

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

Töö nr. **08 - 131**

Tellija: **NURSTERISTI OÜ**

TEERISTI KINNISTU DETAILPLANEERING

NURSTE KÜLA, EMMASTE VALD, HIIUMAA



Büroo juhataja

Jüri Kuusemets
arhitekt

Kärdla, detsember 2008.a.



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

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 ehitusõigus 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. Detailplaan | M 1 : 1000 |

C. LISAD

- Detailplaneeringu algatamine. Keskkonnamõju dtrateegilise hindamise mittealgatamine. Emmaste Vallavalitsuse korraldus 18. novembril 2008. a. nr 226
- Emmaste valla Nurste küla Teeristi kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad
- Detailplaneeringu algatamisest, keskkonnamõju strateegilisest hindamisest, Hiiumaa Keskkonnateenistuse kiri 03.11.2008 nr 31-11-1/48655

A. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Teeristi kinnistu detailplaneering" on koostatud vastavalt Emmaste Vallavalitsuse poolt esitatud lähteseisukohtadele. Detailplaneering on algatatud Emmaste Vallavalitsuse korraldusega 18. novembril 2008 nr. 226.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest võtsid osa DAGOpen OÜ Projektbüroo arhitekt Jüri Kuusemets ja planeerija Reelika Tossmann.

Planeeritav kinnistu (katastritunnus 17501:002:0345) suurusega 1,1 ha paikneb Hiiumaal Emmaste vallas Nurste külas.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud järgmisi lähtematerjale:

1. Emmaste valla üldplaneering – Dagopen OÜ töö nr.05-35;
2. "Teeristi kü. ehitusgeodeetiline uurimistö" –maa-ala plaan tehnovõrkudega OÜ Hadwest Maamöödubüroo, töö nr. T-08-333, november 2008. a., M 1:1000;
3. Detailplaneeringu lähteseisukohad;
4. Planeerimisseadus;
5. Looduskaitseadus.

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

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta maaüksuse maakasutuse sihtotstarvet.

Planeeringu koostamisel on arvestatud seadustest tulenevate kujade, kaitse- ja keelutsoonidega.

Detailplaneering on vastavuses kehtivate ehitus- ja planeerimismäärustega ning seadustega.

Planeeringu jooniste ja seletuskirja nõuded kehtivad samaaegselt ning neid tuleb käsitleda komplekselt.

2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

2.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav Teeristi kinnistu paikneb Hiiu maakonnas Emmaste vallas Nurste külas osaliselt kadastikega kaetud alal. Planeeritav kinnistu piirneb põhjast Tera, läänest Emmaste-Luidja riigimaanteega nr 84, kagust, lõunast üldplaneeringujärgse kohaliku maanteega, lõunast, edelast Hundikaru ja loodest Maarjakase kinnistuga.

2.2 Looduslikud tingimused

Planeeritav ala on põhiliselt rohumaaga kaetud ala, kus kasvavad üksikud kadastikud ja lehtpuud.

Pinna all on liivane kiht kaetud õhukese huumuskihiga.

Planeeritav maa-ala on ebatasase reljeefiga. Kõrgem koht jääb kinnistu kirdeserva (7,9 m üle merepinna), kust langeb maapind edelasuunas 5,8 meetrini üle merepinna.

2.3 Olemasolev insenerivarustus

Planeeritaval maa-alal puuduvad kanalisatsiooni- ja veetrassid. Planeeringuala läbivad edela- kirde- ja põhja-, kagusuunalised 0,4 kV elektri õhuliinid ja edela-, kirdesuunaline sidekaabel.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on kinnistule hoonestusala ja ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga on püütud võimaluste piires säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku.

Planeeringuala asub piirkonnas, kus kehtib valla üldplaneering (Emmaste valla üldplaneering - Dagopen OÜ töö nr. 05-35).

Kehtestatud valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala hajaasustusosal ja detailplaneeringu kohustusega alal. Käesolevas töös on analüüsitud ja fikseeritud olemasolev olukord ning sellest lähtuvalt väljatöötatud kinnistul sobiv võimalus ja koht uute hoonete ehitamiseks, mis on sobiv loodusmaastikule ega mõjuta oluliselt välja kujunenud looduse kooslust.

