



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Algataja: Kaarma Vallavalitsus
Marientali tee 27, Kuressaare

Tellijaja: Kaupo Laanes
Uus tn 34-1, Kuressaare

SAARE MAAKOND, KAARMA VALD, LAHEKÜLA KÜLA
JALAKA II DETAILPLANEERING

TÖÖ NR. 09-14-DP

Koostajad: Alar Oll

Janika Jürgenson

Esitatud: juuli 2014

KURESSAARE 2014

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

<u>SELETUSKIRI</u>	<u>3</u>
<u>1. LÄHTESITUATSIOON</u>	<u>3</u>
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid.....	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	3
1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus.....	3
1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	4
<u>2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM</u>	<u>5</u>
2.1. Üld- ja teemaplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.....	5
2.2. Projekteerimispõhimõtted.....	5
2.3. Juurdepääs ja parkimine.....	6
2.4. Piirded, haljastus ja heakord.....	6
2.5. Keskkonnakaitselised tingimused.....	6
2.6. Kuritegevuse riskide ennetamine.....	7
2.7. Tuleohutusnõuded.....	7
<u>3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS</u>	<u>7</u>
3.1. Elektrivarustus.....	7
3.2. Sidevarustus.....	8
3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	8
3.4. Sademevesi.....	8
3.5. Soojavarustus.....	8
<u>4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS</u>	<u>8</u>
<u>5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE</u>	<u>9</u>
<u>6. KEHTIVAD PIIRANGUD</u>	<u>9</u>

LISAD

Lisa 1: Väljavõte Saare Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 4107334 ja 4129634

Lisa 2: Elektrilevi OÜ Saarte regioon poolt 23.05.2014 a väljastatud tehnilised tingimused nr 220295

Lisa 3: AS Kuressaare Veevõrk poolt 13.04.2014a väljastatud tehnilised tingimused nr. 2234

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Tugiplaani M1:500

Joonis 3: Põhijoonis tehnoorkudega M 1:500

JALAKA II DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus: Jalaka II detailplaneering

Tellija: Kaupo Laanes

Planeeritava maaüksuse omanik: Kaupo Laanes

Planeeringuala suurus: ca 2,0 ha

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Detailplaneeringu algatamise taotlus.
- Kaarma Vallavalitsuse 02.04.2014. a korraldus nr 94 „*Laheküla küla Jalaka detailplaneeringu muutmise detailplaneeringu algatamine*“.
- Detailplaneeringu lähteseisukohad
- Saare maakonnaplaneering;
- Kaarma valla arengukava
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering;
- Jalaka detailplaneering, koostaja Saare Geoprojekt OÜ
- Kaarma valla ehitusmäärus;
- Saare maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*;
- DP Projektbüroo OÜ poolt teostatud geodeetiline alusplaan 25.04. 2014a.
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Asjaõigusseadus.
- Veeseadus

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Olemasolevate kruntide piiride muutmine
- Maakasutuse sihtotstarvete määramine
- Ehitustingimuste määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks
- Hoonestusala piiritlemine, liikluskorralduse, tehnovõrkude- ja rajatiste, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendamine
- Keskkonnatingimuste seadmine

1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringualaks on Saare maakonnas Kaarma vallas Laheküla külas asuvad Kotka tee (34801:005:0106), Paala tee (34801:005:0107), Paala tee 1 (34801:005:0108), Paala tee 2 (34801:005:0109), Paala tee 3 (34801:005:0110), Paala tee 4 (34801:005:0111), Laheküla tee 7 ((34801:005:0180) katastriüksused, mis on hoonestamata. Põhja poolt piirneb ala Mäe katastriüksusega, idast Kahu, lõunast Koidu tee 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, Kodu põik // Kodu tee ja Laheküla 9 katastriüksustega, läänest Laheküla teega (2700036).

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on tagatud Laheküla teelt.



Skeem 1: Planeeringuala asendiskeem

1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr.
Kotka tee	Kaupo Laanes	1610	Transpordimaa 100%	34801:005:0106	4107334
Paala tee		2516	Transpordimaa 100%	34801:005:0109	
Paala tee 1		2497	Elamumaa 100%	34801:005:0108	
Paala tee 2		2516	Elamumaa 100%	34801:005:0109	
Paala tee 3		2499	Elamumaa 100%	34801:005:0110	
Paala tee 4		2502	Elamumaa 100%	34801:005:0111	
Laheküla tee 7	Kaupo Laanes	5191	Maatulundusmaa 100%	34801:005:0180	4129634

Alal olevad kitsendused:

1. Keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10m (mõlemale poole liini telge).
2. Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge 20 meetrit.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Antud planeerimislahendus näeb ette olemasoleva viie elamumaa ja kahe transpordimaa katastriüksuste piiride muutmist, kuna olemasolevad katastriüksused on ebakorrapäraste kujudega ning ei arvesta maastiku ja reljeefiga. Määratakse sihtotstarbed, tingimused kruntide hoonestamiseks ning tehnovõrkude ja juurdepääsude lahendused.

