

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

Töö nr. 06 - 49

Tellija: LAIMJALA VALLAVALITSUS

**JAAGU KINNISTU
DETAILPLANEERING**

RUHVE KÜLA, LAIMJALA VALD, SAAREMAA



Büroo juhataja

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Kuusemets', written over a large, faint circular watermark or stamp.

arhitekt J. Kuusemets

Kärdla, september 2006.a.

Sisukord

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Planeeritava ala asukoht ja olemasolevad tingimused
 - 2.1 Planeeritava ala asukoht
 - 2.2 Looduslikud tingimused
 - 2.3 Geoloogilised tingimused
 - 2.4 Olemasolev insenerivarustus
3. Planeerimislahendus
 - 3.1 Üldlahendus
 - 3.2 Maakasutus - krundijaotus, kruntide kasutuse sihtotstarve ja kasutusõiguse kitsendused
 - 3.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded
 - 3.4 Keskkonnakaitsenõuded
 - 3.5 Tulekaitsenõuded
 - 3.6 Teedevõrk ja liikluskorraldus
 - 3.7 Insener-tehniline varustus
 - 3.8 Tehnilised näitajad
4. Haljastus ja heakorrastus
5. Kasutatud kirjandus

B. GRAAFILINE OSA

- | | |
|------------------------|---------------|
| 1. Situatsiooniskeemid | M 1 : 10 000, |
| 2. Tugiplaan | M 1 : 1000 |
| 3. Krundijaotusplaan | M 1 : 1000 |
| 3. Detailplaan | M 1 : 1000 |

C. LISAD

- Detailplaneeringu lähtetingimused - Lisa Laimjala Vallavolikogu otsusele nr. 1-1/37 30.01.2006;
- Detailplaneeringu algatamine Laimjala Vallavolikogu otsus nr 1-1/37 30.01.2006.a.

A.SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Saare maakonna Laimjala valla Ruhve küla Jaagu maaüksuse detailplaneering" on koostatud vastavalt Laimjala Vallavalitsuse poolt koostatud lähteseisukohtadele. Detailplaneering on algatatud Laimjala Vallavolikogu otsusega nr. 1-1/37 30.01. 2006.a. Kinnistu omanik on Maie Tenson. Planeeringu tellija on Laimjala Vallavalitsus.

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

Planeeritava maa-ala suurus on 4,00 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maaüksuse kruntimine, ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta maaüksuse maakasutuse sihtotstarvet.

2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

2.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Laimjala vallas Ruhve külas, mis asub Saare maakonna idaosas, Laimjala vallakeskusest lõuna poole umbes 5 km kaugusel. Katastriüksus on mererannast umbes 250 meetri kaugusel lagedal rohumaal, mis on seni hoonestamata. Ala külgneb lääne-põhjasuunalalt Sombi, idast Meremaa ja lõunast Tõnujaagu katastriüksustega.

2.2 Looduslikud tingimused

Piirkond on kõrge ja tasane endine põllu-heinamaa ühtlase kaldega kagu suunas. Põhja-lääne suunal piirab planeeritavat ala tihe kadastik, ida suunas jätkub rohumaa. Lõunapool, planeeringuala piiril on lehtpuude rida ja Tõnujaagu kinnistu hoonestus. Rohukamaraga kaetud pinna all on osaliselt kruusa, osaliselt liivaga savine kiht. Looduskeskkond on Saaremaale omane – rannaäärsed kadastikud vaheldumisi rohumaa ja kidurate lehtpuude gruppidega. Üldilmelt lihtne paepealne tasandikuline pinnamood.

2.3 Geoloogilised tingimused

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

Saaremaa lõunarannikul järgneb 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 ebatasasusi. Pinnakate on enamasti rähkmoreen, klibu, mere- ja tuiskliiv. Oletatav pinnakatte paksus planeeringualal on 3...4 m.

Kogu maa-ala on kaetud vett hästi läbi laskva 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 heitvee ärajuhtimisele ja veevarustuse rajamisele.

2.4 Olemasolev insenervarustus

Planeeritaval maa-alal puuduvad kanalisatsiooni- ja veetrassid. Kinnistut läbib põhjalõuna suunaline 10 kV õhuliin.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Üldlahendus

Planeeringu eesmärgiks on planeeritava ala kruntimine, kruntide ehitusõiguse määramine tundlikusse rannavööndisse ja uute hoonestusalade piiritlemine. Detailplaneeringus on püütud võimaluste piires säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. On soovitud anda tulevastele maaomanikele suvemajade ehitusvõimalus, mis on sobiv sellele maastikule ega mõjuta oluliselt piirkonna looduse kooslust.

