



OÜ ARHITEKTUURI- JA KUNSTISTUUDIO AM PROJEKT

74001 PK 23, Viimsi vald, Harjumaa
Reg. nr. 10492569

tel. 250 355 21 faks 600 99 40
TEGEVUSLITSENTS EE-427/335

Tellija : **PEETER REBANE**

**SAARE MAAKONNAS KIHELKONNA VALLA
ASUVA
ABAJA-PILVE KINNISTU
DETAILPLANEERINGU
MUUDATUSTE
PROJEKT**

Arhitektuurstuudio juhataja:

Andres Mänd

Viimsi, 2002

SISUKORD

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Lähteolukord
3. Planeeritava ala asukoht ja olemasolevad tingimused
4. Planeerimislahendus
 - 4.1 Üldlahendus
 - 4.2 Maakasutus
 - 4.3 Funktsionaalne tsoneerimine ja hoonestus
 - 4.4 Keskkonna ja tulekaitseõuded
 - 4.5 Haljastus ja heakorrastus
 - 4.6 Teede võrk ja liikluskorraldus
 - 4.7 Insener-tehniline varustus
 - 4.8 Tehnilised näitajad

B. GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem M 1 : 20 000
2. Krundijaotus- ja hoonestuskava ning liikluskeem M 1 : 2 000
3. Inseneritehniliste võrkude ja servituutide koondplaan M 1 : 2000

C. LISAD

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Abaja puhkeküla detailplaneeringus Abaja-Pilve kinnistul muudatuste tegemine" on koostatud vastavalt lähteülesandele arvestades tellija soovidega ning kooskõlas kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega. Abaja puhkeküla etailplaneeringus muudatuste tegemine on algatatud Kihelkonna Vallavolikogu otsusega 05.04.2002 nr. 10.

Planeeritava maa-ala suurus on 16,34 ha, mis asub Abaja külas hoonestamata maa-alal. Kinnistu külgneb loodesuunast Abaja-Koidu ja Abaja-Mihkli kinnistutega, kagusuunast Viki-Kurevere maanteega ning kinnistu lahusmaatükk merepiiriga. Projekteerimise alusmaterjalidena on kasutatud Abaja puhkeküla kehtestatud detailplaneeringut, mis kogu ulatuses jääb muutmata, välja arvatud Abaja-Pilve kinnistu osa.

Dteailplaneeringu muudatuste koostamise eesmärk on jagada Abaja-Pilve kinnistu kuueks iseseisvaks kinnistuks koos nendele hoonestusõiguse seadmisega ja tee-, liini- ning veejuhtimisservituutide seadmisega.

2. LÄHTEOLUKORD

Kihelkonna valla kohta on koostatud "Saare maakonna Kihelkonna aleviku generaalplaan" (RPI "Eesti Maaehitusprojekt", Tallinn 1991).

Abaja puhkeküla kohta on koostatud detailplaneering (DIA Arhitektuur OÜ, Tallinn 2001).

Maa-ala moodustab Abaja-Pilve katastriüksus nr. 30101:003:0024-0025, mis koosneb kahest maatükist.

Osa planeeritavast maa-alast (Abaja-Pilve katastriüksuse II maatükk) kuulub Vilsandi Rahvusparki piiranguvööndisse (vt. Vilsandi rahvusparki kaitse-eeskiri RTI 1996, 37,745).

3. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

Planeeritav maa-ala paikneb Abaja külas, mis asub Saare maakonna lääneosas, Kuressaare linnast umbes 30 km kaugusel.

Maa-ala läbib Viki – Kurevere maantee. Maantee on Vilsandi rahvusparki välispiiriks, seega osa maa-alast (II maatükk) kuulub rahvusparki koosseisu.

Vahetus naabruses asub Kihelkonna alevik, mis on Lääne-Saaremaa suurimaks asustus- ja samanimelise valla administratiivkeskuseks.

Olemasolev insenervarustus planeeritaval maa-alal puudub välja arvatud piki Viki – Kurevere maanteed kulgev kanaliseeritud side kaabelliin.

