



Reg. nr. 10058058
MTR - EP10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002 E

Töö nr. **09 - 31**

Tellija: MAARIKA JALAKAS

TÕNISE KINNISTU DETAILPLANEERING

PAOPE KÜLA, KÕRGESSAARE VALD, HIIUMAA



Büroo juhataja

arhitekt J. Kuusemets

Kärdla, september 2009.a.



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

Sisukord

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Planeeritava ala asukoht ja olemasolevad tingimused
 - 2.1. Planeeritava ala asukoht
 - 2.2. Looduslikud tingimused
 - 2.3. Olemasolev insenerivarustus
3. Planeerimislahendus
 - 3.1. Üldlahendus
 - 3.2. Maakasutus - krundi kasutuse sihtotstarve ja kasutusõiguse kitsendused
 - 3.3. Krundi ehitusõigused ja olulisemad arhitektuurinõuded
 - 3.4. Keskkonnakaitsenõuded
 - 3.5. Tulekaitsenõuded
 - 3.6. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed
 - 3.7. Teedevõrk ja liikluskorraldus
 - 3.8. Insener-tehniline varustus
 - 3.9. Tehnilised näitajad
4. Haljastus ja heakorrastus
5. Kasutatud kirjandus

B. GRAAFILINE OSA

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| 1. Planeeringuala asukoha skeem | M 1 : 10000 |
| 2. Tugiplaan | M 1 : 1000 |
| 3. Krundijaotusplaan | M 1 : 2000 |
| 3. Detailplaan | M 1 : 1000 |

C. LISAD

- Tõnise kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine Kõrgessaare Vallavalitsuse korraldus 08. aprill 2009. a. nr 97
- Kõrgessaare Vallavalitsuse lähteseisukohad Pappes küla Tõnise kinnistu detailplaneeringu koostamiseks
- Väljavõte kinnistu kinklepingust

A. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Tõnise kinnistu detailplaneering" on koostatud vastavalt Kõrgessaare Vallavalitsuse poolt esitatud lähteseisukohtadele. Detailplaneering on algatatud Kõrgessaare Vallavalitsuse korraldusega 08. aprill 2009 nr. 97.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest võtsid osa DAGOpen OÜ Projektbüroo arhitekt Jüri Kuusemets ja planeerija Teet Elstein.

Planeeritav kinnistu (katastritunnus 39201:002:0231) suurusega 1,34 ha paikneb Hiiu maal Kõrgessaare vallas Paope külas.

Kogu planeeringuala asub Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järgses Luidja-Paope- Jõeranna (II klass) väärtuslikul maastikualal.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistule ehitusõiguse ja hoonestusala määramine ning vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta maaüksuse maakasutuse sihtotstarvet.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud järgmisi lähtematerjale:

1. Kõrgessaare valla üldplaneering – ENTEC AS töö nr. 306 (kehtestatud jaanuar 2003. a);
2. "Tõnise kü. geodeetilised uurimistööd" geodeetilist maa-ala plaani tehnovõrkudega – OÜ Hadwest Maamöödubüroo, töö nr. T-09-102, mai 2009. a., M 1:1000;
3. Lähteseisukohad Tõnise kinnistu detailplaneeringule;
4. Planeerimisseadus;
5. Looduskaitse seadus;
6. Kõrgessaare valla ehitusmäärus.

2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

2.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav Tõnise kinnistu paikneb Hiiu maakonnas Kõrgessaare vallas Paope külas enamuses rohumaa ja segametsaga kaetud alal. Planeeringuala piirneb põhjast Ääre ja Toominga kinnistutega, läänest Tõnsu ja Liiva kinnistutega, lõunast Tammiku ja idast Uue-Tõnise kinnistutega. Tõnise kinnistust kagu suunas 120 m kaugusele jääb Heltermaa-Kärdla-Luidja riigimaantee.

2.2 Looduslikud tingimused

Piirkond on osaliselt segametsaga kaetud ala. Kõrgemad puud kasvavad koos madalamate puude, võsa ja üksikute põõsastega.

Pinna all on kruusliiv veeristega kiht kaetud õhukese huumuskihiga.

Planeeritav maa-ala on ebatasase reljeefiga. Keskele jääb pikkergune sügav lohk, kõrgem koht jääb kinnistu idaserva (2,8 m üle merepinna), kust langeb maapind lohu suunas.

2.3 Olemasolev insenerivarustus

Planeeritaval maa-alal puuduvad kanalisatsiooni- ja veetrassid.

