

MART LIHO

ARHITEKTIBÜROO OÜ

EP 1055549-0001

1 0 5 5 5 5 4 9

Pärnu mnt173

6 723 565

TÖÖ NR: 02/11/02

TELLIJA: MK Konsultatsioonid OÜ

OBJEKT: Detailplaneering

TORGU VALD
SÄÄREI KÜLA
SÄÄRE PAARGU MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING

Projekteeris:

M.Liho



Tallinn 2002

SISUKORD

1. SELETUSKIRI

2. LISAD

1. Torgu Vallavalitsuse 25.09.2002 a. korraldus nr 1-4/170-a
2. Lähteülesanne Sääre külas, Sääre paargu maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.
3. 25.11.2002 leping detailplaneeringu koostamise, korraldamise ja finantseerimise üleandmise kohta.
4. Väljavõte ajalehest MeieMaa 23.10.2002 detailplaneeringu algatamise kohta.
5. Sääre külas asuva Sääre paargu moodustatava katastriüksuse detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokoll 25.10.2002.
6. Piiriettepaneku skeem.
7. Väljavõte ajalehest MeieMaa 23.11.2002 detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu kohta.
8. Sääre külas asuva Sääre paargu moodustatava katastriüksuse detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokoll nr 1 (29.11.2002).
9. Eesti Energia AS 19.11.2002 kiri nr KT 500-1/22890
10. Torgu Vallavalitsuse 19.09.2002 kiri nr 1-5/480
11. Keskkonnaministeeriumi 27.03.2003 a. kiri nr 1-5/611 Ehituskeelu võõndi vähendamise Sääre külas Sääre paargu maaüksusel.
12. Maa-ala geodeetiline plaan koos tehnovõrkudega (OÜ M.K Konsultatsioonid töö 74-geo-2002)
13. Reoveepuhastusseade Uponor

Joonised:

1. DP-1 Detailplaan

M1:1000

SELETUSKIRI

I OSA LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Torgu Vallavalitsuse 25.09.2002 korraldus nr 1-4/170a **Detailplaneeringu algatamine Sääre külas Sääre paargu maaüksusel, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguste andmine.**

Projekti koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid:

- Sääre tipu detailplaneeringu I etapp
- Torgu valla rannaala osaüldplaneering
- Sääre paargu maa-ala geodeetiline plaan (OÜ MK Konsultatsioonid töö 74-geo-2002).

I-2 PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

Projekti üldesmärkideks on:

- Planeeritava ala maa sihtotstarbe määramine.
- Ostueesõigusega erastatava Sääre paargu maa-üksuse suuruse ja piiride määramine.
- Planeeritava krundi ehitusõiguse ulatuse määramine.
- Ehitustevaheliste kujade määramine (ehituskeelu alad).
- Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine.
- Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus.
- Servituutide vajadus.
- Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele.
- Keskkonnakaitseliste abinõude määramine.

II OSA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 ÜLDANDMED

Planeeringuga haaratud ala	ca 1,0
Olemasolevaid kinnistuid	-
Planeeritud kinnistuid	1

II-2 PLANEERITAVA ALA PIIRID JA ISELOOMUSTUS

Planeeritav Sääre paargu kinnistu paikneb Sõrve poolsaarel Sõrve Sääre lõunatipus. Maa-ala on edela-kirde suunaline, suhteliselt tasase reljeefiga (L-EST süsteemi kõrgused +22.80 - +22.59). Kinnistu kirdeosas on mereäärne rannaastang ca 2 meetrit. Maa-ala piirneb loodest Sääre majaka maanteega (nr 175), kirdest olemasoleva Sõrve ilmajaama kinnistuga (kat nr 80701:003:0213), kagust Riia lahega ja edelast moodustatava Tuletorni linnaku kinnistuga.

II-3 GEODEESIA JA GEOLOOGIA

Planeeritava ala kohta on koostatud topogeodeetiline alusplaan koos tehnoõrkude paigutusega M1:500 (OÜ M. K. Konsultatsioonid). Koordinaadid ja kõrgusmärgid on L-EST süsteemis.

II-4 OLEMASOLEV MAAKASUTUS

OÜ MK Konsultatsioonid omandis oleva hoone (endine laut) juures puudub käesoleval ajal maakasutus.