4. PLANEERIMISLÄHENDUS

4.1. Üldlahendus.

Planeerimislahenduse eesmärgiks on jagada olemasolev Abaja-Pilve kinnistu kuueks iseseisvaks kinnistuks ning neile hoonestusõiguse seadmine arvestades tundliku rannikumetsa vööndiga.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude piirangute ja printsiipidega :

- 200 m laiune ehituskeeluvöönd merepiirist;
- 50 m laiune teekaitsetsoon;
- kasutada ära olemasolevaid pinnasteid ja metsasihte teedevõrgu rajamiseks;
- säilitada võimalikult looduslik keskkond;
- planeerida optimaalne sõiduteede võrk, mis tagab juurdepääsud kõikidele kruntidele ja vastab tuletõrjenõuetele;
- tagada jalgratturite ja jalakäijate pääsu rannale, ilma suvemajade omanike rahu rikkumata.

4.2. Maakasutus

Planeeritava maa-ala sihtotstarve on maatulundusmaa

Krundi nimetus	Krundi suurus m ²	Krundi sihtotstarve %
Abaja - Pilve 1	27 500 m ²	Maatulundusmaa 100
Abaja - Pilve 2	32 100 m ²	Maatulundusmaa 100
Abaja - Pilve 3	31 500 m ²	Maatulundusmaa 100
Abaja - Pilve 4	23 200 m ²	Maatulundusmaa 100
Abaja - Pilve 5	22 000 m ²	Maatulundusmaa 100
Abaja - Pilve 6	27 100 m ²	Maatulundusmaa 100

Kruntide kasutusõiguse kitsendused.

1. Teeservituudid : (joonisel roheline viirutus) sisaldab endas nii sõidutee-, kui ka jalgteed servituuti.

Teeservituudid koormavad järgmisi krunte :

Abaja-Pilve 1
Abaja-Pilve 2
Abaja-Pilve 3
Abaja-Pilve 4
Abaja-Pilve 5
Abaja-Pilve 6

2. Liiniservituudid : (joonisel punane viirutus) sisaldab elektri- ja sideliine.

Liiniservituudid koormavad järgmisi krunte :

Abaja-Pilve 1
Abaja-Pilve 2
Abaja-Pilve 3
Abaja-Pilve 4
Abaja-Pilve 5
Abaja-Pilve 6

3. Veejuhtimisservituudid : (joonisel sinine viirutus)

Veejuhtimisservituudid koormavad järgmisi krunte :

Abaja-Pilve 2
Abaja-Pilve 4

4. Kaitsevööndi servituudid : (joonisel merepiiri ja Viki – Kurevere maantee vaheline ala).

Rannal on ehituskeeluvöönd, mille laius tavalisest veepiirist on 200 m.

Veekaitsevööndi laius on tavalisest veepiirist 20 m.

Piiranguvööndi metsad kuuluvad hoiumetsa kategooriasse (juhtfunktsioon – looduskaitse; maastikuilme säilitamine). Hoiumetsa majandamise kitsendused tulenevad kaitstavate loodusobjektide seadusest ja kaitseala kaitse-eeskirjadest.

Piiranguvööndis on keelatud alljärgnev tegevus:

1. maavarade ja maa-ainese kaevandamine;
2. uute maaparandussüsteemide rajamine;
3. lõppraie, välja arvatud turberaie.

Rahvuspargi valitseja nõusolekuta on piiranguvööndis keelatud :

1. liiva, kruusa ja savi võtmine oma tarbeks;
2. olemasolevate maaparandussüsteemide hooldustööd, valikkuivendus ja kultuurtehnilised tööd;
3. ulukite arvukuse reguleerimine;
4. uute teede, õhuliinide ja muude kommunikatsioonide ning ehitiste ja rajatiste rajamine, kusjuures rahvuspargi valitsejal on õigus esitada looduskaitsealistest ja maastikukaitsealistest kaalutlustest lähtuvaid tingimusi;
5. puidu varumine, kusjuures rahvuspargi valitsejal on õigus esitada nõudeid raieaja, metsamaterjali väljaveo ning puistu lõppkoosseisu täiuse osas;
6. prügi ja heitmete ladustamine väljaspool selleks ette nähtud kohti;
7. roo ja adru varumine.

Piiranguvööndis toimub kalapüük vastavalt kalapüügiseadusele ja kalapüügieeskirjadele.

Kaitsevööndi piirangud koormavad järgmisi krunte :

Abaja-Pilve 1

4.3. Funktsionaalne tsoneerimine ja hoonestus

Planeerimisprojektis on tehtud ettepanekud suvemajakomplekside ehitamiseks looduslikult kaunisse keskkonda.

Maa-ala on jagatud 6 krundiks, igale krundile on seatud suvilakompleksi hoonestusõigus.

Hoonestus

Iga suvemaja kompleks koosneb kuni kahest hoonest : elumajast ja abihoonest. Hoonestuse projekteerimisel on soovitatav kasutada rannaküladele iseloomulikku hoonestustüüpi.

HOONESTUSTINGIMUSED

Krundi aadress	Krundi suurus m ²	Maksimaalne hoonestusõigus m ²	Lubatud täisehitus %	Lubatud hoonete arv krundil (elamu + abihoone)	Katusekalle kraadides	Lubatud harjajoone maksimaalne kõrgus m	Hoonete max. korruse- ilisus	Hoonete minimaalne tulepõusivusklass
Abaja-Pilve 1	27 500	300	1,1	1 + 1	45°	8,0	2	TP-3
Abaja-Pilve 2	32 100	300	1,0	1 + 1	45°	8,0	2	TP-3
Abaja-Pilve 3	31 500	300	1,0	1 + 1	45°	8,0	2	TP-3
Abaja-Pilve 4	23 200	300	1,3	1 + 1	45°	8,0	2	TP-3
Abaja-Pilve 5	22 000	300	1,4	1 + 1	45°	8,0	2	TP-3
Abaja-Pilve 6	27 100	300	1,1	1 + 1	45°	8,0	2	TP-3

Hooned paigutatakse metsa sisse. Suvemajade rajamisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse keskkonda ning asukoha valikul lähtuda võimalikult väheste raiete tegemise vajalikkusest.

Suvilakompleksi ümbruse võib piirata puitpiirdega – roigasaed või muu taoline. Maa-alal on keelatud võrkpiirete rajamine, et võimaldada metsloomadele võimalikult vaba liikumine.

Hoonete juurde ei ole soovitatav rajada tuluaeda, lähiümbruse kujundamisel tuleb lähtuda ümbritsevast keskkonnast.

4.4 Keskkonna ja tulekaitsenõuded

Planeeritaval maa-alal ega selle lähiümbruses ei paikne ettevõtteid. Osaliselt kuulub maa-ala Vilsandi rahvusparki piiranguvööndisse ning seega laienevad maa-alale seadusega kehtestatud kitsendused.

Maa-alal kasvavates hoiumetsades on piirisihtide raiumine keelatud.

Tulekaitsenõuded.

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuletõrjenormidest.

Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Hooned on ühe ja kahekorruselised, kõrgusega alla 8 m. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada kinnistu piirist vähemalt 5 m kaugusele.

Ühe suvemaja kompleks moodustab tuletõkketsooni, mille suurus on alla 1200 m². Hoonekomplekside vaheline kuja on vähemalt 15 m.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiune juurdesõidutee, mis on rajatud ringteena.

Tulekustutusvee tarbeks on puhkekülasse ette nähtud viis maa-alust metallmahutit a 50 m³. Mahutite juurde on ette nähtud teelaiendid. Üks veemahutitest asub Abaja-Pilve 4 ja Abaja-Pilve 5 kruntide piiril.

4.5. Haljastus ja heakorrastus

Planeeritavat ala iseloomustab metsa rohkus. Suvemaju ümbritseb mets, seetõttu ei ole hoonete juurde ette nähtud aiamaad. Täiendistutuseks sobib kasutada igihaljaid koolitatud liike.