Planeeringuala idapoolses osas kulgeb paralleelselt piiriga kirde-edelasuunaline 0,4 kV õhuliin.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on kinnistule hoonestusala, ehitusõiguse ja sissesõidu määramine. Detailplaneeringuga on püütud võimaluste piires säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. Planeeringuga on soovitud anda maaomanikule uue pereelamu ehitusvõimalus, mis on sobiv loodusmaastikule ega mõjuta oluliselt välja kujunenud looduse kooslust.

Planeeringuala asub piirkonnas, kus kehtib valla üldplaneering (Kõrgessaare valla üldplaneering - ENTEC AS töö nr. 306).

Kehtestatud valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala hajaasustusosalal ja detailplaneeringu kohustusega alal. Käesolevas töös on analüüsitud ja fikseeritud olemasolev olukord ning sellest lähtuvalt väljatöötatud kinnistul sobiv võimalus ja koht ühe uue pereelamu ning kuni kolme uue abihoone ehitamiseks.

Planeeringualal ei ole maapealsete ehitiste (k.a. ajutised ehitised) rajamine lubatud ehituskeelualal. Maapealne hoonestus tuleb püstitada hoonestusalale. Ülejäänud kinnistu aladel tuleb säilitada olemasolev loodus.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- kehtiv üldplaneering;
- kasutada ära olemasolevaid lagendikke teedevõrgu rajamiseks;
- planeerida optimaalne sõidutee, mis tagab lokaalse juurdepääsu hoonetele ja vastaks tuletõrjenõuetele;
- säilitada võimalikult looduslik keskkond, moodustada võimalikult hajutatud hoonestus;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee- ning reoveekäitlus;
- elamute rajamisel metsastatud alale tuleb krundil olevast metsaalast säilitada vähemalt 50%;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi).

Kõrgessaare valla üldplaneeringust tulenevad elamute projekteerimise reeglid:

1. Tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms.);
2. Vältida kõrvuti rajatavate majade puhul väikeseid katusekalde erinevusi, sest see jätab kohati läbimõtlemata ja korrapäratu üldilme (näit. 20° ja 25°);
3. Puitelamutel ei ole soovitatav kasutada plastaknaid;
4. Palkmaju on keelatud ehitada hajaasustusaladel 1800 m² väiksematele kruntidele.

Kõrgessaare valla üldplaneeringust tulenevad haljastuse ja heakorra nõuded ehituskruntidele:

1. Piirdeaiad võib rajada mööda krundipiire, kuid ei tohi mitte mingil juhul rajada väljapoole neid. Piirdeaiad võib rajada:
 - mööda katastriüksuse piire;
 - suure maaüksuse korral vahetult hoonestatava ala ümber;
 - teedekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele.

2. Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest;
3. Hajaasustuses ei tohi võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad olla kõrgemad, kui 2,0 m;
4. Valla üldplaneeringuga on keelatud Kõrgessaare valla hajaasustusaladel rajada üle 1,6 m kõrguseid kivi- ja puitaedu.
5. Vastavalt omanike soovile võib kruntidele teha haljastusprojekte.

3.2 Maakasutus - krundi kasutuse sihtotstarve ja kasutusõiguse kitsendused

Käesoleva planeeringuga on Tellija soovi kohaselt ja järgides valla üldplaneeringu nõudeid näidatud võimalus uue pereelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Planeeritava maa-ala sihtotstarve oli seni maatulundusmaa. Planeeritava maaüksuse osas on uus maakasutuse sihtotstarve pereelamu maa (EP).

Katastrijärgne sihtotstarve valitakse maaüksusele lähtuvalt detailplaneeringu leppemärkidele vastavatele katastriüksuse sihtotstarbele.

Planeeritud kruntide suurus, detailplaneeringujärgne sihtotstarve ja katastriüksuse sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus ha	Krundi det. pl. sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %
1. Tõnise	1,34	pereelamu maa EP 100	ELAMUMAA E 100
2. Tõnise tee	0,13	tee- ja tänavamaa LT 100	TRANSPORDIMAA T 100
3. Uue-Tõnise	2,93	Looduslik haljasmaa HL 100	MAATULUNDUSMAA M 100

Krundi suurus täpsustatakse uue katastriüksuse moodustamise käigus.

Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tegevus tee kaitsevööndis on reguleeritud Teeseaduse § 36. - tegevus teel ja tee kaitsevööndis ning § 38. – tee kaitsevööndi maa omaniku õigused ning kohustused.
2. Tee omaniku õigused ja kohustused on reguleeritud Teeseaduse § 37.
3. Planeeritavatele Tõnise kinnistule ja Uue-Tõnise kinnistule juurdepääsuks seatakse teeservituut Tammiku naaberkinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks.
4. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted.
5. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Elektriõhutusseadus § 12.
6. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadusest ja Kõrgessaare valla ehitusmäärusest.

