

Saarlase Vara OÜ

Torni tn 7-1, 93812 Kuressaare
Tel 51 62 088, fax 45 21081
MTR EEP000691

Tellija: Toivo Kurg

Töö nr 11-09

SAARE MAAKOND, LÜMANDA VALD KARALA KÜLA, JAAGU MAAÜKSUS

DETAILPLANEERING

Planeerija: Raivo Kaseorg

Kuressaare 2010

JAAGU MAAÜKSUS, KARALA KÜLA DETAILPLANEERING

SISUKORD

A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. LÄHTEMATERJALID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERIMISLAHENDUS
 - 4.1 Üldlahendus
 - 4.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine
 - 4.3 Kruntide ehitusõigus, olulisemad arhitektuurinõuded ning kasutusõiguse kitsendused
 - 4.4 Keskkonnakaitse ja haljastuse põhimõtted
 - 4.5 Juurdepääs
 - 4.6 Tulekaitseinõuded
 - 4.7 Tehnovõrgud
 - 4.8 Kuritegevuse riskide ennetamine

B JOONISED

- | | | |
|----------------------|---------|------|
| 1. Tugiplaani | M 1:500 | DP-1 |
| 2. Planeerimisjoonis | M 1:500 | DP-2 |

C LISAD

- Lümada vallavolikogu 15.11.2005.a otsus nr 6 planeeringu algatamise kohta
- Saaremaa Keskkonnateenistuse seisukoht 24.11.2005 nr 40-3-7/2065
- Lümada vallavalitsuse poolt 05.12.2005.a. väljastatud lähteseisukohad
- Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte Regioon poolt 18.08.2009. a väljastatud tehnilised tingimused nr 166400
- Maakatastri kitsenduste väljavõte 11.11.2009(mitteametlik)

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeringualaks on Lümända vallas, Jaagu (katastritunnus 44001:02:0366, katastriüksuse suuruseks 3,02 ha) maaüksus. Planeeringu algatamise aluseks on taotleja Liina Kure avaldus. Planeering on algatatud Lümända Vallavolikogu 15.11.2005.a otsusega nr 6. Planeeritava ala suuruseks on kogu kinnistu, s.t. 3,02 ha. Maaüksuse praegune sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on katastriüksuse kolmeks elamukrundiks jagamine, ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, juurdepääsutee lahendamine, kujade, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Volikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohad
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostanud Hadwest OÜ)

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Lümända vallas, Karala külas, Jaagu m/ü. Jaagu katastriüksus piirneb Hannuse II, Siltsi, Vahtra, Aaro ja Suurna. Planeeritavale alale on juurdepääs üle Suurna kinnistu.

Planeeritaval alal asuvad jagatava krundi varemed ja kiviaiad, mis muudavad kinnistu atraktiivsemaks. Kinnistul on salvkaev. Moodustatavatel kinnistutel puuduvad kommunikatsioonid. Jagatavat maaüksust läbib 10kV õhuliin. Maaüksusel on looduslik, tasane maa, kus maapinna kõrgused muutuvad ebahühtlaselt, maapinna kõrgused jäävad vahemikku 2.08 kuni 3.55.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Üldlahendus

Detailplaneeringuga on Jaagu kinnistu jagatud kolmeks krundiks nimedega Jaagu, Jaagu I ja Jaagu II. Kruntide maakasutuse sihtotstarbeks on elamumaa suvilate tarbeks.

Uutele, moodustatavatele kruntidele on planeeringuga määratud ehitusõigus suvemajade ja selle abihoonete ehitamiseks.

Juurdepääs on kavandatud läbi Suurna maaüksuse mööda olemasolevat pinnasteed.

Moodustatavate kruntide veevarustatus rajatavatest puurkaevudest, hallvesi puhastatakse enne imutamist septikus ja filtriväljakus.

Elektriga varustamiseks rajatakse uus alajaam vastavalt Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

4.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Antud planeeringu käigus jagatakse Jaagu krunt kolmeks suvilakrundiks.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Address	Planeeritud suurus, m ²	Detailplaneeringu sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust
Jaagu, Karala küla, Lümända vald	10140	Elamumaa (EP)	Jaagu
Jaagu I, Karala küla, Lümända vald	10000	Elamumaa (EP)	Jaagu
Jaagu II, Karala küla, Lümända vald	10085	Elamumaa (EP)	Jaagu

KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus, m ²	Ehitusalune pind, max m ²	Täisehituse max %	Hoonete max. m	Hoonete max arv krundil, tk	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal, %
Jaagu, Karala küla	10140	400	5	8	4	Elamumaa (E)	100
Jaagu I, Karala küla	10000	400	5	8	4	Elamumaa (E)	100
Jaagu II, Karala küla	10085	400	5	8	4	Elamumaa (E)	100

4.3 Kruntide ehitusõigus, olulisemad arhitektuurinõuded ning kasutusõiguse kitsendused

Loodavatel kruntidel määratletakse hoonestusala (hoonestusala - krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid). Planeeritavale alale on paigutatud ka kaablite ja trasside võimalikud asukohad.

Järgida antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, ehitusmaterjalidena kasutada võimalikult loodussõbralikke materjale. Hoonestus peab sobima kuju, konstruktsiooni ja välimuse poolest ümbritsevasse keskkonda.

Jaagu

Hooned on planeeritud ühe- või kahekorruselised. Hoonete paigutamisel ja arhitektuurse lahenduse täpsel väljatöötamisel arvestada kõrghaljastusega krundil – soovituslik on koostada ehitusprojekt koos krundi haljastusprojektiga.

Rajatavad piirded kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, puit- või kiviaiad, kõrgusega kuni 1,2 m.

Moodustatava Jaagu krundi planeeritav ehitusõigus:

1. Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa
2. Hoonete suurim lubatud arv krundil – 4 (1 elamu + 3 abihoonet)
3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 400 m²
4. Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m

Jaagu krundi lõunapiiri äärde, ehituskeelualasse planeeritava tee äärde on planeeritud elektri kaabel krundi enda ja Jaagu II krundi varustamiseks, mis seab kitsendusi krundi kasutamisele – rajada ei tohi kõrghaljastust, vajadusel tuleb võimaldada tehnovõrkude hooldust ja remonti.

Juurdepääs koormab Jaagu krunti 472,5m² ulatuses. AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised” – kitsendus.

Jaagu I

Hooned on planeeritud ühe- või kahekorruselised. Hoonete paigutamisel ja arhitektuurse lahenduse täpsel väljatöötamisel arvestada kõrghaljastusega krundil – soovituslik on koostada ehitusprojekt koos krundi haljastusprojektiga.

Rajatavad piirded kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, puit- või kiviaiad, kõrgusega kuni 1,2 m.

Jaagu I krundi planeeritav ehitusõigus:

1. Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa
2. Hoonete suurim lubatud arv krundil – 4 (1 elamu + 3 abihoonet)
3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala –400 m²
4. Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m

Jaagu II

Hooned on planeeritud ühe- või kahekorruselised. Hoonete paigutamisel ja arhitektuurse lahenduse täpsel väljatöötamisel arvestada kõrghaljastusega krundil – soovituslik on koostada ehitusprojekt koos krundi haljastusprojektiga.

Rajatavad piirded kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, puit- või kiviaiad, kõrgusega kuni 1,2 m.

Jaagu I krundi planeeritav ehitusõigus:

1. Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa
2. Hoonete suurim lubatud arv krundil – 4 (1 elamu + 3 abihoonet)
3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala –400 m²
4. Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m

Servituutide vajadus:

1) Juurdepääsutee servituut – koormab Jaagu maaüksust. Kohustus lubada rajada juurdepääsutee krundile vastavalt planeerimisjoonisele.

2) Elektri kaabli servituut – koormab Jaagu ja Jaagu I maaüksust, reserveeritud 1 m kummalgi poolt telge.

4.4 Keskkonnakaitse ja haljastuse põhimõtted

Planeeritavad tegevused ja rajatised ei tekita täiendavat müra, lõhna, vibratsiooni, tolmu vms üle Eesti Vabariigi kehtivas seadusandluses lubatud piirnormide.

Veevarustus ja heitvete ärajuhtimine on lahendatud autonoomsena kruntide siseselt.

Ehitusprojekt koostada koos krundi haljastusprojektiga. Haljasalade rajamisel on soovituslik kasutada ümbruskonnas olemasolevate taimede liike, lisades soovi korral ka üksikuid värvikirevamaid puid või põõsaid. Hoonete juurde ette nähtud põhiliselt muru ja iluaed.

Krundile on planeeritud paigaldada prügikonteinerid. Olmejäätmete vedu toimub omavalitsuse territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmekäitluseeskirjale.

Kinnistuomanikel on kohustuslik ühineda valla korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt

jäätmekäitluseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

Ohtlike jäätmete vastuvõtupunkt asub Kudjape prügilas. Klaastaara, plastiku ja alumiiniumi vastuvõtt toimub vastavalt jäätmekavaga ettenähtud kohtades. Biojäätmed on soovitatav kompostida kohapeal, kasutades selleks kompostrit või nn. klassikalist kompostimist avamaal.

4.5 Juurdepääs

Olemas olev juurdepääs planeeritavatele kruntidele toimub läbi Hannuse II ja Sääre maaüksuste. Parkimine lahendada planeeritaval alal krundisisiselt.

4.6 Tulekaitsenõuded

Planeeringus on järgitud VVm nr. 315 ja EVS 812-3:2002 'Küttesüsteemid' nõudeid. Planeeritud ala hoonestus kuulub peamiselt tulepüsivuse klassi tähistusega TP-3. Hooned planeeritaval alal on kavandatud ühe-kahekorruselised, kõrgusega kuni 9 m. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele. Tulekustutusvee tarbeks vajalik vesi saadakse Nonni järve rajatud veevõtukoolest.

4.7 Tehnovõrgud

Olmevee saamiseks on planeeritud rajada eraldi igale krundile puurkaev. Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m.

Planeeritava ala heitveed lahendatakse samuti eraldi puhastussüsteemidena. Puhastussüsteem koosneb – septikust, torustikest, filter- ja imbväljakust.

Elektrivarustuse saab vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte Piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele rajatavast postalajaamast. Elektrivarustuseks on liitumismenetluse käigus vaja ehitada uus 0,4kV kaabelliin paralleelselt olemasoleva kaabliga alates Jaagu TR jaotuskapist.

Planeeritava jaotus- ja liitumiskapi ning kaablite võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel.

Kavandatavad liinid planeeritakse maakaabelliinidena. Täpsemal liinide projekteerimisel järgida ette antud tehnilisi tingimusi. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast.

Krundisisene kaabel alates mõõtekapist tuleb lahendada koos elektrivarustuse projektidega. Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

Arvutuslik võimsus ja peakaitse:

Suvila – peakaitse 3x16A, arvutuslik võimsus 10-12 kW.

Planeeritava elamu küte lahendada lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, kas puidu-, õli-, gaasi- või elektriküttega, üheks võimaluseks on ka soojuspump.

Sideühendust antud planeeringuga ei kavandata.

4.8 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavaid ja ennetavaid nõudeid.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on oluline hoonete ja õuealade hea valgustus ja avatud vaated. Hea jälgitavus vähendab oluliselt vandalismi, sissemurdmiste, autovarguste ja muude kuritegude riski. Oluliseks riskivähendavaks faktoriks on koera olemasolu - see aga eeldab korralikku, koera kinnipidavat aeda ümber majapidamise. Pereelamute puhul on koer üldiselt levinud ja suhteliselt efektiivseks lahenduseks, arvestades looma erinevaid otstarbeid (nt lemmikloom ka).

Kuritegevust aitab vähendada ka naabrivalve, tagumiste juurdepääsude ja pimedate majataguste puudumine. Oluliseks teguriks on vastupidavad ukse- ja aknaraamid, kvaliteetsed lukud, kodust äraolekul korralikult suletud ukсед-aknad, liikumis-anduriga valgustus jms. Pereelamute piirkonnas on naabrivalve heaks turvalisuse tõstmist täiendavaks vahendiks.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik palgata alale valvur, kuid nimetatud lahendus on suhteliselt kulukas ja pereelamute puhul halb variant. Ratsionaalsem oleks lasta mõnel turvateenust pakkuval ettevõttel paigaldada majale/elamukompleksile signalisatsiooniga turvasüsteem.

Koostaja: Raivo Kaseorg

JOONISED