

Asukoht/aadress: Saare maakond, Põide vald
Muraja küla

Tellijä: Meelik Arnold

FAASANI KINNISTU DETAILPLANEERING

Koostas: A.Abna
J.Ränk
Arhitekt: T.Aadma



OÜ Geosnap
Registrikood : 11000196
MTR reg. : EEP-000021
Tolli 7, Kuressaare, 93813
Tel./fax 455 7378
509 4247
509 9912
e-mail: geosnap@tt.ee

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	3
1.1. Planeeritav ala	3
1.2. Detailplaneeringu algataja	3
1.3. Kinnistu omanik	3
1.4. Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve	3
1.5. Olemasolev olukord	3
1.6. Lähtematerjalid	4
2. PLANEERIMISLAHENDUS	4
2.1. Sissejuhatus	4
2.2. Kinnistu jagamine ja sihtotstarbed	4
2.3. Kruntide ehitusõigus	5
2.4. Heakord ja haljastus	5
2.5. Liikluskorraldus	5
2.6. Tehnovõrgud	6
2.6.1 Joogivesi	6
2.6.2. Reovesi.....	6
2.6.3. Side	7
2.6.4. Elekter.....	7
2.7. Jäätmekäitlus	8
2.8. Keskkonnakaitse	8
2.9. Kinnisomandi kitsendused	8

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala on Põide vallas, Muraja külas asuv Faasani kinnistu, suurusega 36,49 ha. Kinnistu registriosa nr. 21070. Katastritunnusega: 63401:004:0013

1.2. Detailplaneeringu algataja

Planeeringu algatajaks on Põide Vallavalitsus, kes vastavalt Planeerimisseadus § 10 lg.6 ja lepingule 2004-05-06 on andnud Faasani kinnistu detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üle Meelik Arnold' -ile, isikukood 37104250021, elukoht Vallimaa 9-47, Kuressaare linn.

1.3. Kinnistu omanik

Faasani kinnistu omanik on: Meelik Arnold isikukood 37104250021, elukoht. Vallimaa tn.9-47, Kuressaare linn.

1.4. Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve

Faasani kinnistu koosneb ühest katastriüksusest, suurusega 36,49 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest looduslik rohumaa on 34,89 ha ja muu maa 1,6 ha.

1.5. Olemasolev olukord

Planeeritav kinnistu asub Põide vallas, Muraja külas, Muraja poolsaarel. Nii poolsaarel kui ka kinnistul olev loodus on tüüpiline kivine Saaremaa rannikuala, kus on seoses karjatamise ja niitmise lõppemisega on hakanud kasvama kadakas, segamini üksikute mändidega. Maapinna reljeef on tasane, järsud kõrgusemuutused peaaegu puuduvad. Maapind tõuseb rannast 20-30 meetri kaugusel abs. kõrgusele 3 meetrit ja püsib planeeritavatel ehitusaladel vahemikus 2,5...3 meetrit.

Kinnistut läbib ida-lääne suunaline 10 kV elektriliin, mis kuulub Eesti Energiale. Muud tehnovõrgud kinnistul puuduvad. Faasani kinnistu on naaberkinnistuteks on Äola ja Mõhksa ning teisel pool munitsipaalteed asuvad Punumäe, Tedre ja Kaljuvälja. Kinnistul on merepiir Käärme lahega. Faasani kinnistul ehitised puuduvad (v.a. elektriliin)

1.6. Lähtematerjalid

- Põide Vallavalitsuse korraldus nr. 96, 06.mai.2004.a detailplaneeringu algatamise kohta.
- Põide valla üldplaneering
- Põide valla planeerimis- ja ehitusmäärus
- Paberandjal topokaart M1:10000. 42 a. koordinaatide süsteemis (kasutati maapinna kõrgusinfo digitaliseerimiseks)
- Digitaalne ortofoto M1:10000
- Digitaalne põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir).

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on kinnistu jagamine kolmeks eraldiseisvaks kinnistuks.

Uutele kinnistutele ehitusõiguse määramine elamute/suvilate ehitamiseks ja nende teenindamiseks vajalike kommunikatsioonide rajamiseks.