3.3 Krundi ehitusõigused ja olulisemad arhitektuurinõuded

Krundi hoonestusala on määratud lähtuvalt Tellija soovist ja olemasolevatest looduslikest tingimustest. Krundile rajatakse uus elamu vastavuses planeeringuga kehtestatud ehitusõigusele ja arhitektuurinõuetele (harjajoone suunad, materjalid).

Hoonete arhitektuursetes lahendustes kasutada ümbruskonna maa-arhitektuurile iseloomulikke ehitustraditsioonilisi ja kujunduslikke võtteid, elemente ning materjale. Hoonestus on püütud paigutada maastikule sinna sobivas mahus ja kohas. Soovitav on paigutada hoonestus nii, et säiliks väärtuslikumad üksikpuud kogu planeeritava alal.

Lähtuvalt krundi suuruselt kohustuslike ehitusjooni detailplaneering ei määrata, kuid ehitised peavad paiknema krundil näidatud hoonestusalal.

Krundile on seatud õigus ühe uue pereelamu ja kuni kolme uue abihoone rajamiseks.

Hoonete katuse kalded ja harjajoone suunad on planeeringuga määratletud.

Krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil -	4(elamu, kuni 3 abihoonet)
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind -	300 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)-	elamu - 8,0 m abihoone - 6,0 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Maksimaalne korruselisus:	elamu - 2 abihoone - 1
Katused:	materjal- roog, sindel (puit ja ruberoid), katusekivi, matt looduslähedase tooniga klassikaline plekk
Välisseinad-	puit (palk ja värvitud laud), looduslik kivi
Nähtav sokliosa-	looduslik kivi, krohv
Piirdeaiad-	latt-, korendus-, kivi-, puitaed-, võrkaed
Tulepüsivusklass-	TP-3

Hoonete projekteerimisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse loodusesse ning projekteerimisel hoone asukoha valikul lähtuda piiratud raiete vajalikkusest.

Lagedal tuleb säilitada olemasolevad üksikud suured puud. Krundi uue haljastuse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda põhiliselt planeeringus märgitud hoonestusalal.

3.4 Keskkonnakaitsenõuded

Kuna planeeritava alal puudub praegu majandustegevus ja alaline elanikkond, puudub ka alaline reostuskoormus.

Kinnistu asub nõrgalt kaitstud põhjavee alal, kus tuleb jälgida lubatud heitvete käitlemise nõudeid.

Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtuvalt koostatud detailplaneeringust.

Hiiu maakonna teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" järgi kuulub planeeringuala "Luidja-Paope-Jõeranna" II klassi väärtuslike maastike koosseisu ja seal kehtivad teemaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised hooldussoovitused:

- Säilitada traditsioonilisi (ajaloolise väärtusega) maastikuelemente, struktuure ja maakasutust;
- Säilitada väärtuslike looduslike alasid ja maastikuelemente;

- Sobivates kohtades taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust;
- Sobitada uusi hooneid, rajatise ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus ei kahaneks;
- Korraldada ja hooldada puhkamiseks sobivaid alasid nii, et nende väärtus külastajate suure arvu või intensiivse kasutuse tõttu ei kannataks.

Väärtuslike maastike, looduskoosluste säilitamine, ümbruskonna mets ja ehituspiirkondi eraldavad kasvujõus puud, peavad säiluma vaatamata piirkonnas tekkivale ehitustegevusele.

Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

3.5 Tulekaitse nõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuleohutusnõuetest (VV määrus nr. 315 27. okt. 2004).

Planeeritud ala hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3. Hooned planeeritaval alal saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega kuni 8,0 m

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitise tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele, lehtpuumetsast tuleks hooned rajada vähemalt 10 m kaugusele ja okaspuumetsast tuleks hooned rajada vähemalt 20 m kaugusele.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud rajada min. 3,5 m laiuse kattega juurdepääsutee maanteelt.

Lähim tulekustutusvee saamise võimalus on ca 500 m kaugusel Paope loomalauda veehoidlast (500 m³).

Planeeritavale alale rajatakse 1 uus pereelamu koos abihoonetega.

3.6 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.* Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitusel edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Soovitav on enne ehitustöödega alustamist piirata õueala piirde või aiaga. Ehitustööde ajal valgustatakse ehitusplats. Õuealadele oleks soovitatav paigaldada liikumisele reageeriv valgustussüsteem.

