

Reg. Nr. 10058058
MTR – EH10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002 E

Töö nr. 06 - 131

Tellija: RUTH KALAMEES

INDREKU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

NASVA KÜLA, KAARMA VALD, SAAREMAA



Büroo juhataja

arhitekt J. Kuusemets

Kärdla, detsember 2006.a.

A.SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Saare maakonna Kaarma valla Nasva küla Indreku maaüksuse detailplaneering" on koostatud vastavalt Kaarma Vallavalitsuse poolt koostatud lähteseisukohtadele nr 201. Detailplaneering on algatatud Kaarma Vallavalitsuse korraldusega nr. 522, 13.10.2006.a.

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

Planeeritava maa-ala suurus on 1,1 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maaüksuse kruntimine, ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta maaüksuse maakasutuse sihtotstarvet - maatulundusmaa elamumaaks.

2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

2.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Kaarma vallas Nasva külas, mis asub Saare maakonna lõunaosas, Kuressaare linnast lääne pool umbes 5 km kaugusel. Katastriüksus on Kuressaare-Sõrve maanteest põhja pool segametsaga kaetud seni hoonestamata alal ja külgneb põhja suunalt Jalaka katastriüksusega, läänest Saare katastriüksusega, idast Hirve katastriüksusega ja lõunast Põllu katastriüksusega. 70 meetri kaugusele jääb Kuressaare-Sääre maantee T-77. Maantee kulgeb mööda Saaremaa lõunarannikut ja läbib Nasva küla. Uusi mahasõite planeeringuga ei kavandata, vaid kasutatakse olemasolevat Põdra ja Põllu katastriüksuste piirile rajatud mahasõitu.

Kaarma vald, pindalaga 400 km², ümbritseb Kuressaare linna. Elanike arv vallas on 4250 inimest (seisuga 11.03.2002). Nasva küla, mis oli kunagi tuntud kalanduskeskus, asub Saaremaa lõunarannal ja on puhkajate seas populaarne ning elamuehituseks perspektiivne Kuressaare ääreala.

2.2 Looduslikud tingimused

Piirkond on madal ja tasane hõreda põõsastikuga kaetud rohumaal. Pind on kolmest küljest ümbritsetud kraavidel.

Kraaavistik on piisav pinnase kuivendamiseks ja liigse vee ärajuhtimiseks.

Rohukamaraga kaetud pinna all on osaliselt kruusa, osaliselt liivaga savine kiht.

Üldilmelt lihtne tasandikuline pinnamood.

Kraaviäärtes domineerib heas kasvujärgus noor lepavõsa.

2.3 Geoloogilised tingimused

Aluspõhi koosneb siluri ajastu settekivimitest. Sel ajastul toimus karbonaatsete kivimite – lubjakivi, dolomiidi ja mergli settimine.

Saaremaa lõunarannikul järgneb (Kaarma) paadala lademele kaugatoma lubjakivi.

See on õhukesekihiline jämekristalne lubjakivi ja dolomiit, milles esineb arvukalt võrdlemisi suuri rõngaid – mereliitiate varrelülisid.

Pinnamoe poolest on Saaremaa Lääne –Eesti madaliku koosseisu kuuluv paelava, kus esineb nii aluspõhjalist kui ka pinnakattest tingitud väiksemaid pinnamoe ebataasasusi. Pinnakate on enamasti rähkmoreen, klibu, mere- ja tuiskliiv. Oletatav pinnakatte paksus planeeringualal on 3....5 m.

Kogu maa-ala on kaetud vett hästi läbilaskva pinnakattega. Olemasoleva kaardimaterjali alusel on pinnakatteks kividega saviliiv ja selle all õhuke kruusliiva kiht, edasi algab paas.

Kehtivate seadusaktide alusel on tegemist keskmiselt kaitstud põhjaveega alaga, mis seab kitsendavad tingimused veevarustuse rajamisele ja heitvee ärajuhtimisele.