II-5 OLEMASOLEV HOONESTUS

Planeeritaval alal paikneb olemasolev laut (ehitusluse pinnaga 246 m²), puidust kuur (lammutatav, ehitusluse pinnaga ca 6 m²) ja betoonist militaarobjektide vundamendid.

**II-6
TEHNOVÕRGUD**

Planeeritavat ala läbib paralleelselt Sääre majaka maanteega elektri madalpinge kaabel, mis varustab elektriga olemasolevaid tarbijaid (valla andmetel peremeheta vara).

**II-7
TÄNAVAD JA LIIKLUS**

Planeeritav maa-ala piirneb Sääre majaka maanteega ja olemasoleva parklaga (10 parkimiskohta).

**II-8
KESKKONNAKAITSE**

Planeeritaval alal puuduvad keskkonnakaitsealused objektid ja kõrghaljastus. Piirkond kuulub Kura Kurgu IBA linnuhoiu alasse.

**II-9
MUINSUSKAITSE**

◀ Muinsuskaitsealused objekte planeeritaval alal ei ole.

III OSA PLANEERIMISLAHENDUS

III-1 PLANEERINGU PÕHIMÕTTED

Arvestades planeeritava maa-ala asukohaga Sõrve Sääre lõunatipu lähedal, kui ühte Saaremaa enamkülastatavat turismiobjekti turismiperioodil, ja lemmikpaika linnuvaatlejatele kevad-sügisestel rännetel, siis on planeeringus ette nähtud rekonstrueerida olemasolev laut aastaringset majutusteenust pakkuvaks hooneks ja täiendavalt rajada hooajaline toitlustusettevõtte turistide teenindamiseks suveperioodil.

Kuna planeeritav kinnistu paikneb täielikult ehituskeelu vööndis, piirneb 10 meetrise kallasrajaga ja oma funktsioonilt kõigile avalikuks kasutamiseks, on planeeritud maa kasutamise sihtotstarbeks 15 % sotsiaalmaa ja 85 % ärimaa.

III-2 MAAKASUTUS, EHITUSÕIGUS, SERVITUUDID, PIIRANGUD

Joonisel DP-1 on antud krundi maakasutuse sihtotstarbed, ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, suurim lubatud täiskorruste arv ja ehituste arv krundil.

Hoonete välisviimistlus	-traditsioonilised ehitusmaterjalid – puit,kivi arvestades kohalikke ehitustraditsioone
Harja suund	-paralleelselt või risti krundi piiriga
Teedepoolsed piirded	-piirdeid mitte rajada
Hoonestusviis	-lahtine
Tulepüsivusaste	-TP-3 (planeeritav toitlustus kuni 50 kohta) -TP-2 (rekonstrueeritav majutushoone)

Kruntide ehitusõigus vt joonis DP-1

Seadustest tulenevad piirangud:

- teekaitsetsoon (50 m sõiduraja teljest)
- ehituskeelu vöönd (200 m)
- kallasrada (10 m)
- elektri kaabli kaitsetsoon (1 m äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid)

III-3 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Planeeringualale on juurdepääs olemasolevalt Sääre majaka maanteelt. Tee kaitsetsooni laius on 50 m sõiduraja teljest.

Majutushoone küllastajate parkimine (6 parkimiskohta) korraldatakse omal kinnistul. Toitlustuskoha küllastajad kasutavad olemasolevat Sääre majaka maanteega piirnevat üldkasutatavat parklat (10 parkimiskohta). Üldkasutatav parkla on ette nähtud laiendada valla poolt koostatava Sääre tipu detailplaneeringu järgi.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. Nr.	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	majutus	1/100X400	4	6
2	toitlustus	1/100X200	2	10
Kokku planeeringu alal				16

III-4

TEHNOVÕRGUD

III-4-1 VEEVARUSTUS

Planeeritava ala suurus on ca 1,0 ha, millele on planeeritud üks majutushoone (ca 15 küllastajat) ja toitlustusettevõtte (ca 50 kohta).