2.1. Üld- ja teemaplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Vastavalt Saare maakonna teemaplaneeringule *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* jääb planeeritav ala rohevõrgustiku konfliktalale.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutusest lähtuvalt on tegemist planeeritava pereelamualaga. Ühisplaneeringu järgi ei asu planeeritav ala rohevõrgustikus. Käesolev detailplaneering ei ole ühisplaneeringut muutev.

2.2. Projekteerimispeamõtted

Planeeritavatele kruntidele on lubatud ehitada üks kahekorruline viilkatusega elamu ja selle juurde kuni kaks majapidamishoonet. Katuseharja absoluutkõrgus maapinnast 9 m. Majapidamishoone katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast võib olla kuni 5 m. Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega, kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Planeeritavate hoonete tulepüsisusklass on TP3

Krundi ehitusõigus:

Pos 2 - 4

- maksimaalne ehitusalune pind krundil- 350 m²
- põhihoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 9 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 5 m
- Hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 majapidamishoonet
- krundi sihtotstarve – 100 % elamumaa

Arhitektuursed piirangud on:

- katuse kaldenurk 25-45 kraadi (abihoone katuse kaldenurk võib olla 10-45 kraadi)
- põhihoone korruselisus- kuni 2
- Suletud brutopind –450 m²
- Soovitav piirete kõrgus on 1-1,5 m.
- Välisseinte viimistlus- puit, palk või looduslik kivi, sokliosa betoon või looduslik kivi
- Värvilahendused nii hoonetel kui rajatistel peavad olema naturaalsed ja vähe silmatorkavad

Krundi ehitusõigus:**Pos 5 ja 6**

- maksimaalne ehitusalune pind krundil- 400 m²
- põhihoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 9 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 5 m
- Hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 majapidamishoonet
- krundi sihtotstarve – 100 % elumumaa

Arhitektuursed piirangud on:

- katuse kaldenurk 25-45 kraadi (abihoone katuse kaldenurk võib olla 10-45 kraadi)
- põhihoone korruselisus- kuni 2
- Suletud brutopind – 500m²
- Soovitav piirete kõrgus on 1-1,5 m.
- Välisseinte viimistlus- puit, palk või looduslik kivi, sokliosa betoon või looduslik kivi
- Värvilahendused nii hoonetel kui rajatistel peavad olema naturaalsed ja vähe silmatorkavad

2.3. Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele saab alguse 2700036 Laheküla teelt. Planeeringuga nähakse ette Kotka tee krunt, millelt on tagatud juurdepääs planeeritavatele kruntidele. Teede ehitustöödega alustatakse peale ehitusloa saamist kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil kehtestatud alustel ja korras. Teelõigu aluskiht kaetakse keskmiselt 30 cm paksuse paekivikillustiku (fraktsiooniga 32-64 mm) või liiva kihiga. Teekatte pealiskiit kaetakse keskmiselt 250 cm paksuselt purustatud kruusaga (fraktsiooniga 0-32 mm) või peeneteralise loodusliku kruusa või killustikuga. Kraavitust ei planeerita. Lähtuvalt Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“, on normatiivne parkimiskohtade arv äärelinna elamukrundil 2-3 autot. Planeeritav parkimiskohtade arv ühel elamukrundil on 3. Autode parkimine lahendada krundisisiselt. Peale Kotka tee väljaehitamist antakse teemaa krunt üle Kaarma vallale.

2.4. Piirded, haljastus ja heakord

Soovituslik on piirdeaia rajamine võimalikult hoonestuse vahetusse ümbrusesse, piirete kõrgus on 1-1,5 m.

Maapinna reljeef on languga lõuna poole. Kõrguste erinevus alal on ligikaudu 2 m. Liigniiskust planeeringualal ei esine ja maapinna tõstmist hoonestusaladel täitmise teel ei planeerita. Planeeritavate elamute soklikõrgused planeeritava Kotka tee suhtes +0.30-0.40 cm. Kruntide haljastuse planeerimisel tuleb koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.

Juurdepääsutee lähedusse paigutatakse igale krundile prügikonteiner. Jäätmed koguda konteinerisse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.

2.5. Keskkonnakaitselised tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad looduskaitsealused

üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Kaarma Vallavolikogu poolt 23.04.2014 vastu võetud määrusele nr. 8 „Kaarma valla korraldatud jäätmeveo rakendamise tingimused ja kord“.

2.6. Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Sissemurdumise riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine.

Ala korrashoid suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu.

Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus. Jälgimisega võib tegeleda ka ukse-, majahoidja või naabrivalve, millele aitab kaasa videovalve.

2.7. Tuleohutusnõuded

Eramute projekteerimise käigus tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.oktoober 2004 a. määrusest nr.315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*. Planeeritavate hoonete tuleohutusklass on TP-3 ja kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Standard EVS 812-6 – Ehitiste tuleohutuse kohaselt peab hajaasustuses olema tuletõrje veevõtukoht elamust kuni 1 km kaugusel, kui ei ole, siis tuleb rajada tuletõrje-veevõtukoht.

Tuletõrjerveearustuse tagab planeeritud teemaa-alale rajatav hüdrant.

Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendusel on arvestatud Elektrilevi OÜ Saarte regioon poolt 23.05.2014 väljastatud tehniliste tingimustega nr. 220295.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga nähakse ette Tellisetööstuse alajaamast, fiidri F3 Kivitööstuse jaotuskilbist maakaabelliin detailplaneeringu alale. Planeeringus on ühildatud teedega elektriliinide koridorid toitepunktist kuni liitumiskilpideni.

Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (viide- nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruentidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

3.2. Sidevarustus

Telefoni ja internetiühendus lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on 13.04.2014.a AS Kuressaare Veevark poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 2234.

Liitumine ühisveevärgiga on kavandatud Laheküla teel asuvalt veetorult. Planeeritavate kruntide liitumispunktid on ettenähtud planeeritavalt teelt ning krundil pos 6. Tulekustutusvesi saadakse Laheküla tee teemaale rajatavast tuletõrjehüdrandist.

Reoveekanaliseatsioon.

Liitumine kavandatakse Laheküla tee isevoolse reoveekanaliseatsioonitorustiku kontrollkaevu. Igale planeeritavatele krundile on ette nähtud reoveekanaliseatsiooni liitumispunktid.

Krundile pos.6 nähakse ette servituudi seadmise vajadus vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamiseks.

3.4. Sademevesi

Õueala ja hoonete katuse sadeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sadevete juhtimine naaberkinnistutele. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel maapinna tõstmine.

3.5. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoone projekteerimise käigus. Variandid oleksid maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

Elamualal on lubatud vaid maa-alused tehnovõrgud.

4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS

Tabel 3 Servituutide määramise vajadus

teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	servituut	märkus
Pos 6	AS Kuressaare Veevärk	Tehnovõrgu või rajatise seadmiseks	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Kuressaare Veevärk kasuks.
Pos 6	OÜ Jaotusvõrk	Tehnovõrgu või rajatise seadmiseks	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks osaühing Jaotusvõrk kasuks.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Olemasolevatest kinnistutest uute katastriüksuste moodustamine.
2. Tehnovõrkude ning juurdepääsutee rajamine
3. Elamu ja abihoone ehitusprojekti koostamine, ehitusloa taotlus
4. Elamu ja abihoone ehitus
5. Teemaa üleandmine Kaarma vallale.

6. KEHTIVAD PIIRANGUD

Tehnovõrgud ja -rajatised

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Alus: Elektriõhutusseadus (RT I 2007, 22, 64);

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007. a. määrus nr. 19 *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord* (RTL 2007, 27, 482).

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitus, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele,

põhjendada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

- Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- 1 kuni 20 kV pingega liinide korral 10 meetrit;

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Tee kaitsevöönd

Alus: *Teeseadus* (RT I 1999, 26, 377; 93, 831; 2001, 43, 241; 50,283; 93, 565; 2002, 41, 249; 47, 297; 53, 336; 61, 375; 63, 387; 2003, 79, 530; 88, 594; 2004, 84, 569; 2005, 11, 44; 40, 312);

Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrus nr 55, *Tee projekteerimise normid ja nõuded* (RTL 2000, 23, 303; 2004, 65, 1088);

Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrus nr 59, *Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded* (RTL 1999,155, 2173; 2003, 100, 1511).

§ 13. Tee kaitsevöönd

(3) Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20 kuni 50 meetrit. § 36. Tegevus teel ja tee kaitsevööndis

(1) Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- 1) ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus;
- 2) ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- 3) takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- 4) paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 5) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 6) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 7) teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- 8) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist tööd.

(2) Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

(3) Mitmele omanikule kuuluvate teede ristumiskohal vastutab iga omanik ohutuks liiklemiseks vajaliku tee seisundi eest talle kuuluva kinnisasja ulatuses.

(4) Uue tee ristumiskoha ehitamise kulud kannab omanik, kes nõuab teede ühendamist. Teede omanike kokkuleppel võib kulud jaotada.

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson