

**FIE PEETER ARIKAS**

35112250011

RETER EP 00177

Männi 4, Kudjape, Kaarma vald

tel 51 155 06

Tellija: Pihtla Vallavalitsus

**SAARE MAAKOND, PIHTLA VALD  
SUURE-ROOTSI KÜLA**

**ROOSU MAAÜKSUSE**

**DETAILPLANEERING**

Planeerija: Merit Kindsigo

*M Kindsigo*

Vastutav arhitekt: Peeter Arikas

*Peeter Arikas*

Kuressaare 2004

# ROOSU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

## SISUKORD

### A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. LÄHTEMATERJALID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERIMISLAHENDUS

### B JOONISED

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

### C LISAD

- Pihla Vallavolikogu otsus planeeringu algatamise kohta
- Vallavolikogu otsuse nr 2 lisana väljastatud lähteülesanne

# SELETUSKIRI

## 1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Pihtla vallas, Vätta poolsaarel, Suure-Rootsi külas. Planeeringualaks on osa Roosu (katastritunnus 59201:005:0571, kinnistu suuruseks 8,65 ha) maaüksusest. Planeeringu algatajaks on Pihtla Vallavolikogu, algatamise aluseks Albert Leivati avaldus. Planeering on algatatud 28.01.2004 vallavolikogu otsusega nr 2. Planeeritava ala suuruseks on ca 1,9 ha. Maaüksuse praegune sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on maaüksuse osaline sihtotstarbe muutmine, planeeritavatele kinnistutele ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, juurdepääsuteede määramine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

## 2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavolikogu otsuse nr 2 hisana väljastatud lähteülesanne
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas OÜ Hadwest 2004. a)

## 3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Pihtla vallas, Vätta poolsaarel. Roosu maaüksus piirneb Vaivere-Vätta maanteega ning Kahu, Mannu ja Lagle maaüksustega. Planeeritaval alal puuduvad igasugused trassid/liinid. Planeeritav ala on hoonestamata. Planeeritaval alal on veidi põllumaad, endist kultuurheinamaad, siiludena kadakaid ning suuri kivirühmi. Kõrghaljastusest leidub kohati üksikuid suuri tammesid ning ülekasvanud võsatukki. Kinnistul on looduslik, tasane maa, kus maapinna kõrgused on muutuvad, jaotuvad ebaühtlaselt, omamata kindlat korrapära ning jäävad vahemikku 6.10 kuni 9.01). Koordinaadid on määratud L.EST-97 süsteemis, kõrgused Bafti süsteemis.

## 4. PLANEERIMISLAHENDUS

### 4.1 Üldlahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on maaüksuse osaline sihtotstarbe muutmine, planeeritavatele kinnistutele ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, juurdepääsuteede määramine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Püütakse säilitada nii palju kui võimalik väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku (nt kõrghaljastikku, kadastikku).

Planeeringualal on hoonete rajamine lubatud ainult määratletud hoonestusalal. Planeeritavad elamud peavad sobima olemasoleva küla arhitektuuriga. Kavandatav tegevus ei takista ega raskenda planeeritava ala naaberkinnistute kasutamist.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- krundi piirist 5 m ehituspiiranguala;
- keelatud heitvete juhtimine otse pinnasesse;
- maantee kaitsevöönd 50 m;
- planeeritavad elamud peavad sobima olemasoleva küla arhitektuuriga;
- lahendada jäätmekäitlus vastavalt kehtivale seadusandlusele;
- säilitada maksimaalselt looduslik keskkond.

### Planeeritavate kinnistute suurus ja sihtotstarve

Kinnistu suurus	Detailplaneeringu sihtotstarve	Katastri sihtotstarve
I planeeritav m/ü 12 344 m <sup>2</sup>	Pereelamu maa (EP) 100%	Elamumaa (E) 100%
II planeeritav m/ü 5420 m <sup>2</sup>	Pereelamu maa (EP) 100%	Elamumaa (E) 100%

Lisaks jääb esialgsest kinnistust järgi kaks lahustükki umbkaudsete suurusel 6,6 ha ja 0,28 ha. Täpsem kruntide suurus selgub peale mõõdistustöid.

### 4.2 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeritaval alal on määratletud hoonestusalad. Lisaks on kinnistutele paigutatud kogumiskaevude, puurkaevude ja trasside võimalikud asukohad. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavat hoonestuslaadi. Ehitusmaterjalideks soovituslikult loodussõbralikud materjalid. Rajatavad piirded kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, soovituslikult puit- või kiviaiad.

Krundi täisehituse %	max 15%
Max. ehitusalune pind	I planeeritaval maaüksusel max 1850 m <sup>2</sup> , II planeeritaval m/ü-I max 813 m <sup>2</sup>
Lubatud hoonete arv	3
Lubatud hoonete kõrgus	7,5 m
Katuste kalle	20-45°
Tulepüsivusklass	minimaalne TP3, soovituslik TP2

### 4.3 Keskkonnakaitse

Kuna planeeritaval alal kavatakse rajada kummalegi kinnistule üks elamu koos vajalike hoonete-rajatistega, siis arvestatavat negatiivset mõju planeeritav tegevus keskkonnale ei tekita. Heitveed on lahendatud kogumiskaevu abil, seega otsest reostust ka loodusesse ei satu. Lisaks on krundile planeeritud paigaldada prügikonteiner, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmekäitlus ja -vedu. Olemasolev kõrghaljastus ja kadastik maksimaalselt säilitada.

#### 4.4 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Roosu kinnistu piirneb Vaivere-Vätta maanteega, kust planeeritakse ka juurdepääsud planeeritavatele kinnistutele. Planeerimisjoonisel on planeeritavad juurdepääsud kruntidele tähistatud punase kolmnurgaga.

#### 4.5 Tehnovõrgud

Elektrikaabli ühendus saadakse teisel pool Vaivere-Vätta maanteed loode pool asuvast alajaamast. Kavandatavad liinid planeeritakse maakaabelliinidena. Kaablid on ühitatud tee kulgemisega ning liitumis-jaotuskapid ette nähtud kruntide piiridele ligipääsetavatesse kohtadesse. Krundisisesed võrgud alates mõõtekapist tuleb lahendada koos objektide elektrivarustuse projektidega.

Planeeritavate elamute küte lahendada lokaalsena, kas puidu-, õli-, gaasi- või elektriküttega.

Sidevarustust esialgu ei planeerita.

Veevarustus planeeritakse lahendada oma krundile rajatavate puurkaevude abil. Kanalisatsioon lahendatakse kogumiskaevude abil.

#### Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

##### 1. Eesti Vabariigi planeerimisseadus

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

##### 2. Eesti Vabariigi ehitusseadus

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel.

Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikul omavalitsuselt.

##### 3. "Tee kaitsevöönd" – teeseaduse § 13

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit.

##### 4. "Avalikult kasutatav tee" – asjaõigusseaduse § 155

Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi.

##### 5. "Tehnovõrgud ja rajatised" – asjaõigusseaduse § 158

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveeadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) ei ole kinnisasja oluline osa.

##### 6. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi, tuleohutusnorme, jäätmekäitluseeskirju ning Pihla valla ehitismäärust.

Koostaja: Merit Kindsigo

M. Kindsigo