Planeeritava kinnistu veega varustamiseks on ette nähtud rajada puurkaev, mille kohta koostatakse eraldi projekt. Kuna puurkaevust võetakse vett vähem kui 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks, siis sanitaarkaitseala ei moodustata (Veeseadus § 28 lg 3). Vastavalt Keskkonnaministeeriumi 16.12.1996. a määeusele nr 61 Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine tuleb rakendada järgmisi veevõtukohta hooldusnõudeid:

- Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).
- Puurkaevu suudme manteltoru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale. Üldjuhul ei ole soovitatav rajada puurkaevu suudme ümber šurff. Rajatavate või olemasolevate šurfide seinad ja põhi peavad olema vettpidavad ja manteltoru ots peab ulatuma vähemalt 15 cm kõrgemale pinnasevee maksimaalsest tasemest.
- Kaevu suue peab olema veekaitse eesmärgil suletud.
- Kaevu suudmetagune osa tuleb kindlustada vähemalt 50 cm sügavuseni savilukuga.
- Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

Rajatavate veetorustike pikkus ca 65 jm.

Planeeritav veevajadus:

$$Q = 1,8 \text{ m}^3/\text{d} \text{ ehk } 3 \text{ l/s}$$

Perpektiivselt on võimalik peale piirkonna ühisveevärgi arengukava väljatöötamist planeeritavad veetrassid ühendada (ringistada) edaspidi rajatavate trassidega.

III-4-2 KANALISATSIOON

Tsentraalset kanalisatsiooni ei ole ette nähtud. Reoveed puhastatakse Uponor septikuga ja immutatakse omal krundil. Kõõgist tulevad reoveed juhitakse läbi rasvapüüdja ja neutraliseeritakse enne immutamist. Septik valitakse ja paigaldatakse vastavalt tootja juhenditele. Septikut puhastada vastavalt toote hooldusjuhendile.

III-4-3 SADEVETE KANALISATSIOON

Sadeveed immutatakse omal krundil.

III-4-4 TULETÕRJE VEEVARUSTUS.

Tule kustutamiseks on vaja vett 5 l/s. Vajalik tulekustutusvee 3-tunnise varu hoidmiseks nähakse ette mahuti koostatavas Sõrve tipu detailplaneeringus. Kuni Sõrve tipu planeeringu kehtestamiseni ja kustutusvee mahuti väljaehitamiseni nähakse ette ajutine kustutusvee võtmise koht merest.

III-4-4 ELEKTRIVARUSTUS.

Planeeritav kinnistu on varustatud elektriga vastavalt Eesti Energia 19.11.2002 kirjaga nr KT 500-1/22890 esitatud tingimustele.

III-5

KESKKONNAKAITSE

Planeeritav ala kuulub Kura kurgu IBA linnuhoiu ala piiridesse. Planeeritaval alal säilitatakse maksimaalses ulatuses olemasolev pinnavorm ja iseloomulik mereäärne rohukamar, et säilitada lindudele pesitsusvõimalus. Lindude pesitsus- ja rändeperioodil on põhikülastajad loodushuvilised ja linnuvaatlejad, kes seda piirkonda küllastavad. Majutushooneks rekonstrueeritav laut loob selleks paremad võimalused korralike majutustingimustega, kuna osa linnuvaatlejaid külatab seda paika ka välisriikidest ja on huvitatud pikemaajalisest viibimisest koha peal.

Planeeringuga on ette nähtud likvideerida olemasolev keskkonnanõuetele mittevastav heitvete kogumismahuti lauda juures, rajada vee- ja

kanalisatsioonitrassid, reovete puhasti (septik) ja immutusväljak. Piirkonda on planeeritud konteiner sorteeritud jäätmete kogumiseks.

Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Torgu Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest ja sõlmida jäätmekäitlusleping vastavat litsentsi omava firmaga.

III-6

ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE

- Lahtine hoonestusviis
- Lubatud suurim harja kõrgus 7 m maapinnast
- Katuse kalle 35-51°
- Katusehari risti või paralleelne krundipiiridega
- Lihtsa kaasaegse arhitektuurse mahuga, mis arvestab kohapealset ehitustraditsiooni ja keskkonda (majutushoone katusekorrusega; toitlustushoone ühekordne)
- Välisviimistlus naturaalistest ehitusmaterjalidest (puit ja looduslik kivi)

**IV OSA
TERRITÓORIUMI BILANSS**

<u>Tähis</u>	<u>Maakasutuse sihtotstarve</u>	<u>Pindala m²</u>	<u>%</u>
Ü	Sotsiaalmaa	1 056	15,0
Ä	Ärimaa	5 984	85,0
KOKKU		7 040 m²	100%