



Tegevuslitsents EE 3101/ 699/ 1604
v.a. 24.08.1994/ 04.04.1999

Töö nr. 00 – 32

Tellija : Kõrgessaare Vallavalitsus

PÕHJA - RISTNANINA

DETAILPLANEERING

Büroo juhataja

J. Kuusemets

Kärdlas, juuni 2000.a.

SISUKORD

1. SELETUSKIRI

1.1. Põhja-Ristnanina detailplaneering

- 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused
- 1.2. Olemasolevad uurimistööd
- 1.3. Planeeritud kruntide ehitusõigus
 - 1.3.1. Sihtotstarve
 - 1.3.2. Lubatud ehitiste arv krundil
 - 1.3.3. Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind
 - 1.3.4. Ehitiste lubatud kõrgus
 - 1.3.5. Ehituslikud nõuded
- 1.4. Teede maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted
- 1.5. Haljastus
- 1.6. Tehnovõrgud
- 1.7. Keskkonnakaitse abinõud
- 1.8. Kinnisomandi kitsendused

LISAD

- Kooskõlastuste leht
- Detailplaneeringu koostamise algatamine ,Kõrgessaare vallavalitsuse korraldus nr. 460 21.detsember 1999.
- Lisa - maa-ala plaan
- Lisa - Lähteülesanne
- Ristna tuletorni maaüksuse plaan 01:001:2290

2. JOONISED

Tugiplaan	M 1:2000	Joonis 1
Krundijaotusplaan, sihtotstarbed		
Ehitusõigus, nõuded ehitistele,		
teed, hoonestus, tehnovõrgud	M 1:2000	Joonis 2

I. S E L E T U S K I R I

1. Arengu kontseptsioon ja eesmärgid

Lähtudes Põhja -Ristnanina arengu eeldustest on piirkonna arenduse üldisesks kontseptsiooniks välja arendada etapiti funktsioneeriv ala, mis:

- vastab üldtunnustatud elureeglitele ja -standartitele;
- on konkurentsivõimeline maailmaturismis;
- on oma olemuselt loodussõbralik;
- võimaldab puhkust mere ääres;
- võimaldab tegelda nii veemootorispori kui ka kalastusturismiga;
- säästab olemasolevat oikumeeni;
- ei orienteeru massiturismile ning võimaldab puhkust metsa- ja mervaukuses, tuules (periood, kus veesporiiga ei tegelda);
- võimaldab kümblustegevusi;
- võimaldab tutvuda kohalike huviväärsustega ja loodusega;

Tulenevalt arengu kontseptsioonist nähakse maa-alal detailplaneeringuga ette:

- teede ja parkimisplatside rajamine;
- tehnovõrkude rajamine;
- Teenindusstruktuuri variandid ja nende rajamine;
- info korraldamine;
- muu seadustest tulenev.

2. DETAILPLANEERING

2.1. Detailplaneeringu koostamise alused

Käesolev detailplaneering on koostatud Kõrgessaare vallavalitsuse tellimisel planeeritava alal, Ristna tuletorni lähiümbruse maade kasutuse määratlemiseks. Töö koostamisel on lähtutud Vallavalitsuse poolt koostatud lähteülesandest. Koostamisel on kasutatud alusmaterjalina

- Hiiu maa katastrikaarti,
- Ristna tuletorni ümbruse geodeetilist alusplaani, AS Geodeesia AP töö nr. 077 1999 a.
- NSVL MN Geodeesia ja Kartograafia Peavalitsuse 1986 a. koostatud topograafilist kaarti,

Nende tööde põhjal on koostatud antud detailplaneeringu koostamiseks tugiplaan, mida on vahetult enne planeerimist kontrollitud ja täpsustatud kohapeal.

Planeeringu vahetus läheduses ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

Detailplaneering jääb kogu ulatuses 1998 a. koostatud Kõrgessaare valla osa, Ristna üldplaneeringu alale (DAGOpen OÜ, töö nr. 98 - 05).

Planeering on vastavuses kehtivate ehitus- ja planeerimismõistega.