Määrata planeeritavate kruntide/katastriüksuste uued sihtotstarbed.

Määrata servituutide seadmise vajadus.

2.2. Kinnistu jagamine ja sihtotstarbed

Faasani kinnistu jagatakse kolmeks eraldiseisvaks kinnistuks.

Igale uuele kinnistule moodustatakse omakorda vastavalt maakatastriseaduse § 18 lg. 7 eraldi ehitusõigust omavad krundid/katastriüksused suurusega 3500 m².

Ehitusõigust omavate kruntide/katastriüksuste sihtotstarbeks määrata elamumaa

Uute kinnistute suurused, katastriüksuste arv ja sihtotstarbed

Kinnistu nr 1, suurusega 13,90 ha, koosneb kahest katastriüksusest
katastriüksus suurusega 13,55 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 011
katastriüksus suurusega 3500 m², sihtotstarbega elamumaa 001

Kinnistu nr 2 suurusega 11,46 ha, koosneb kahest katastriüksusest
katastriüksus suurusega 11,11 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 011
katastriüksus suurusega 3500 m², sihtotstarbega elamumaa 001

Kinnistu nr 3 suurusega 11,13 ha, koosneb kahest katastriüksusest
katastriüksus suurusega 10,78 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 011
katastriüksus suurusega 3500 m², sihtotstarbega elamumaa 001

2.3. Kruntide ehitusõigus

Igale moodustatavale krundile	
Krundi suurus	3500 m ²
Lubatud ehitiste arv	3 - 5
s.h: lubatud hoonete arv	1
lubatud rajatiste arv	2 - 4
elamute korruselisus	1+ katusekorrus
Hoonete lubatud kõrgus maapinnast	8 m
Katuse kalle ja harjajoon :	vastavalt projektile kaldkatus, katusekalle vahemikus 38° - 45°.
Materjalid:	vastavalt projektile, soovitav kasutada loodussõbralikke materjale (maakivi, puit, roog jne.) Ehitusmaterjalide viimistlustoonid valida loodusesse sulanduvad.
Krundi täisehitus %	3-5 %
Hoone tulepüsivusklass:	minimaalne DP-3, täpsustatakse projekteerimise käigus

Kõigile kruntidele on planeeritud rajada talumaja tüüpi 1-1,5 korruseline hoone, septik imbsüsteem või kogumismahuti hallveele ja puurkaev.
Krunte ümbritsevate piirete rajamiseks tuleb kasutada looduslikke materjale.
Eluhoonete ja piirete omavaheline arhitektuur peab olema kooskõlas ja sobima loodusesse.

2.4. Heakord ja haljastus

Võimalikult suures mahus säilitada olemasolev haljastus. Kruntidel tuleb uute hoonete ehitusprojektide mahus lahendada haljastuse ja heakorra küsimused.

2.5. Liikluskorraldus

Kinnistutele pääseb Muraja Undu munitsipaalteelt.

Juurdepääsutee planeeritavatel kinnistutel asuvatele kruntidele tuleb rajada kasutades peamiselt olemasolevat pinnasteed. Rajatava tee laiuseks on 3,5 m.

Planeeritava kinnistu nr. 2 kasuks seatav servituut

Tagamaks juurdepääsu kinnistule nr.2 planeeritavale krundile, tuleb kinnistule nr. 1 seada vastavalt asjaõigusseadusele reaalservituut, kinnistu nr.2 kasuks.

Teeservituut tuleb seada pääsemaks läbi kinnistu nr.1, kinnistul nr.2 asuvale krundile, tagamaks juurde- ja väljapääsu.

Teeservituudi sisuks on kinnistu nr.2 igakordse omaniku õigus kasutada kinnistut nr.1 läbivat teed jalgsi ja igat liiki sõidukiga ööpäevaringselt piiramatult arv kordi juurdepääsuks kinnistul nr.2 asuvale krundile.

Samas peab kinnistu nr.1 igakordsel omanikul olema samuti õigus nimetatud teed kasutada.