2.4 Olemasolev insenervarustus

Planeeritaval maa-alal puuduvad kanalisatsiooni- ja veetrassid. Maaüksust läbib 10 kV elektri õhuliin.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on ehitusõiguse seadmine külaäärsesse vabale alale olemasolevate hoonete vahele. Detailplaneeringus on püütud võimaluste piires säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. On soovitud anda maaomanikule pereelamute ehitusvõimalus, mis on sobiv sellele maastikule ega mõjuta oluliselt piirkonna loodust.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- kasutada ära olemasolevaid pinnaseteid teedevõrgu rajamiseks;
- säilitada võimalikult looduslik keskkond; moodustada võimalikult hajutatud hoonestus (krundi suurused oleksid üldjuhul 0,25 ha),
- planeerida optimaalne sõidutee, mis tagab lokaalsed juurdepääsud naaberkruntidele ja vastab tuletõrjenõuetele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, veevarustus ning reoveekäitlus;
- vältida kõrvuti rajatavate majade puhul katusekalde erinevusi, sest see jätab kohati läbimõtleмата ja korrapäratu üldilme;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid ja piirkonda sobivaid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, klaas).

3.2 Maakasutus - krundijaotus, kruntide kasutuse sihtotstarve ja kasutusõiguse kitsendused.

Käesoleva planeeringuga on Indreku m/ü kogu planeeritav ala jagatud kruntideks. Indreku m/ü on jagatud kolmeks pereelamu krundiks ja üheks teemaaüksuseks.

Kruntideks planeeritava maa-ala sihtotstarve oli seni maatulundusmaa. Elamukruntide osas on uus maakasutuse sihtotstarve pereelamumaa (EP). Teede ja teeäärsete perspektiivsete trasside alla jääv maa on eraldi maaüksusena kasutatav kui tee- ja

tänavamaa. Katastrijärgne sihtotstarve valitakse kruntidele lähtudes detailplaneeringu leppemärkidele vastavatest katastriüksuste sihtotstarvetest.

Planeeritud krundijaotus, suurus, detailplaneeringujärgne sihtotstarve ja katasriüksuste sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus ha	Krundi det.pl. Sihtotstarve %	Katastriüksuse Sihtotstarve %
1. Andrese	0,25	Pereelamu maa EP 100	ELAMUMAA E 100
2. Indreku	0,25	Pereelamu maa EP 100	ELAMUMAA E 100
3. Kaspri	0,25	Pereelamu maa EP 100	ELAMUMAA E 100
4. Indrekutee	0,03	tee ja tänava maa LT 100	TRANSPORDIMAA L 100

Kruntide pakutud nimed on soovitusliku iseloomuga. Kruntide suurused täpsustatakse katastriüksuste moodustamise käigus.

Kruntide kasutusõiguse kitsendused.

1. Juurdepääsuks avaliku kasutusega erateelt seatakse Indreku ja Kaspri kruntidele teeservituudid teed kasutavate maaüksuste kasuks detailplaanil näidatud teelõikude osas.
2. Andrese krunti läbiva 10 kV elektri õhuliini kaitsevööndi laius on 10 m mõlemale poole liini telge. Õhuliinile kehtestatakse 6 m laiune liinisetvituut liini valdaja kasuks.
3. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Elektriohutusseaduse §15.
4. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted.
5. Kanalisatsioonitrass, kaitsevöönd 2+2 m. Servituut laiussega 4 m trassi valdaja kasuks.
6. Veetrass, kaitsevöönd 3+3 m. Servituut laiussega 4 m trassi valdaja kasuks.

3.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Kruntidele märgitud hoonestusalad on määratud lähtuvalt iga krundi asukohast planeeritava alal ja sellel olevatest looduslikest tingimustest. Planeeringualal ei ole säilitamist vääri vaid või miljööväärtust omavaid kasvujõus puudegruppe ega üksikpuid.

Planeering ei kohusta ehitama määratletud majatüüpe. Igale krundile rajatakse elamu vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele ja arhitektuurinõuetele (harjajoone suunad, materjalid jne).

Lähtuvalt kruntide suurustest kohustuslikke ehitusjooni detailplaneering ei määra, kuid ehitised peavad paiknema kruntide hoonestusaladel.

Planeeringuala on jagatud 3 elamukrundiks. Igale elamukrundile on seatud õigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone rajamiseks.

Kruntide ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil -	2 (elamu, abihoone)
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind -	elamu - 120 m ²
	abihoone - 60 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) -	elamu - 9 m
	abihoone - 6 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Maksimaalne korruselisus -	elamu - 2
	abihoone - 1
Katused:	kalded - 20 - 45°
	materjal - sindel (puit ja ruberoid), katuse- kivi, mitteläikiv klassikaline plekk
Välisseinad	- puitlaud, kivi, krohv
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiad	- lattaed, kivi- ja puitaed, kruntide vahel võrkaed h= kuni 1,5 m
Tulepüsivusklass	- TP-3

Hoonete projekteerimisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse loodusesse ning hoone asukoha valikul lähtuda naaberhoonestusest. Hoonestusalad koos seda ümbritseva alaga tuleb kujundada elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Hoonete juurde ei ole soovitatav rajada suurt tuluaeda. Kruntide uue haljastuse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda põhiliselt planeeringus märgitud hoonestusalal.

