

Asukoht/aadress: Saare maakond
Kihelkonna vald
Kallaste küla
Annela, Henri-Kraavi, Henri-
Künka, Henri-Oja ja Henri-Metsa mü.

Tellij: Jekaterina Näälük

**ANNELA, HENRI-KRAAVI, HENRI-KÜNKA,
HENRI-OJA ja HENRI-METSA mü**

DETAILPLANEERING

Koostas: Andres Abna

Arhitekt: Tauno Aadma



OÜ Geosnap
Registrikood : 11000196
MTR reg. : EEP-000021
Tel./fax
58442153
509 9912
e-mail: geosnap@tt.ee

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala asub Saare mk. Kihelkonna vallas Kallaste külas, Annela, Henri Kraavi, Henri Künka ja Henri Oja mü. mille omanikuks on Jekaterina Näälük.

1.2. DETAILPLANEERINGU ALAGATAJA

Detailplaneeringu algatas, 30. juunil 2009 a, Kihelkonna Vallavalitsus korraldusega nr. 128 Jekaterina Näälüku avalduse nr. 9 1.3 797, 09 oktoober 2007 alusel.

1.3. LÄHTEMATERJALID

- Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr. 128. 30.juuni 2009
- Kihelkonna Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohad
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Teeseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- Kihelkonna valla üldplaneering;
- Kasutatud on OÜ Geosnap poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani
- (mõõtkavas 1:1000)

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas Kihelkonna vallas Kallaste külas
Katastriüksuse andmed:

- katastritunnused: Annela mü. 30101:004:0521, Henri – Kraavi mü. 30101:004:0524, Henri – Künka mü. 30101:004:0525 ning Henri – Oja mü.30101:004:0523 ning Henri – Metsa mü. 30101:004:0522
- planeeringu ala – 7,00 ha
- hoonete alune maa – 0 ha
- sihtotstarve – maatulundusmaa.

Maa-ala piirneb põhjast Pidula – Veere mnt. nr. 21114, läänest Rannamäe mü. idast Mändmetsa mü. ning lõunast Pärna, Pärnametsa, Haava ja Kihelkonna metskonna maaüksusega.

Planeeritavat ala läbib lõunast Hernespuu oja. Hernespuu oja kalda ehituskeeluvöönd on vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 5 kohaselt 25 m tavalisest veepiirist. Lisaks kehtib

14

Hernespuu oja kaldal vastavalt looduskaitseaduse § 37 lg 1 p 3 kalda piiranguvöönd ja vastavalt veeseaduse § 29 lg 2 p 2 veekaitsevöönd.

1.5. PLANEERINGU EESMÄRGID

Planeeringu eesmärgiks on kinnistute piiride muutmine, ehitusõiguste määramine, kommunikatsioonidega varustamine, maa sihtotstarbe muutmine ning juurdepääsutee määramine.

1.6. HALJASTUS JA HEAKORD

Iseloomuliku haljastuselemendina tuleks planeeritaval alal säilitada olemasolev kõrghaljastus. Hoonete ümber rajatakse muru ning ei nähta ette suuri aiamaid.

Piiretele esitatavad nõuded: puitmajadel – puidust piirdeaiaid (mitte plankaedu) mitte kõrgemad kui 1,5 m.

kivimajadel – piirdeaedade materjaliks puit, metall, kivi või siis kombineeritult ning mitte kõrgemad kui 1,5 m.. Piirdeaiaid võib rajada teekatte servast min. 2 m. kaugusele. Sadevete kraavide olemasolul peaksid kraavid jääma väljaspoole krundi piirdeaia ümbritsetavat ala, et tagada kraavidele hooldustöödeks vajalik ruum.

Planeeritav ala on vaja korrastada.

1.7. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringu alale on planeeritud mahasõiduga Pidula – Veere mnt. Nr 21114. Juurdepääsu tee laiuseks on planeeritud 8 m ning tee jääb moodustatavate maaüksuste koosseisu. Kinnistud koormatakse teeservituudiga, mis kantakse peale planeeringu kehtestamist ning uute katastriüksuste moodustamist kinnistusraamatusse. Mahasõit planeeritakse vastavalt Maanteeameti Lääne Regiooni, 17.02.2011 nr. 15-2/11-00028/038, poolt väljastatud tehnilistele tingimustele tüüpjoonise ENRASD-03.1 tüüp II kohaselt. Pinnavee ärajuhtimiseks nähakse ette mahasõidule trüüp vähemalt läbimõõduga 400 mm Maanteeameti tüüpjoonise ENRASD-05.1 kohaselt. Juurdepääsu tee rajatakse pinnasteena hilisema võimalusega katta tee kõvakattega.

1.8. TEHNOVÕRGUD

Planeeritavale alale paigaldatakse vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Saarte Regiooni tehnilistele tingimustele nr. 186215 elektrienergiaga liitumisel uus 10/0,4 kV jaotusalajaam ühendatud Pidula 10 kV fiidril Forelli 10 kV alajaama lähedusest. Jaotuskapid paigaldatakse kruntide piirile. Määratakse 10 ja 0,4 kV kaabelliinide trasside asukohad tealadesse ning kooskõlastatakse maavaldajatega. Planeeringus määratakse jaotus- ja liitumiskappide asukohad. Liinide (kaablite) trassid ühitatakse teedega ning liitumiskapid nähakse ette kruntide piirile. Kruntide sisesed võrgud lahendatakse koos objekti elektrivarustuse projektidega. Planeeringu joonis kooskõlastatud 18.03.2011 akt nr. 1778/2011.