Planeeritava kinnistu nr. 3 kasuks seatavad servituudid

Tagamaks juurdepääsu kinnistule nr.3 planeeritavale krundile, tuleb kinnistutele nr. 1 ja nr. 2 seada vastavalt asjaõigusseadusele reaalservituut, kinnistu nr.3 kasuks.

Teeservituut tuleb seada pääsemaks läbi kinnistute nr.1 ja nr.2, kinnistul nr.3 asuvale krundile, tagamaks juurde- ja väljapääsu.

Teeservituudi sisuks on kinnistu nr.3 igakordse omaniku õigus kasutada kinnistuid nr.1 ja nr.2 läbivat teed jalgsi ja igat liiki sõidukiga ööpäevaringselt piiramatult arv kordi juurdepääsuks kinnistul nr.3 asuvale krundile.

Samas peab kinnistute nr.1 ja nr.2 igakordsel omanikul olema samuti õigus nimetatud teed kasutada.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1 Joogivesi.

Eluhoonetes joogivee saamiseks tuleb igale krundile projekteerida puurkaev. Puurkaevu puurimine toimub puurimisloa alusel, mis väljastatakse kinnitatud puurkaevu projekti alusel. Puurkaevu üleandmisel tellijale annab puurimisorganisatsioon kaevu tellijale üle koos puurkaevu passiga.

(Veeseadus, puurkaevude projekteerimise kord: Keskkonnaministri määrus nr.8 30.01.1997)

2.6.2. Reovesi.

Heitvete puhastamiseks või kogumiseks on erinevaid võimalusi (ehitus lahendatakse eraldi projektiga).

1. Kogumismahuti:

Kogumismahutina võib kasutada kergeid ja vastupidavaid klaasplastist mahuteid, mille paigaldamine ei ole kuigi keeruline. Kogumismahuti on sobiv lahendus majapidamisele, kus elab vähem inimesi, kelle veetarve ei ole väga suur.

Kui kasutada kogumismahutit reovee kogumiseks, siis õige suurusega mahuti valimiseks on oluline teada tarbitava vee kogust. Kui kuus tarbitakse $2,5 \text{ m}^3$ vett, siis on 5 m^3 kogumismahuti vaja tühjendada üks kord kahe kuu jooksul. Kogumismahuti tühjendamine toimub vaakumsüsteemiga paakauto abil.

2. Septik, biopuhasti ja imbsüsteem

Septik on kahe või kolmekambiline mahuti klaasplastist või järjestikku ehitatud settekaevudena, milles aeglaselt voolav vesi võimaldab tahketel osakestel settida mahuti põhja, kus toimub anaeroobne mikroobne lagundamine, mille jooksul sete osaliselt hüdrolüüsib.

Septikust juhitakse reovesi, millest on eraldunud sete ja hõljum biofiltrisse või biopuhastisse, kus toimub reovee bioloogiline puhastus, peale mida juhitakse reovesi jaotuskaevu kaudu edasi imbväljakule.

Septiku maht sõltub reovee kogusest ja selle koostisest. Mahu arvutamisel tuleks teada ka, et reovee viibeaeg septikus ei tohiks olla alla ühe ööpäeva. Ekspluatatsiooni käigus jääb viibeaeg aga seda lühemaks, mida rohkem septik täitub settega.

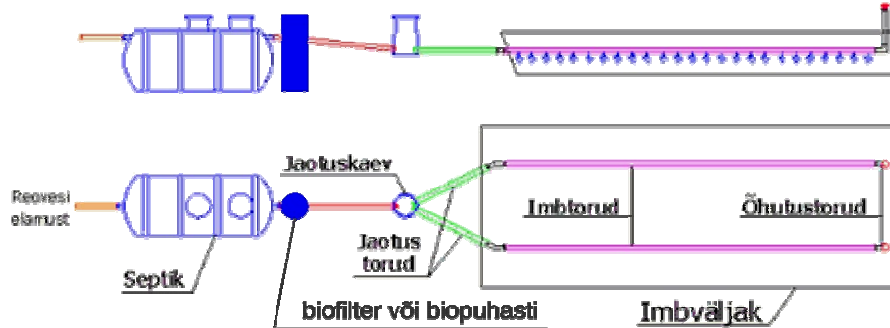
Reeglina sobib 2 m^3 septik 4-5 inimese reovee puhastuseks. Rohkem kui viie inimese korral on vajalik soetada juba vähemalt 3 m^3 septik. Konkreetse septiku mahud sõltuvad hoonete kasutusest.