Viki – Kurevere maantee äärde on planeeritud jäätmete sorteerimise koht, kus eraldatakse paber-papp, klaas, plastik ja metall. Sorteerimiskoha valdaja on Abaja-Pilve 6 krundi valdaja. Sorteerimiskoha juurde on ette nähtud teelaiend.

Ohtlikud jäätmed ladustatakse selleks ette nähtud kohas.

Igale krundile on ette nähtud lokaalsed prügikonteinerid.

4.6 Teede võrk ja liikluskorraldus

Planeeritaval alal on ette nähtud kruusakattega külavahetee, mis on ringtee, millelt hargnevad juurdepääsuteed suvemaja kompleksideni.

Külavaheteede laius on 4 m ja nad on kahesuunalised.

4.7. Insener-tehniline varustus

Vesivarustus ja kanalisatsioon

Iga kinnistu hoonete varustamine veega on ette nähtud individuaalse puurkaev-pumbamaja baasil. Planeeritavale maa-alale on ette nähtud kaks puurkaev-pumbamaja, mis paiknevad Abaja-Pilve 2 ja Abaja-Pilve 4 kruntidel. Puurkaevud projekteeritakse ja ehitatakse litsenseeritud ettevõtete poolt. Puurkaev-pumbamajade vajalik tootlikus on 0,7 l/s, s.o. 2,5 m³/h.

Veevõrgud on ette nähtud tupikvõrkudena. Kui mõnda hoonetegruppi ei kasutata pikemat aega, on vaja vastav veevõrguharu tühjaks lasta, et vältida seisva vee roiskumist torustikus. Jaotustorustiku projekteerimisel-ehitamisel näha ette vajalikul hulgal sulgemis-tühjenduskohti. Torusti teha Upoten Peim või analoogtorudest.

Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m.

Tulekustutusvee tarbeks on ette nähtud maa-alune metallmahuti $V=50\text{m}^3$, mis täidetakse veevõrgukaevudest vooli abil luugi kaudu.

Puurkaev-pumplad on vajadusel võimalik rajada (pool-) maa-alusena, arvestades, et puurkaevu manteltoru suue peab ulatuma vähemalt 0,4 m üle olemasoleva maapinna ja peab olema hermeetiliselt suletud.

Reovete kanaliseerimine on arvestades suvilakomplekside kasutamise sesoonsust otstarbekas igal krundil lahendada iseseisvalt. Soovitatav variant lokaalse kanalisatsioonisüsteemi rajamiseks on reovete immutamine läbi biopuhasti. Enne pinnaspuhasti projekteerimist tuleb teha puhasti asukoha pinnase immutusproov ning seejärel kooskõlastada Keskkonnaministeeriumi Keskkonnateenistusega konkreetse puhasti tüüp.

Elektivarustus

Elektrivõrkude planeeringuga on Abaja puhkeküla detailplaneeringus ette nähtud kahe 10/0,4 KV alajaama paigaldamine Abaja-Ao ja Abaja-Koidu kinnistutele.

Suuremajade ja pumplade varustamine elektrienergiaga on ette nähtud teostada 0,4 KV kaabelliinide kaudu. Abaja-Pilve kinnistute varustamine elektrienergiaga toimub Abaja-Koidu kinnistul paiknevast alajaamast. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumistel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ja paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega.

Transiit-jaotuskilbid K10/1 – K10/50 on planeeritud arvestusega, et igale kinnistule jääb üks transiitkilp.

Iga kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva tööprojektiga.

4.8 Tehnilised näitajad

1. Planeeritava ala suurus	16,34	ha
2. Planeeritava ala maa bilanss s.h. maatulundusmaa	163 400	m ²
3. Parkimiskohtade arv		
normatiivne	18	tk
planeeritud	18	tk
4. Planeeritud krunte	6	tk
4. Suletud brutopind kokku	3 600	m ²

Viimsis, august 2002

Arhitekt : Andres Mänd