

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

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

Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E 242/97-K

TELLIJA: TORGU VALD

T- 22-02

A-34125

SAARE MAAKOND,
TORGU VALD,
KAAVI KÜLA, JAHIMAJA KINNISTU
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2002**

SELETUSKIRI.

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
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	6
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	7
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 mere äärse "Jahimaja" kinnistu Saare maakonnas, Torgu vallas, Kaavi külas, pindalaga 1,86 ha, katastritunnusega 80701:002:0142 ning sihtotstarbega Elamumaa-E-100%.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas maaomanik Mart Tamm avaldusega Torgu Vallavalitsusele 11.detsember 2001.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Torgu Vallavalitsuse korraldus nr.1-4/18, 04.veebruar 2002.a. detailplaneeringu algatamise kohta ning lisana detailplaneeringu lähteülesanne "Jahimaja" kinnistule, Kaavi külas, Torgu vallas.

Maaüksuse plaan OÜ A.Toom I.C. maamõõdubüroo, aprill 1998.a..

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav "Jahimaja" kinnistu paikneb Saare maakonnas, Torgu vallas, Kaavi külas. Paiknedes täielikult ehituskeelualas (200m merepiirist). Kinnistu külgneb põhjast Leemetijaagu kinnistuga, läänest ja lõunast Rannamäni kinnistuga ning idast Liivi lahega. Kinnistule pääseb Sõrve-Kuressaare maanteelt Liivi lahe suunas kulgevat munitsipaalteed mööda Rannamäni kinnistuni, seal läheb läbipääsu kitsendusega tee üle Rannamäni kinnistu "Jahimaja" kinnistuni. Kinnistul paikneb olemasolev teraspostidele rajatud kerge paadisild vanal kaivaremel, vana pumbamaja kala ülepumpamiseks, mis on kohandatud supelmajaks. Tegemist ei ole uus ehitistega, vaid taastatud rajatistega. Taastamiseks on saadud kohaliku omavalitsuse nõusolek. Planeeritaval maa-alal on säilinud endise kalavastuvõtu punkti ja abihoone vundamendid. Kinnistul paikneb veel olemasolev elamu, pinnaga 41m², võrgukuur pinnaga 12m² ja puurkaev ning kogumiskaev koos imbväljakuga. Krundil on olemasolev elektriühendus madalpingekaabliga.

Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“** – kinnistuid läbib ida-lääne suunaline tee, mida mööda pääseb naabermaaüksustele.
- **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, Läänemere, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Läänemere ääres on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 200m Läänemere 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 ehituskeeluala vähendamine ja uue ehitusõiguse määramine, koos liiklusskeemi, heakorrastuse ja tehnovõrkude lahendamisega.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritavat maa-ala kruntideks ei jaotata. Olemasolev kinnistu on sihtotstarbega 100%-Väikeelamumaa-EE-0011.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Jahimaja kinnistu	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	1,86ha	olemasolev Jahimaja kinnistu

Krundi aadress	Planeeritud suurus	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)
Jahimaja kinnistu	1,86ha	300	1-kordne, max 6m	4	Pereelamumaa-EP-100%

2.2. KINNISTU EHTUSÕIGUS:

Kinnistu sihtotstarbeks on Pereelamumaa -EP-100%.
Olemasolevalt on kinnistul kaks hoonet: elamu, pinnaga 41m² ja paadikuur 12m².
Olemasolev elamu on liiga väike. Planeering näeb ette vana kalavastuvõtupunkti vareme koha peale uue elamu ehitamise õiguse, ehitusaluse pinnaga 154m². Vana abihoone vundamendile on planeeritud paadikuur, ehitusaluse pinnaga 77m². Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil on 4; maksimaalse ehitusaluse pinnaga 300m². Planeeritud ehitised on valdavalt ühekordsed viilkatusega hooned, vajadusel koos katusekorrusega, maksimaalselt 6m kõrged, soovitatavalt katusekaldega ca 40°-50°. Ehitusmaterjalideks traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Hoonete tulepüsivusklass on lubatud TP-3. Ülejäänud arhitektuurilised nõudmised määratakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Sõrve –Kuussaare maanteelt Liivi lahe suunas kulgevat munitsipaalteed mööda ja üle Rannamäni kinnistut kulgevat kitsendusega (juurdepääsuga avalikule teele) teed pidi. Kinnistule on planeeritud prügikast (prügiveoautole juurde pääsetavas kohas). Kanalisatsioon on olemasoleva elamu juures lahendatud imbväljakuga, planeeritud ehitusvõimalustele on ettenähtud kogumiskaevud, mis tühjendatakse Mõntu puhastusseadmetesse. Vastavalt kinnistu valdaja soovidele ja vajadustele istutatakse ilu- ja viljapuid või teisi haljastuse elemente.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritavale "jahimaja" kinnistule on juurdepääs tagatud Sõrve –Kuussaare maanteelt Liivi lahe suunas kulgevat munitsipaalteed mööda ja üle Rannamäni kinnistut kulgevat avaliku kasutamise kitsendusega teed pidi. Parkimine on lahendatud kinnistul. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-alal on olemasolev elektriühendus madalpingekaabliga. Planeeringuga on näidatud mõõtekapp kinnistu piirile ja võimsuse suurendamise puhul tuleb sõlmida täiendav liitumisleping Eesti Energiaga.

Maa-alal on olemasolev puurkaev. Uued ehitusvõimalused saavad planeeringu järgselt oma vee sealt samast veetrasside väljaehitamisega hooneteni. Kaevukaitse tsoon on 10m.

Reoveed kanaliseeritakse kogumiskaevudesse, mis tühjendatakse vastavalt Torgu valla poolt kehtestatud nõuetele Mõntu puhastusseadmetesse.

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

Sideühendus antud kinnistul puudub.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Torgu valla nõuetele ja kokkulepetele.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

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

Planeeritava maa-ala tuletõrjevesi võetakse merest.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Torgu valla jäätmehoolduseeskirjale.
- **AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”**
Kitsendus seatakse naaberkinnistutele pääsemiseks. Juurdepääsu tähtaeg ja tasu määratakse asjaosaliste omavahelise kokkuleppega. Samuti lepatakse kokku tee ühine haldamine ja hooldamine.
- **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 lahe ääres on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 200m Liivi lahest
- **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 üldplaneering.
- Torgu valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel