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

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- kehtiv üldplaneering;
- kasutada ära olemasolevad teid ja lagendikke teedevõrgu rajamiseks;
- planeerida optimaalne sõidutee, mis tagab lokaalse juurdepääsu hoonetele ja vastaks tuletõrjenõuetele;
- vältida kõrvuti rajatavate majade puhul väikesi katusekalde erinevusi, sest see jätab kohati läbimõttlemata ja korrapäratu üldilme (näit. 20° ja 25°);
- säilitada võimalikult looduslik keskkond, moodustada võimalikult hajutatud hoonestus;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee- ning reoveekäitlus;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi).

3.2 Maakasutus - krundi kasutuse sihtotstarve ja kasutusõiguse kitsendused

Käesoleva planeeringuga on Tellija soovi kohaselt ja järgides valla üldplaneeringu nõudeid näidatud võimalus uue teenindushoone, puhkemajade, laohoone ja grillkoja ehitamiseks olemasolevale maa-alale.

Planeeritava maa-ala sihtotstarve oli seni elamumaa. Planeeritava maaüksuse osas on uus maakasutuse sihtotstarve majutushoone maa (BM) ja laohoone maa (TL).

Planeeritud krundi suurus, detailplaneeringujärgne sihtotstarve ja katastriüksuse sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus ha	Krundi det. pl. sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %
1. Teeristi	1,1	majutushoone maa BM 80 laohoone maa TL 20	ärimaa Ä 80 tootmismaa T 20

Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted.

- Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Elektrihoiatusseadus § 12, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19 26.03.07).
- Planeeritava 0,4 kV elektri maakaabli kasutusõiguse alale seada servituut liinivaldaja Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu kasuks;
- Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
- Tegevus tee kaitsevööndis on reguleeritud Teeseaduse § 36. - tegevus teel ja tee kaitsevööndis ning § 38. – tee kaitsevööndi maa omaniku õigused ning kohustused.
- Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadusest ja Emmaste valla ehitismäärusest.

3.3. Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Krundi hoonestusala on määratud lähtuvalt Tellija soovist ja olemasolevatest looduslikest tingimustest. Krundile rajatakse uued hooned vastavuses planeeringuga kehtestatud ehitusõigusele ja arhitektuurinõuetele (harjajoone suunad, materjalid). Hoonete arhitektuursetes lahendustes kasutada ümbruskonna maa-arhitektuurile iseloomulikke ehitustraditsioonilisi ja kujunduslikke võtteid, elemente ning materjale. Mitte lubada tüüpsete projektide kasutamist. Lubada võib loodus- ja kultuurimiljöoga sobivaid modernseid lahendusi, kuid jälgida alati konkreetse küla hoonete suurusi ja mastaape.

Hoonestus on püütud paigutada maastikule sinna sobivas mahus ja kohas. Soovitav on paigutada hoonestus nii, et säiliks kadastik kogu planeeritaval alal.

Lähtuvalt krundi suurusest kohustuslikke ehitusjooni detailplaneering ei määra, kuid ehitised peavad paiknema krundil näidatud hoonestusalal.

Krundile on seatud õigus ühe uue teenindushoone, ühe uue grillkoja, ühe uue laohoone ja kuni seitsme uue puhkemaja rajamiseks. Hoonete katuse kalded ja harjajoone suunad ei ole planeeringuga määratletud.

Krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil -	10
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind -	teenindushoone - 220 m ² puhkemaja - 60 m ² laohoone - 80 m ² grillkoda - 80 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)-	teenindushoone - 8,0 m puhkemaja - 7,0 m laohoone – 6,0 m grillkoda – 6,0 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Maksimaalne korruselisus:	teenindushoone - 1 + katusekorrus puhkemaja - 1 + katusekorrus laohoone - 1 grillkoda - 1
Katused:	materjal - roog, sindel (puit ja ruberoid), katusekivi, matt looduslähedase tooniga plekk

Välisseinad -	puit (palk ja värvitud laud), kivi
Nähtav sokliosa -	kivi, krohv
Piirdeaiad -	latt-, korendus-, kivi-, puit-, võrkaed
Tulepüsivusklass -	TP-3

Hoonete projekteerimisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse loodusesse ning hoonete asukoha valikul lähtuda ümbritsevast.

Krundi uue haljastuse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda põhiliselt planeeringus märgitud hoonestataval alal.

3.4 Keskkonnakaitsenõuded

Käesoleva detailplaneeringu lahenduses on arvestatud olemasoleva looduskeskkonnaga.

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

Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega piirkonnas.

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) - Keskkonnaministri määrus nr. 61 16.12.1996.