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 oleks üldjuhul 0,5 ha),
- planeerida optimaalne sõidutee, mis tagab lokaalsed juurdepääsud kõikidele kruntidele ja vastab tuletõrjenõuetele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee- ning reoveekäitlus;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, katusekivi).

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

Käesoleva planeeringuga on Jaagu m/ü kogu planeeritav ala jagatud kaheks krundiks. Planeerimisprojektis on tehtud ettepanekud üksikelanute ehitamiseks looduslikult omapärasel avatud maastikul.

Kruntideks planeeritava maa-ala sihtotstarve oli seni maatulundusmaa. Kruntide osas on uus maakasutuse sihtotstarve pereelamumaa (EP). Teede ja trasside alla jääv maa on naaberkiinnistutele kasutatav servituutide alusel. Katastrijärgne sihtotstarve valitakse samadele moodustatavatele kruntidele lähtuvalt detailplaneeringu leppemärkidele vastavatele katastriüksuste sihtotstarvetele.

Planeeritud krundijaotus, suurus, detailplaneeringujärgne sihtotstarve ja katastriüksuste sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus ha	Krundi det.pl. sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %
1. Jaagumaa	2,00	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
2. Jaagu	2,00	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100

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

Kruntide kasutusõiguse kitsendused.

1. Juurdepääsuks kõigile naaberkruntidele seatakse teeservituudid mõlemale moodustatavale kinnistule detailplaanil näidatud teelõikude osas.
2. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted.
3. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Elektriõigusseaduse §15.
4. 10 kV õhuliini kaitsevöönd 10+10 m. Liiniservituut on laiusega 4 m liini valdaja kasuks.
5. Rajada tuletõrje veemahuti, mis projekteerida koos teede ja hoonestusega vastavuses tuleohutusnõuetega;

3.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Kruntidele märgitud hoonestusalad on määratud lähtuvalt iga krundi asukohast planeeritaval alal ja selle looduslikest tingimustest. Soovitav on paigutada majad hoonestusaladele nii, et nende vahekaugus oleks 100 m. Planeeritaval alal ei ole säilitatavaid väärtuslike üksikpuid ega puudegrupe.

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

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

Planeeringuala on jagatud kaheks krundiks. Mõlemale krundile on seatud õigus ühe suvemaja ja ühe abihoone rajamiseks.

Kruntide ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - 2 (suvemaja, abihoone)
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - suvemaja - 140 m²
abihoone - 60 m²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) - elamu - 7,5 m
abihoone - 6 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Maksimaalne korruselisus - suvemaja - 1,5
abihoone - 1

Katused:	kalded	- 30 - 45°
	materjal	- sindel (puit ja ruberoid), katusekivi, roog
Välisseinad		- puit, kivi, krohv
Nähtav sokliosa		- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiad		- lattaed, kivi-, puitaet
Tulepüsivusklass		-TP-3

Hoonete arhitektuursetes lahendustes kasutada ümbruskonna taluarhitektuurile iseloomulikke ehitustraditsioonilisi ja kujunduslikke võtteid, elemente ja materjale.

Kruntide uue haljastuse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda põhiliselt planeeringus märgitud hoonestusalal. Planeeringualal on ehitustegevus lubatud ainult määratletud hoonestusaladel. Ülejäänud aladel tuleb säilitada rannaäärne rohumaa või pöösastik, kus saavad pesitseda linnud ja säilib putukate loomupärane vajalik kooslus.

3.4 Keskkonnakaitsenõuded

Kuna planeeritaval alal puudub praegu arvestatav majandustegevus ja alaline elanikkond, puudub ka alaline reostuskoormus.

Keskmiselt kaitstud põhjavee alal tuleb jälgida lubatud heitvete käitlemise nõudeid.

Ümbruskonna kadastik, mets ja ehituspiirkondi eraldavad kasvujõus puud, mis pakuvad kaitset tuulte eest ja eraldavad piirkonna hoonestust, peavad säiluma vaatamata kogu piirkonnas tekkivale ehitustegevusele.

Teed ja teeäärsed kraavid planeeringualal ning kogu ümbruses vajavad korrastamist. Ka rohumaa olulisema osa säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

3.5 Tulekaitsenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuletõrjenormidest.

Planeeritud ala hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3. Hooned saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega kuni 7,5 m. Planeeritavale alale rajatakse 2 suvemaja koos abihoonetega.