2.2. Planeeringu eesmärk ja ulatus.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse tingis vallavalitsuse taotlus planeeritava ala muuta munitsipaalmaaks ja soov määratleda Ristna tuletorni lähiümbruse maa-ala ja jagada see kasutusviiside põhjal kruntideks. Samuti määrata ehitusõigused ja hoonete projekteerimise aluseks olevad muud tingimused saavutamaks maa-ala parem kasutamine ja korrastamine. Detailplaneeringu koostamisel täpsustati planeeritaval alal üldplaneeringus näidatud avalike teede ja platside lahendust, taotletavate maaüksuste piire ja ranna kasutust.

Planeeringu koostamise eesmärk lähtub eelkirjeldatud huvist ja püüdlustest leida piirkonnale sobilik kasutus.

Planeeringu mõju haarab planeeritavaid krunte või maaüksusi, neile planeeritavate ehitiste kaitsetsoone ja ohutuskujasid, samuti kruntide naaberalade ehitiste ja keskkonnaobjektide tsoone ning kujasid planeeritud kruntidel.

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

2.2. KRUNDIJAOTUSPLAAN

Planeeringu lahendus lähtub olemasolevast ja perspektiivsest hoonestusest ning Nõukogude armeele kuulunud elamute ja kasarmute hästisäilinud vundamentidest. Jälgitud on tulevases omandiõigusest tekkivat seost ehitiste ja rajatiste suhtes. Samuti nende asendist tekkivat sõltuvust olemasolevast teedevõrgust ja looduslikust situatsioonist. Planeeringu alal moodustatakse kokku kuus uut krunti. Samade kruntide piiridesse jäävad ka küllaltki suured metsaga kaetud alad, mis peavad planeeringujärgse tegevuse kohaselt muutuma loodusturismi ja veeturismi ühendavateks parkmetsadeks, kus kulgevad teerajad ja ühendusteel eri tegevusaladega piirkondade või kruntide vahel. Planeeringus on püütud erinevatele kruntidele anda sobilik funktsioon vastavalt nende asukohale ja lähtuvalt kogu munitsipaalmaaks taotletava planeeritava ala arengukavast.

Planeeritava ala keskel on üks juba moodustatud katastriüksus - **Ristna tuletorni** maaüksus. Planeering antud maaüksust ei käsitle.

Käesoleva planeeringuga on kogu planeeritav ja munitsipaalmaaks taotletav ala jagatud kruntideks ja avalike teede maa-alaks. Detailplaneeringuga haaratud alas on olemas rida hästi säilinud vundamente. Lähtuda tuleb eelkõige sellest, et siin asub kolm aastat kasutusel olnud aktiivse veespordi keskus ja pikk, liivane ning väga kaunis supelrand.

Planeering on koostatud järgides planeeritavale alale väljatöötatud ja vallavalitsuse poolt heaks kiidetud Põhja-Ristnanina turismi ja puhkepiirkonna arengukava ning järgmisi maakorralduse põhimõtteid:

- kõigi kruntide suurused oleksid piisavad normaalseks tööks ja arenguks,
- kõigile kruntidele on vajadusel võimalus ligi pääseda avalikult teelt,
- **maakasutuse funktsioonid sobiksid ümbrusse ja toetaksid valla huve piirkonna väljaehitamisel ja ekspluatatsioonil.**

Planeeritud krundid on järgmised:

- krunt 1	- väikeelamud	2,67 ha
- krunt 2	- kämpingud, metsapark	12,7 ha
- krunt 3	- majutushooned, telkimine, metsapark	14,33 ha
- krunt 4	- supelrand, rannateenindus, rannakaitsemets	11,85 ha
- krunt 5	- veespordikeskus	1,46 ha
- krunt 6	- piirivalve vaatluspunkt	200 m ²

Pakutud krundi numbrid ja nimed on soovitusliku iseloomuga.

Kruntide täpsed suurused selguvad katastriüksuste moodustamise käigus.

2.3. PLANEERITUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, EHITUSLIKUD NÕUDED EHITISTELE

2.3.1. Üldised nõuded

Planeeritava alaga piirnevate kruntide sihtotstarbed ei ole konfliktis planeeritud sihtotstarvetega, kuid seavad planeeringualale kitsendavaid tingimusi.

Ehitusala suurust reguleerib hoonestuse tulepüsivus, metsade ulatus ja ranna ehituskeeluvöönd. Joonisel 2 määratud ehitusala piirid on kehtivad vastvalt seadustele, varem koostatud ja kinnitatud üldplaneeringule. Planeering on läbi lahendatud lähtuvalt maastikulistest iseärasustest ja korrigeeritud vastavalt valla planeerimiskomisjoni poolt tehtud märkustele.