Väärtuslikud maastikud, ümbruskonna mets ja ehituspiirkondi eraldavad kasvujõus puud peavad säilima vaatamata piirkonnas tekkivale ehitustegevusele. Maastikulise ilu säilitamine (säästlik uuendamine), piiratud ja suunatud ehitustegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

3.5 Tulekaitsenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuleohutusnõuetest (VV määrus nr. 315 27. okt. 2004) ja Ehitiste tuleohutus, Osa 6: Tuletõrje veevarustus EVS 812-6:2005.

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 ehitus tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele (kui ei lepita naaberkinnistu omanikega teisiti kokku).

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada üldplaneeringujärgset kohalikku maanteed ja planeeritavat min. 3,5 m laiuse kattega juurdepääsuteed.

Lähim tulekustutusvee saamise võimalus on ca 250 m kaugusel AS Puimet töökoja juures olemasolevast 100 m² veehoidlast.

Planeeritavale alale rajatakse 1 uus teenindushoone koos puhkemajadega.

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 soovitused 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. Õuealale oleks soovitav paigaldada liikumisele reageeriv valgustussüsteem.

3.7 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritav maaüksus piirneb läänest Emmaste-Luidja riigimaanteeaga nr. 84 ja lõunast, kagust üldplaneeringujärgse kohaliku maantee, millelt rajatakse min. 3,5 m laiuse kattega juurdesõidutee planeeritava hoonestusalani.

Riigimaantee tee kaitsevöönd on 50 m äärmise sõidurea teljest, riigimaantee sanitaarkaitsevöönd on 60 m äärmise sõidurea servast ja kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 20 m.

Planeeritava krundi sissesõidutee on näidatud detailplaani joonisel.

3.8 Insener-tehniline varustus

3.8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate hoonete varustamine veega on planeeritud lahendada krundile rajatava puurakevu baasil, mille ümber hoida 10 m raadiuses hooldeala. Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast.

Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt litsentsi omava ettevõtte poolt.

Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Planeeritava hoonete kanaliseerimine lahendatakse krundile rajatava bioloogilise omapuhasti baasil, mille kuja 10 m, kust puhastatud vesi juhitakse kõrkjatega tiiki ja tiigist valgub puhastatud vesi korrastatud teeäärsesse kraavi.

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

Detailplaani on tähistatud planeeringualale jäävad tehnovõrgud.

Planeeritava hoonestusala varustamine elektrienergiaga teostatakse planeeritava 0,4 kV elektri maakaabelliini kaudu Nurste alajaamast F5-st vastavalt detailplaani joonisele.

Projekteeritavate kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivälisvõrkude tööprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetse ehitise (hoone, pumpla) arvutuslikest võimsustest. Kaabel paigaldada 0,7 m sügavusele. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega.

Uus liitumiskilp on planeeritud planeeritava krundi piirile sissesõiduteede äärde.

Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

Üldjuhul on liinide kaitsevööndid järgmised:

1) piki õhuliine - maa-ala ja õhuruum, mida piiravad liini teljest mõlemale poole järgmistel kaugustel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid:

- alla 1 kV liinidel - 2 m;

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

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

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

3.9 Tehnilised näitajad

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| 1. Planeeritava kinnistu suurus | - 1,1 ha |
| 2. Ehitusealune pind kokku | - 800 m ² |
| 3. Hoonestusala pind kokku | - ca 6980 m ² |
| 4. Planeeritud ehituskrunte | - 1 |

4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeringualal ei ole keskkonnaseisundi seisukohalt väärtuslik kõrghaljastus.

Maapind planeerida vastavalt hoonete ehitusprojekti asendiplaanile. Hoonestuse vahele jäävad üksikud suuremad kadakad vajavad säilitamist, täiendavat hooldust ja selekteerimist. Hoonete ümber rajatakse muru.

Prügivedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Prügivedu hakkavad teostama selleks spetsialiseerunud firmad lepingute alusel. Prügi korjatakse ostetud või renditud konteineritesse, mis tuleb paigutada kinnistule sissesõidutee äärde.

Jäätmekäitluses tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus;
- Eesti Vabariigi jäätmekava;
- Hiiumaa valdade ühine jäätmekava;
- Emmaste valla jäätmehoolduseeskiri.

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritaval alal tegutsemiseks:

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

Valla territooriumil on prügila suletud.

5. KASUTATUD KIRJANDUS

Emmaste valla üldplaneering
Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

Dagopen OÜ, töö nr. 05-35
EVS 812-6:2005

Seadused:

EV Planeerimisseadus
EV Ehitusseadus
EV Elektrihoituseadus
EV Looduskaitseadus
EV Asjaõigusseadus
EV Teeseadus

Koostas:

R. Tossmann