

Tellija: Maario Angerjas

Töö nr 31-06

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

**KRUUSAAUGU MAAÜKSUSE**

**DETAILPLANEERING**

Planeerija: Raivo Kaseorg

Vastutav arhitekt: Terje Truuma

Kuressaare 2007

# KRUUSAAUGU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

## SISUKORD

### A SELETUSKIRI

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

### B JOONISED

- |                      |          |      |
|----------------------|----------|------|
| 1. Tugiplaan         | M 1:1000 | DP-1 |
| 2. Planeerimisjoonis | M 1:1000 | DP-2 |

### C LISAD

- Pihtla Vallavalitsuse korraldus nr 152 planeeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohad
- Kruusaaugu katastriüksuse kaart (M 1:10 000)

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Pihtla vallas, Suure-Rootsi külas. Planeeringualaks on Kruusaaugu (katastritunnus 59201:005:0182, kinnistu suuruseks 3,6 ha) maaüksus. Planeeringu algatajaks on Pihtla Vallavalitsus, algatamise aluseks Maario Angerjas' e avaldus. Planeering on algatatud 22.08.2006 vallavalitsuse korraldusega nr 152. Planeeritava ala suuruseks on 3,6 ha. Maaüksuse praegune sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on olemasoleva kinnistu jagamine kruntideks, maaüksuste sihtotstarbe muutmine, kinnistutele ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, kavandatavate juurdepääsuteede määramine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

### 2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohad
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostanud OÜ G.E.Point 2006. a)

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Pihtla vallas, Suure-Rootsi külas. Kruusaaugu maaüksus piirneb Paavli ja Peetri maaüksustega ning Vaivere-Vätta maanteega. Maaüksust läbib paralleelselt maanteega sidekaabel (maanteest keskmiselt 50 meetri kaugusel). Planeeritav ala on hoonestamata, kinnistule viib pinnaste.

Kinnistul on mõned üksikud suuremad lehtpuud, põhiliselt leidub siiski erineva tihedusega kadakagruppe ja üksikuid kadakaid. Põhiosa kinnistust katab looduslik rohumaa. Kinnistul on looduslik, tasane maa, maapinna kõrgused muutuvad ebaühtlaselt. Maapinna kõrgused jäävad vahemikku 8.42 kuni 11.91. Kõrgused on mõõdetud balti süsteemis; koordinaadid on L-EST 97 süsteemis.

### 4. PLANEERIMISLAHENDUS

#### 4.1 Üldlahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on olemasoleva kinnistu jagamine kolmeks elamukinnistuks ning teekrundiks, maaüksuste sihtotstarbe muutmine, kinnistutele ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, kavandatavate juurdepääsuteede määramine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Säilitada nii palju kui võimalik väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku (kadastik). Planeeringualal on hoonete rajamine lubatud ainult määratletud hoonestusalal.

Antud planeeringus sätestatud tingimused, nõuded ja kitsendused kehtivad kõigi kinnistute kohta, kui ei ole ära nimetatud spetsiaalselt kinnistu nime.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- krundi piirist 4 m ehituspiiranguala;
- planeeritavate hoonete omavaheline kaugus min. 100 m;
- hoonete suurim ehitusalune pind 100 m<sup>2</sup>;
- keelatud heitvete juhtimine otse pinnasesse;
- kanalisatsiooniks näha ette kogumiskaevud;
- planeeritavate hoonete sihtotstarve on suvemajad;
- planeeritavate hoonete max kõrgus 6 m;
- ehitusõigusega krundi minimaalsuuruseks 1 ha;
- lahendada jäätmekäitlus vastavalt kehtivale seadusandlusele ning normidele;
- säilitada maksimaalselt looduslik keskkond.

#### 4.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Antud planeeringu käigus jagatakse planeeritav ala kruntideks olemasolevast kinnistust – Kruusaaugu katastriüksusest. Moodustatakse 3 elamumaa krunti ja 1 teekrunt.

#### ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Soovituslik krundi nimi	Aadress	Planeeritud suurus, m <sup>2</sup>	Detailplaneeringu sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust
Kruusaaugu tee	Pihtla vald, Suure-Rootsi küla	643	Tee ja tänava maa (LT)	Kruusaaugu
Kruusaaugu I	Pihtla vald, Suure-Rootsi küla	12 759	Pereelamu maa (EP)	Kruusaaugu
Kruusaaugu II	Pihtla vald, Suure-Rootsi küla	11 430	Pereelamu maa (EP)	Kruusaaugu
Kruusaaugu III	Pihtla vald, Suure-Rootsi küla	10 747	Pereelamu maa (EP)	Kruusaaugu

### 4.3 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Krundi nimi	Krundi suurus, m <sup>2</sup>	Ehitusalune pind, max m <sup>2</sup>	Täisehituse max %	Hoonete max. kõrgus, m	Hoonete arv krundil, tk	Katastri maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal, %
Kruusaaugu tee	643	-	-	-	-	Transpordimaa (L)	100%
Kruusaaugu I	12 759	100	2	6	2	Elamumaa (E)	100%
Kruusaaugu II	11 430	100	2	6	2	Elamumaa (E)	100%
Kruusaaugu III	10 747	100	2	6	2	Elamumaa (E)	100%

Planeeritaval alal on määratletud hoonestusalad. Kõigile kinnistutele on planeeritud rajada suvemaja, ehitusõigusega on antud võimalus ka ühe abihoone rajamiseks. Lisaks on planeeringualale paigutatud kaevude ja trasside võimalikud asukohad. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavalt hoonestuslaadi. Ehitusmaterjalidena kasutada loodussõbralikke materjale nagu nt puit, palk, kivi, vähesel määral betooni; hoonestus peab sobima kuju, konstruktsiooni ja välimuse poolest looduskeskkonda. Hoonetel näha ette viilkatused. Rajatavad piirded kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, soovituslikult puit- või kiviaiad, maksimaalselt 1,6 m kõrged.

Krundi täisehituse %	max 2%
Lubatud katusekalle	35-45°
Lubatud katusematerjal	roog, katusekivi, sindel, eterniit
Lubatud välisseina materjal	puit, kivi, krohv
Lubatud piirdeaia materjal	kivi, puit, -latt
Tulepüsivusklass	minimaalne TP3, soovituslik TP2*
Hoonete max kõrgus	6 m

\* Tulepüsivusklassid:

TP3 – ehitise kandekonstruktsioonile ei seata nõudeid kandekonstruktsiooni tulepüsivuse suhtes (tuldkartev);

TP2 – ehitise kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda, kusjuures ettenähtud aeg on lühem tulekindla ehitise suhtes ettenähtud ajast (tuldtakistav).

#### Servituutide vajadus:

1) liiniservituut – koormab Kruusaaugu I ja II maaüksusi, kohustus arvestada maaüksust läbiva, olemasoleva sidekaabli ja selle kitsendustega (vt planeerimisjoonist).

2) tuletõrje veevõtukoht - koormab Kruusaaugu I, II ja III maaüksusi. Kohustus tagada vaba juurdepääs tuletõrje veevõtukohani planeerimisjoonisel ettenähtud operatiivautode manööverduplatsi ulatuses. Kruusaaugu II kinnistul kohustus rajada veetrass puurkaevust tuletõrje veevõtumahutini ning lubada võtta oma puurkaevust vett mahuti täiteks. Kohustus tagada antud planeeringuga kavandatavate elamute tarbeks tuletõrje veevõtukohta aastaringne kasutusvõimalus.

#### 4.4 Keskkonnakaitse

Kuna planeeritaval alal kavatakse rajada igale kinnistule suvila koos vajalike rajatistega (puurkaev, kogumiskaev, teed), siis olulist negatiivset mõju planeeritav tegevus keskkonnale ei tekita, kui järgitakse planeeringus sätestatud nõudeid. Heitveed on lahendatud kogumiskaevu abil, otsest reostust loodusesse ei satu. Lisaks on igale krundile planeeritud paigaldada prügikonteiner, mille abil saab tagada koordineeritud jäätmekäitluse. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik. Väljaspool ehitusala olemasolev kõrghaljastus, kadastik maksimaalselt säilitada, ehitusalal võtta puid ja kadakaid maha vastavalt vajadusele, kuid nii minimaalselt kui võimalik. Elektri kaabel on ette nähtud kulgema mööda teeserva. Hoonete asetusel on arvestatud valla nõuet jätta elamute minimaalseks vahekauguseks 100 meetrit.