Heitvete imbumine pinnasesse on loomulik protsess ja parim viis heitvete käitluseks.

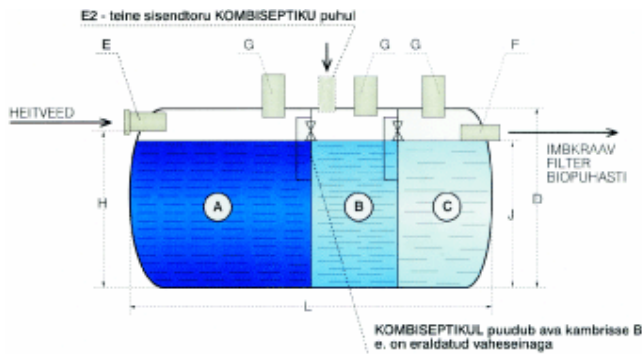
Puhastus toimub killustiku või kruusakihis ja seda ümbritsevas pinnases.

Reoveepuhastuseks kasutatav septik, biopuhasti/biofilter ja imbsüsteem vajab minimaalset hooldust. Vajalik on septiku tühjendamine kord aastas. Juhul, kui ületatakse projekteerimisel arvestatud reovee hulga, siis ka tihedamalt.

Septikust, biopuhastist/biofiltrist ja imbväljakust koosnevast puhastussüsteemist annab ülevaate alljärgnev joonis



3. KOMBISEPTIK koosneb ühest kogumiskambrist A ja kahekambrilisest settemahutist B, C mis on eraldatud vaheseinaga. Kombiseptikus juhitakse reoveed (e. WC heitveed) sisendtoru E kaudu kogumiskambrisse A ning ülejäänud heitveed (vannituba, köök) sisendtoru E2 kaudu settekambrisse B. (v.t. joonist)



2.6.3. Side.

Sidekommunikatsioonide väljaehitamist kinnistul ei planeerita.

2.6.4. Elekter.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (lisatud käesolevale planeeringule).

2.7. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus peab toimuma vastavalt Jäätmeseadusele.

Kogumismahutitele, käimlakastidele ja septikutele peab pääsema juurde paakautoga. Nende sisu peab viima reovee mahalaadimispunkti.

2.8. Keskkonnakaitse

Et eesmärk on säilitada kinnistul olev loodus võimalikult muutmata kujul on ehitusala planeeritud kohta, kus:

1. ehitusala ei vaja lisatäidet (maastik kõrge ja tasane).
2. on parim võimalus säilitada olemasolevat loodust.

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku puurkaevu asukoht peab olema võimalikest reostusallikatest mitte vähem kui 10 m kaugusel.

Omapuhasti imbsüsteemid peavad olema hoonetest vähemalt 10 m kaugusel ja septikud 5 m kaugusel (Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded Vabariigi valitsuse 16.05.01 määrus nr.171).

2.9. Kinnisomandi kitsendused

Peamised seadusjärgsed kitsendused:

Asjaõigusseadus

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus – (Tehnovõrgu ja -rajatise talumine)

Looduskaitseadus¹

Veeseadus

Jäätmeseadus

Teeseadus – (Tee kaitsevöönd)

Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001.a. määrus nr.171,

Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded

Vabariigi Valitsuse 31.juuli 2001.a. määrus nr.269

Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord

Keskkonnaministri 22. aprilli 2004.a. määrus nr. 24

Majandustegevuse ajutiste piirangute rakendamine väljaspool kaitsealasid asuvatel Natura 2000 võrgustiku aladel

Koostas : Andres Abna

.....

Jüri Ränk

.....