Hoonete kaugused metsapiiridest arvestada projekteerimisel nagu TP 3 tulepüsivusklassi hoonete ehitamisel. TP 2 ja TP 1 tulepüsivusklassi hoonete ehitamisel tuleb ikkagi tegutseda vastavuses EPN 10 "Ehitiste tuleohutus" 1. osa "Üldosa" nõuetega.

Planeeringuga määratletud ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus (katuse harja maksimaalne kõrgus) on antud sõltuvalt hoonete asukohast, nende asetusest ja kaugusest. Hoonete kõrguse projekteerimisel tuleb arvestada ka EPN 10 1.osa p. 4.1, 4.2 ja 4.3 nõuetega.

Ehitiste mahulise lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Planeerimis- ja ehitusseaduse §43-st.

2.3.2. Kruntide kasutamise sihtotstarbed on järgmised:

- krunt 1	- väikeelamumaa(EE) 50%, maatulundusmaa(M) 50%
- krunt 2	- ärimaa(Ä) 20%, maatulundusmaa(M) 80%
- krunt 3	- ärimaa(Ä) 30%, maatulundusmaa(M) 70%
- krunt 4	- üldmaa(Ä) 40%, maatulundusmaa(M) 60%
- krunt 5	- ärimaa(Ä) 50%, maatulundusmaa(M) 50%
- krunt 6	- riigikaitsemaa(R) 100%

Planeeritava alaga piirnevate kruntide sihtotstarbed ei ole konfliktis planeeritud sihtotstarvetega. Põhisihtotstarbe kõrval võib projekteerimistingimustega lubada muud sihtotstarvet kuni 5% ulatuses.

2.3.3. Lubatud ehitiste arv kruntidel on planeeringuga reguleeritud. See on igal krundil sõltuv krundi suurusest ja hoonestusvajadusest. Maksimaalne hoonete arv on väikeelamute ja veespordikeskuse kruntidel määratud. Majutushoonete ja kämpingute aladel ei ole hoonete arv piiratud, vaid seda määrab krundi

täisehituse %. Vajadusel täpsustatakse ehitiste arv iga konkreetse krundi puhul koostatavate krundi detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimustega.

2.3.4. Ehitiste lubatud suurimat ehitusalust pinda reguleerib kruntide maksimaalne täisehitatus ja iga konkreetse objekti kohta väljastatavad projekteerimistingimused.

2.3.5. Ehitiste lubatud kõrgus (harjajoone kõrgus olemasolevast maapinnast), on määratud igal krundil vastavalt olemasolevate ehitiste maksimaalse kõrgusega või puude kõrgusega, reljeefi muutustega, lähtuvalt nende asetusest ja kaugusest merest. Hoonete projekteerimisel tuleb kõrgusi arvestada Eesti projekteerimismäärade EPN 10 "Ehitise tuleohutus" p. 4.1, 4.2 ja 4.3 nõuetele vastavuses.

2.3.6. Planeeritaval alal on vajalik järgida ehituslike nõuetena:

- kohustuslikke ehitusjooni ei ole ette nähtud
- kõigil kruntidel tuleb korrastada ja võimalikult säilitada olemasolev haljastus
- kõigi hoonete ehitamiseks ja ümberehitamiseks on kohustuslikud vallavalitsuse poolt väljastatavad projekteerimistingimused,
- projekteerimistingimustega määratakse iga krundi arhitektuurehituslikud nõuded, mis lähtuvad antud detailplaneeringust.
- planeeritaval alal on nõutav 1 - 2 korruselise puitarhitektuur, lähtuvalt tule torni ajaloolisest hoonestusest
-

2.4. TÄNAVATE-TEEDE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritud alal jääb kehtima olemasolev liiklusskeem. Täiendavalt ehitatakse teelõik tule torni juurest supelranna parkimisplatsini ja rekonstrueeritakse rannäärne tee. Valla tee teemaaks arvestatakse kraavi välimine äär või selle puudumisel 3 m teekatte äärest. Ristna majaka tee (kohalik maantee) arvestuslik teemaa laius on 8 m teeteljest mõlemale poole. Maantee kaitsetsoon on 50 m teeteljest mõlemale poole.

