi kogutakse krundil paiknevasse konteinerisse ja selle äravedu korraldatakse vastavalt Torgu vallas kehtivatele nõuetele.

## 2.5. TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritud hoone projekteerimisel lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3.

Suure kauguse tõttu tuletõrjeveevõtukohast nähakse ette esmaste tulekustutusvahendite olemasolu. Tagada tuletõrjeauto juurdepääs ja manööverdamisvõimalus hoonestusalal.

## 2.6. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

- „Looduskaitseadus“ §36-38 -ehituskeeluvööndi laius meresaarte mererannal on 200 m veekaitsevöönd 20 m tavalisest veepiirist;
- „Ehitusseadus“ ja „Torgu valla ehitusmäärus“ – hoone ehitamine ja kasutuselevõtt toimub seaduses/ehitusmääruses ettenähtud korras;
- „Asjaõigusseaduse rakendamise seadus“ §15<sup>2</sup> – omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale rajatud tehnovõrku või -rajatist ja võimaldama selle teenindamiseks vajalikke töid.

Koostaja :

Aivo Kesküla