Teabenõude korras, Keskkonnateabe Keskusest, 09.06.2011 saadud vastuses järeldub et Kihelkonna vallas Kallaste külas asuv käesolev planeering paikneb keskmiselt ning suhteliselt kaitstud põhjavee kaitstuse alal.

Reovesi (WC-st) planeeritakse kogumismahutite baasil ja äraveoga või võimalusega immutada koos hallveega (pesuveed), läbi kolmekambrilise septiku, pinnasfiltersüsteemi ning immutusväljaku, pinnasesse (võimaluse korral kasutada suublaks ka olemasolevat või planeeritavat veekogu). Heitvee hajutatud immutus pinnasesse ei ületa 5m³ ööpäevas. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

Vesivarustus toimub planeeritavatest puurkaevudest mis paigaldatakse igale planeeritavale kinnistule eraldi. Kuna vett võetakse põhjakihist, ühe kinnisasja tarbeks, alla 10m³ ööpäevas siis Veeseaduse § 28 lõike 3 alusel sanitaarkaitseala ei moodustata. Eeldatav joogivee tarbimine inimese kohta on 150 l/d ööpäevas, säästurežiimiga varustatud WC pottide ja piirajatega veekraanidega võime arvestada isegi 120 l/d, millele lisanduvad ka pesuveed mis ei ületa koguseliselt lubatud piirmäära. Soovituslik vahekaugus, planeeritaval puurkaevul ning pinnasfiltersüsteemil koos immutusväljakuga, vähemalt 35 – 50 m.

Sadeveed kogutakse olemasolevatesse ning planeeritavatesse sadevee kraavidesse. Olemasolevad kraavid korrastatakse(puhastatakse võsast ning süvendatakse).

Elamuid hakatakse kütma puudega ahjude või kaminade või/ja lokaalsete kergõli kütell katlamajade või elektri baasil. Kaaluda tuleks ka alternatiivkütte võimalusi (soojuspumbad).

1.9.ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Elamute abs. kõrgus seotakse juurdepääsu tee telje planeeritava kõrgusega + 30 – 50 cm.

Loodav hoonestus peab järgima piirkonnale omast hoonestestruktuuri nii krundil paiknemise kui ka arhitektuuri seisukohalt. Planeeritud eluhooned on ette nähtud paigutada detailplaneeringu põhiplaanile märgitud hoonestusaladele, hoonete asukoht plaanil tinglik. Ühel krundil võib olla kaks hoonemahtu : põhihoone elamu näol ja üks abihoone. Korrastatud mulje saavutamiseks on hoonete katuste harjajoonte suunad peavad olema risti või paralleelselt juurdepääsu tee poolse krundipiiriga. Kruntide hoonestamisel vajalik ühtne arhitektuurne lahendus, milleks ei pea olema tingimata kaks ühesugust elamut, aga tingimata väga lähedase arhitektuurikeele ja mahtudega miljöötundlikult läbikomponeeritud lahendused. Põhihoonete katuseharjakõrgus ei tohi ületada 9 m. (1,5 või 2 korrust). Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Täpne hoone arhitektuur ja viimistluse üldtingimused määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. Piirdeaedade joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada valla-arhitektiga. Ehitusalune pind planeeritaval elamul kuni 200 m² ning kõrvalhoonel kuni 100 m².

Hoonete projektid vormistada vastavalt Majandus ja Kommunikatsiooniministeeriumi 22.12.2002 määrusele nr. 70 “Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile”

ANNELA, HENRI-KÜNKA, HENRI-KRAAVI
, HENRI-OJA, HENRI-METSA mü.

Lubatud max hoonete arv krundil	2 (1 üksikelamu, 1 kõrvalhoone)
Hoonete max. korruselisus	1,5 (elamul 1,5 kõrvalhoonel 1)
Hoonete lubatud max kõrgus maapinnast	9 m.
Elamu katusekalle ja harjajoon	viilkatus, katusekalle 40° - 45°

Välisseinad
Tulepüsivusklass
Katastriüksuse sihtotstarve

materjal (puit, ruberoid, plekk)
kombineeritult krohv, kivi, puit
TP-3
100% Elamumaa

1.10.KESKKONNAKAITSE

Iga konkreetse hoone ehitusprojekti mahus tuleb lahendada ka haljastus ja heakord (nt. eraldi asendiplaan koos haljastuslahenduse ja väikevormidega), et vältida miljöõ risustamist sellesse mittedobivate ehitiste, rajatiste ja/või detailidega k.a. haljastus. Maatüksus korrastatakse võsast, säilitatakse olemasolev ning rajatakse uus kõrghaljastus. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Prügikonteinerid võiksid asuda abihoonete mahus, mitte lahtiselt kuskil krundi servas.

1.11. TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritavad elamud kuuluvad TP-3 tulepüsivusklassi. Lähtuda EV valitsuse määrusest nr. 315 „Ehitistele ning selle osadele esitatavad tuleohutuse nõuded“. Kinnistute tuletõrjeveega varustamiseks rajatakse tuletõrje veevõtu tiik pindalaga kuni 700 m², sügavusega min. 1,5 m. ning mahutavusega vähemalt 100 m³ ning tuletõrje autole manööverduplats.

1.12.MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritavatele kruntidele toimub juurdepääs ainult juurdepääsu teelt mahasõiduga Pidula-Veere mnt. nr. 21114. Kuritegevuse ennetamiseks võimalus paigaldada juurdepääsu teele puldiga avatav tõkkepuu.

1.13. SERVITUUTIDE VAJADUS

- „Asjaõigusseaduse rakendamise seadus“ §15² – Teeservituudi määramine.

Koostas


Kristjan Sibul