Enne hoonestuse kasutuslubade taotlemist tuleb detailplaanil näidatud kohale tulekustutusvee saamiseks rajada tuletõrje veevõtukoht (mahuti vähemalt 25 m³) ettenähtud aastaringse kasutusega. Tee veevõtukohani peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud vähemalt 3,5 m laiused juurdesõiduteed ja veehoidla juurde plats min. 12x12 m tuletõrjeauto manööverdamiseks.

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

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

Tulepüsvusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada üldjuhul krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele ja suurematest metsamassiividest või kadastikest tuleks hooned rajada vähemalt 10 m kaugusele (okaspuumetsast 15 m).

3.6 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritavast maa-alast ~150 m edelasuunas on avaliku kasutusega tee. Planeeritavale alale rajatakse uus teelõik, mis ühendab teega mõlemaid planeeritavaid krunte ja tagab juurdepääsu naaberkinnistutele. Tee kasutamiseks seatakse servituudid nii planeeritud kruntidele, kui ka Tõnujaagu kinnistule kuni avaliku kasutusega teeni. Teelt hargnevad juurdepääsuteed kõigile piirkonna maaüksustele.

Privaatsuse ja turvalisuse tagamiseks rajatakse sissesõidutee algusesse, tuletõrje veemahuti juurde, plats tagasipööramiseks või peatumiseks.

Eratee avaliku kasutuse määrab vallavalitsuse ja omaniku vahel sõlmitud leping, milles nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad (Teeseadus §4).

Uued juurdesõidud planeeritakse käänulised, mille tingib nende sobivus maastikul ja tuulekoridori tekkevõimaluse ärahoidmine. Sissesõiduteede laius on 3,5- 4 m. Iga 150 meetri tagant rajatakse planeeringuala läbivale teele laiendused möödasõiduks.

3.7 Insener-tehniline varustus

3.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Mõlema planeeritava krundi hoonete varustamine veega on ette nähtud krundile rajatavast ülemiste horisontide puurkaevust.

Planeeringuala on keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

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

Trasside projekteerimiseks on vaja teostada geoloogilisi uurimisi.

3.7.2 Elektrivarustus

Elektrivõrkude planeeringuga on ette nähtud 0,4 kV kaabelliinide ehitamine naaberkinnistul asuvast Meremaa alajaama F1 fiidrist. Kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivälisvõrkude ehitusprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete ehitiste (suvemajad, abihooned, pumpla,) 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 kinnistule jääks 1 arvestikilp krundi piirile sissesõidutee äärde. Iga kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga. Elektrivõrguga liitumine toimub arvestusega, et iga kinnistu omanik hakkab võrguettevõtjaga arveldama eraldi.

Arvestuslikud võimsused ja peakaitsemed üksikobjektidele:

- väikeelamu: peakaitse 3x25A installeeritud võimsus 16,5 kW
arvutuslik võimsus 10 - 12 kW

Uue alajaama külge ühendatakse esialgu kokku 2 eluhoonet.

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

3.7.3 Tehnovõrkude koridorid

Tehnovõrkude plaanil on tähistatud planeeritud kruntide maa-alale jäävad tehnovõrkude koridorid. Elektri kaablitrassidel 2 m ja sidekaablitrassil 4 m. Ehitusalale jäävad trassid ja õhuliinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga.

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

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

3.8 Tehnilised näitajad

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| 1. Planeeritava maa-ala suurus | 4,00 ha |
| 2. Ehitustealune pind - | 360 m ² |
| 3. Hoonestuse osa - | 0,75 % |
| 4. Planeeritud ehituskrunte - | 2 |

4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeritavat ala iseloomustab kõrghaljastus, mis jääb rajatavaid hooneid ümbritsema Seetõttu ei ole hoonete juures ette nähtud suuri aiamaasid. Vajadusel võib täiendistutusteks kasutada igihaljaid koolitatud liike. Hoonete ümber rajatakse muru. Hoonestuse vaheline haljastus puhastatakse võsast, säilitakse kasvujõus puud ning hooldatakse maapind. Tee alguses, kraaviäärne mets ja hoonestuse vahele jääv noor kasvujõus männik vajab säilitamist, täiendavat hooldust ja selekteerimist.

Jäätmeäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeäitlus;
- Eesti Vabariigi jäätmeäitlus;
- Saare maakonna jäätmeäitlus;
- Laimjala valla jäätmeäitlus;
- Laimjala valla jäätmeäitlus eeskiri.

Jäätmeäitlusstrateegia planeeritaval alal tegutsemiseks:

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