3.4 Keskkonnakaitsenõuded

Kuna planeeritaval alal puudub praegu arvestatav tegevus ja alaline elanikkond, puudub ka alaline reostuskoormus. Heitvete kogumiskaevud rajatakse lähtuvalt piirkonna perspektiivsetest trasside asukohtadest.

Keskmiselt kaitstud põhjavee alal tuleb jälgida lubatud heitvete käitlemise nõudeid.

Ümbruskonna ehituspiirkondi eraldavad kasvujõus puud, mis pakuvad kaitset tuulte eest ja eraldavad krunte, peavad säiluma vaatamata piirkonnas tekkivale ehitustegevusele.

Teed ja teeäärsed kraavid planeeringualal ning kogu ümbruses vajavad korrastamist, kuna maapind on madal ja niiske. Truupide rajamine ja säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega, sealjuures järgides kraavide põhjade kõrgusi.

Maastikulise ilu säilitamine ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab küla arendatavale maale uue, piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Maanteeäärse kanalisatsioonitrassi väljaehitamisel ühendatakse sellega kogu piirkonna kanalisatsioonitrassid ja kogumiskaevud.

3.5 Tulekaitsenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuletõrjenormidest.

Planeeritud ala hoonestus kuulub põhiliselt tulepüsivuse klassi TP3. Hooned saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega kuni 9 m. Planeeritavale alale rajatakse 3 pereelamut koos abihoonetega.

Kinnistute tulekustutusvesi saadakse perspektiivsete trasside hüdrantkaevudest. Seda kuni veetrassi rajamiseni Nasva küla aastaringse kasutusega veevõtukohtades. Tee elamuteni peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud.. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud vähemalt 4 m laiused juurdesõiduteed..

Hoonete projekteerimisel lähtuda ehitisele ja selle osale esitatavatest TULEOHUTUSNÕUETEST (VV määrus nr 315 27.oktoobrist 2004).

Tulepüsisusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 3,5⁴ m kaugusele.

3.6. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Enne ehitustöödega alustamist on soovitatav piirata õuealad piirde või aiaga. Ehitustööde ajal valgustatakse ehitusplats.

Elamutel valgustatakse sissepääsud ja majanumbrid. Õuealal oleks soovitatav rajada liikumisele reageeriv valgustus-süsteem.

3.7. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritav maa-ala on 70 m kagusel Kuressaare-Sääre riigimaanteest. Maanteelt kuni planeeritava ja ka naaberkinnistuteni on rajatud 6 m laiune avaliku kasutusega tee. Tee on seni eratee. Eratee avalikuks kasutuseks sõlmitakse kasutuslepingud teed läbiva kinnistu omanikuga, milles nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad (Teeseadus §4). Planeeritava kinnistu osas on eratee lõik planeeritud eraldi tee maaüksusena, mida saab hilisemate kokkulepetega muuta koos naaberkinnistutega kohalikuks maanteeks.

Planeeritavale alale rajatakse uus teelõik, mis ühendab kõiki planeeritavaid krunte avaliku kasutusega teega. Tee kasutuseks seatakse servituudid. Teelt hargnevad juurdepääsud kõigile uutele ja vajdusel ka naabermaaüksustele.

Sissesõiduteede laius on 4 m.

3.8. Insener-tehniline varustus

3.8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Iga planeeritava krundi hoonete varustamine veega on ette nähtud krundile rajatavast ülemiste horisontide puurkaevust. Kui rajatakse maanteeäärne veetrass, on tagatud võimalus liituda ühisveekasutusega. Sel juhul on soovitatav kaevud tamponeerida.

Planeeringuala on keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Arvestades maapinna reljeefi ja planeeringu koostamise ajal teadaolevat geoloogiat, peaks olema planeeringu hoonestatav ala kanaliseeritav idasuunas isevoolse kanalisatsioonisüsteemina kuni väljaehitava maanteeäärse pumplani, mis tagab ühendamise survetrassiga.

Trasside projekteerimiseks on vaja teostada geoloogilisi uurimisi, mille alusel projekteeritakse uued vee- ja kanalisatsioonitrassid.