Planeeritaval maa-alal planeeritakse üks suur parkimisväljak rannas ja viis väiksemat parkimisplatsi tee laiendusena kruntidele.

5. HALJASTUS

Olemasolevad metsaga kaetud alad püütakse võimalikult hästi säilitada.

Hoonestatavad alad, kus seoses hoonestuse rajamisega on oodata rohkemat puude langetamist, on viidud rannast kaugemale. Kämpingute ja puhkemajade kruntidel puhastatakse hoonetealused platsid ja hoonete lähiümbrus ning sissesõiduteede kohad. Telkimisplatsid paigutatakse loodusesse väikeste platsidena, mis ei kahjustaks ega lõhuks olemasolevat taimkatet.

Tule tornist lõuna poole jääv hoonestatav ala on kaetud üksikute madalamate puudega ja seda on võimalik hoonestada madalate kämpingute või väikemajadega. Kaevude kaitsetsoonis ja vanadele vundamentidele rajatava hoonestuse ümbruses säilitada olemasolev rannamännik. Pidevalt on vajalik

jälgida, et ümbruskonna maapinna tallamistundlikule haljastusele ei tekitataks taastamatuid kahjustusi.

6. EHITISTEVAHELISED KUJAD.

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel tuleb lähtuda EPN 10 "Ehitiste tuleohutus" 1. osast. Kaugus kruntide piiridest määratakse arvestusega, et hoonetevahelised tuleohutuskujad jagatakse kinnistute piiridel pooleks ja kaugus naaberhoonetest oleks vastavalt hoonete tulepüsivusastmetele. Joonisel 2 antud ehitusala piirid kehtivad tuld kartvate (TP-3) hoonete rajamisel. Tuld takistavate (TP 2) ja tulepüsivate (TP 1) hoonete rajamisel võib ehitusala suurendada krundi piiril vastavuses EPN 10.1 -le

Alad, kus planeeringuga on ette nähtud mitte lubada maapealsete rajatiste ja hoonete ehitamist, on tähistatud kui ehituskeeluala.

Ehituskeelualale ei või samuti ehitada ajutisi ehitisi ega paigaldada väikehooneid. Ehituskeelualad on määratud lähtudes:

- kaugusest kruntide piirideni (arvestades, et hoonetevahelised tuleohutuskujad jagatakse kinnistute piiridel pooleks)
- kaugusest naaberkruntide olemasolevate hooneteni ja nende tulepüsivusest.
- metsade ja haljasalade säilivusest
- maastiku kaitsest
- haruldaselt kauni rannaala kaitsest

6. TEHNOVÕRGUD.

Krundi jaotusplaani on tähistatud planeeritud kruntide maa-alale jäävad tehnovõrkude planeeritavad asukohad. Kanalisatsioonitrasside koridori laius on üldjuhul 6 m, kaablitrassidel 2 m. Vee- ja kanalisatsioonitrassi vaheline kaugus 1,5 m. Ehitusalale jäävad trassid ja õhuliinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga.

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

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

Heitveed puhastatakse rajatavates puhastusseadmetes, mis rajatakse vastavalt puhkeala väljaehitusplaanidele. Puhastatud vesi juhitakse avamerre. Väikemajadel eraldi heitvetepuhastid ja immutusväljakud.

Piirkonnale rajatakse kaks uut puurkaevu ja ehitatakse uus veevarustuse süsteem. Nii vee kui kanalisatsiooni põhitrassid kulgevad piki teeääri ja krundipiire.

Elektrivarustus toimub olemasolevast tuletorni alajaamast..

7. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Hiiumaa Keskkonnateenistusega.

Kanaliseerimise puhastusseadmetele ja uutele suurkaevudele on ettenähtud 50 m raadiusega kaitsetsoonid.

Kogu mets ja rannaalad planeeringualal on eriti tallamishellad ja nende taastamine on väga pikaajaline. Seetõttu on vaja enamkäidavate liikumissuundade pinnast tugevdada ja sõidukite liiklus suunata ainult sõiduteedele.

Kogu planeeritaval alal on põhjavee looduslik reostuskaitstus nõrk ja vajab jälgimist edaspidises projekteerimis- ja ehitustegevuses.

8. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Planeeringuga ei ole vajalik kehtestada kinnisomandi kitsendustena teeservituute.

Seletuskirja koostas

arh. Jüri Kuusemets