#### 4.5 Tulekaitse nõuded

Planeeringus on järgitud VVm nr. 315 ja EVS 812-3:2002 'Küttesüsteemid' nõudeid. Planeeritud ala hoonestus kuulub peamiselt tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3. Hooned planeeritaval alal on kavandatud ühekorruselised, kõrgusega kuni 6 m. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele ja suurematest metsamassiividest või kadastikest tuleks hooned rajada vähemalt 10 m kaugusele.

Planeeritavale alale rajatakse 3 suvemaja. Tulekustutusvee tarbeks on planeeritud rajada juurdepääsutee kõrvale üks tuletõrje veevõtukoht soojustatud veekaevuga, mille vesi saadakse planeeritavast puurkaevust moodustatava Kruusaaugu II krundilt (veevõtukohas mahuti minimaalsuurusega 25 m<sup>3</sup>). Enne hoonete ehituslubade väljastamist peab antud detailplaneeringuga kavandatud tuletõrje veevõtukoht ning tee olema välja ehitatud ning aastaringelt kasutatav. Operatiivautode vajalik manööverdusruum (min 12x12 m) on tagatud kõvakattega platsi rajamisega kavandatava tee lõppu. Tee veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumest puhastatud.

#### 4.6 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritavate maaüksuste juurdepääs on kavandatud allasõiduga Vaivere-Vätta maanteelt. Juurdepääs kõigile moodustavatele elamukruntidele on tagatud eraldi teekrundi moodustamisega (vt planeerimisjoonist). Kavandatava teekrundi laiuseks on planeeritud 7 meetrit. Tee väljaehitamine on kohustuslik enne antud planeeringuga kavandatud hoonete esimese ehitusloa väljastamist. Planeeritav tee ja tuletõrje veevõtukoht hakkavad olema avaliku kasutusega.

#### 4.7 Tehnovõrgud

Elektrikaabli ühendus saadakse Vätta kooli jaotusalajaamast. Elamute elektrivarustuseks on vaja ehitada uus 0,4 kV kaabelliinfiider. Kavandatavad liinid planeeritakse 10/0,4 kV maakaabelliinidena, trassid ühitada teedega. Elektri jaotus- ja liitumiskapid planeeritakse paigaldada maaüksustele kavandatavate teede äärde kinnistu piirile, igale krundile näha ette üks liitumispunkt. Krundisisised võrgud alates liitumiskapist lahendada eraldi koos objekti elektrivarustuse projektidega.

Veevarustus planeeritakse lahendada igale krundile rajatava individuaalse puurkaevu abil. Lisaks on alale planeeritud tuletõrje veevõtupaik koos kõvakattega platsiga (min 12x12 m) Kruusaaugu tee kinnistu lõppu, planeeritavate elamukruntide äärde, tagamaks operatiivmasinatele kiiret juurdepääsu.

Veevarustus planeeritakse lahendada igale krundile rajatava puurkaevu abil. Kanalisatsioon lahendatakse individuaalsete kogumiskaevude abil.

Planeeritavate elamute 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, sissemurdumise, autovarguste ja muude kuritegude riski. Oluliseks riskivähendavaks faktoriks on koera olemasolu - see aga eeldab korralikku, koera kinnipidavat aeda ümber majapidamise.

Kuritegevust aitab vähendada ka naabrivalve, tagumiste juurdepääsuteede ja pimedate majataguste puudumine. Oluliseks teguriks on vastupidavad ukse- ja aknaraamid, kvaliteetsed lukud, kodust äraolekul korralikult suletud ukсед-aknad, liikumisanduriga valgustus jms.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik palgata valvur, kuid maapiirkondades suhteliselt kulukas. Ratsionaalsem oleks lasta mõnel turvateenust pakkuval ettevõttel paigaldada majale/elamukompleksile signaalsüsteemiga turvasüsteem.



## KRUNTIDE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

### 1. Eesti Vabariigi planeerimisseadus

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

Detailplaneeringu eesmärgid on: /-/

2) krundi ehitusõiguse määramine; /-/

5) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;

6) kujade määramine;

7) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;

8) keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine; /-/;

13) servituutide vajaduse määramine; /-/.

### 2. Eesti Vabariigi ehitusseadus

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

Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

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

Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena.

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

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

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

### 5. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi, tuleohutusnorme, jäätmekäitluseeskirju ning Pihitla valla ehitusmäärust.

Koostaja: Raivo Kaseorg