Kuni kanalisatsioonivõrgu väljaehitamiseni rajatakse kanaliseerimiseks igale krundile kogumiskaevud (soovi korral ehitatakse kompost-kuivkäimlad).

3.8.2 Elektrivarustus

Elektrivõrkude planeeringuga on ette nähtud 0,4 kV kaabelliinide ehitamine

olemasolevast alajaamast. Kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivõlvõrkude ehitusprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete ehitiste (elamud, abihooned, pumplad) arvutuslikest võimsustest. Hoonestuse varustamine elektrienergiaga on ette nähtud teostada 0,4 kV kaabelliinide kaudu. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega.

Arvestijaotuskilbid on planeeritud arvestusega, et igale või paarile kinnistule jääks 1 arvestikilp krundi piirile sissesõidutee äärde. Iga kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga. Elektrivõrguga liitumine toimub arvestusega, et iga tulevase kinnistu omanik hakkab võrguettevõtjaga arveldama eraldi.

Arvestuslikud võimsused ja peakaitsemed üksikobjektidele:

- elamu: peakaitse 3 x 20A installeeritud võimsus 16,5 kW
arvutuslik võimsus 10 - 12 kW
- perspektiivne pumpla: peakaitse 3 x 16A installeeritav võimsus 5,0 kW
arvutuslik võimsus 5,0 kW

Elektrikütte kasutamisel lisandub ca` 4 - 6 kW elamu kohta.

3.8.3 Tehnovõrkude koridorid

Tehnovõrkude plaanil on tähistatud planeeritud kruntide maa-alale jäävad tehnovõrkude koridorid. Kanalisatsioonitrasside koridori laius on üldjuhul 4 m; üldkasutatavatel veetrassidel 4 m, elektrikaablitrassidel 2 m ja sidekaablitrassil 4 m. Paralleelselt kulgevate vee- ja kanalisatsioonitorustike vaheline min. kaugus on 0,5m ja 1,5m (lähtuvalt EPN 17, linnatänavad, osa 8. Tehnovõrgud ja -rajatised. Tabel 8.2 ja tabel 8.3, märkus 1). 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 poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

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

3.7 Tehnilised näitajad

1. Maaüksuse suurus	-	0,78 ha
2. Ehitustealune pind	-	540 m ²
3. Hoonestuse osa	-	6,9 %
4. Planeeritud ehituskrunte	-	pereelamu krunte 3

4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeritaval alal ei ole kõrghaljastust, mis jääks rajatavaid hooneid ümbritsema. Vajadusel võib täiendistutusteks kasutada koolitatud liike. Hoonete ümber rajatakse muru. Hoonete juurde ei ole ette nähtud suuri aiamaid.

Kraavide kaldad puhastatakse võsast, säilitakse kasvujõus suuremad puud ning hooldatakse maapind. Maaüksuse põhjapiirile jääv noor kasvujõus lepavõsa vajab selekteerimist ja hooldust.

Tee äärde on planeeritud plats prügikonteineritele. Kruntide piirile sissesõidutee äärde paigaldada prügikastid.

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus;
- Eesti Vabariigi jäätmekava;
- Saare maakonna jäätmekava;
- Kaarma valla jäätmekava;
- Kaarma valla jäätmehoolduse eeskiri.

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritaval alal tegutsemiseks:

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

Ohtlike jäätmete vastuvõtupunktid asuvad Kuressaares.

Klaastaara, plastiku ja alumiiniumi vastuvõtt toimub samuti valla jäätmekava järgsetes kohtades valla territooriumil. Teedevõrgu ja elamute väljaehitamisel tuleks klaas- ja plastiktaara vastuvõtt lahendada külas, arvestades kogu piirkonda.

Biojätmed võib osaliselt kompostida kohapeal, kasutades selleks komposterit või avakompostimist.

Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Elamute omanikel ühineda Kaarma vallas korraldatud olmejäätmete veoga, milleks sõlmitakse leping valda teenindava firmaga, kes rendib või müüb ka prügikastid ja vajadusel konteinerid.

5. KASUTATUD KIRJANDUS

Saaremaa. Koostanud E.Lobu, E. Prooses ja V. Miller. Tallinn, 1970;

Kaarma valla üldinfo internetis

EV seadused:

Planeerimisseadus

Ehitusseadus

Looduskaitseadus

Asjaõigusseadus

Teeseadus

Kanaliseerimisprojektide veekaitseõuded.


05. det. 2006
Koostas: J. Kuusemets
arhitekt.