3.7 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääsuks planeeritavale krundile rajatakse riigimaanteelt min. 3,5 m laiuse kattega juurdepääsutee planeeritava hoonestusalani. Tee rajamiseks eraldatakse Uue-Tõnise maaüksusest eraldi maaüksus.

Riigimaantee tee kaitsevöönd on 50 m äärmise sõidurea teljest, riigimaantee sanitaarkaitsevöönd on 60 m äärmise sõidurea servast.

Mahasõidu nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurga 5 x 270 m (5 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutee teljele, 270 m mõlemale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele) teeäär.

Krundi sissesõidutee on näidatud detailplaani joonisel.

3.8 Insener-tehniline varustus

3.8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava krundi hoonete varustamine veega on planeeritud lahendada krundile rajatava puurkaevu baasil, mille ümber on 10 m hooldeala.

Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast.

Puurkaevud projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt litsentsi omava ettevõtte poolt.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas, kus puhastamata heitvee pinnasesse immutamine on lubamatu.

Heitvesi juhtida läbi septiku filtersüsteemi, kus puhastamine toimub killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihis. Vajadusel rajatakse enne puhastit pumpla, mis võimaldab peenra pinda tõsta.

Hoonete projektide koostamisel esitatakse rajatava hoone heitvete kogumise ja puhastamise lahendus.

Projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001 määrusest nr 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord".

3.8.2 Elektrivarustus

Planeeritava hoonetusala varustamine elektrienergiaga on ette nähtud teostada planeeritava 0,4 kV elektri maakaabelliini kaudu olemasolevast õhuliinist (vastavalt detailplaanile).

Kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivälisvõrkude ehitusprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete ehitiste (elamu, abihooned, pumplad) arvutuslikest võimsustest. Kaabel paigaldada 0,7 m sügavusele. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega.

Liitumiskilp on planeeritud krundi piirile sissesõidutee äärde.

Krundi sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

Arvestuslikud võimsused ja peakaitsmed:

- elamu: peakaitse 3x16A
installeeritud võimsus 16,5 kW
arvutuslik võimsus 10 - 12 kW

Elektrikütte kasutamisel lisandub ca 4 - 6 kW

Üldjuhul on liinide kaitsevööndid järgmised:

1) piki maakaabelliine - maa-ala mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

2) alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoonete ja rajatiste tehnavarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele Asjaõigusseaduse § 158 ja § 164 sätted.

3.8.3 Side

Detailplaani on tähistatud planeeringualale jäävad sidekaablid, mis võib lähtuvalt tee rajamise vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult tehnovõrgu valdajaga.

Planeeritava Tõnise hoonesisese sidevõrgu projekteerimisel taotleda ja lähtuda Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest.

3.9 Tehnilised näitajad

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| 1. Planeeritava kinnistu suurus | - 1,34 ha |
| 2. Ehitusealune pind kokku | - 300 m ² |
| 3. Hoonestusala pind kokku | - ca 3060 m ² |
| 4. Planeeritud krunte | - 1 |

4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeringualal ei ole keskkonnaseisundi seisukohalt väärtuslikku kõrghaljastust.

Maapind planeerida vastavalt hoonete ehitusprojekti asendiplaanile. Hoonestuse vahele jäävad üksikud suuremad puud vajavad säilitamist, täiendavat hooldust ja selekteerimist. Hoonete ümber rajatakse muru. Lohust kujundatakse veesilm, millele üle rajatakse arhitektuurselt hoonestusega haakuv sild.

Perspektiivselt saab prügivedu toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Prügivedu hakkavad teostama selleks spetsialiseerunud firmad lepingute alusel. Prügi korjatakse ostetud või renditud konteineritesse, mis tuleb paigutada kinnistule juurdesõidutee äärde.

Jäätmekäitluses tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus;
- Eesti Vabariigi jäätmekava;
- Hiiu maakonna jäätmekava;
- Hiiumaa valdade ühine jäätmekava;
- Kõrgessaare valla jäätmehoolduseeskiri.

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritava alal tegutsemiseks:

- välditakse jäätmete teket;
- püütakse taaskasutada jäätmeid (materjalina, energia tootmiseks, kompostimiseks);
- jäätmete ohtlikkuse vähendamine.

Valla territooriumil on väikeprügila suletud.

5. KASUTATUD KIRJANDUS

Kõrgessaare valla üldplaneering

ENTEC AS, töö nr. 306

Seadused:

EV Planeerimisseadus
EV Ehitusseadus
EV Elektrihooldusseadus
EV Looduskaitseadus
EV Asjaõigusseadus
EV Teeseadus