

FIE ALAR OLL
Reg. Nr.EEP000243
Kihelkonna mnt.1-19, Kuressaare

SAARE MAAKOND, SALME VALD
ÜÜDIBE KÜLA
PRIIDU MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING

Tellija: Mihkel Kobin

Koostaja: Alar Oll



KURESSAARE 2005

Sisukord

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa

- 1.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk
- 1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid
- 1.3 Olemasolev olukord
- 1.4 Looduslikud tingimused

2. Arhitektuur-planeerimislahendus

- 2.1 Üldlahendus
- 2.2 Maakasutus
- 2.3 Ehitusõigus ja üldised arhitektuurinõuded
- 2.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded
- 2.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus
- 2.6 Tehnovõrgud
- 2.7 Tehnilised näitajad

B. GRAAFILINE OSA

- | | |
|-----------------------|-------------|
| 1. Asendiplaan | M 1 : 10000 |
| 2. Tugiplaani | M 1 : 1000 |
| 3. Krundijaotusplaani | M 1 : 1000 |
| 4. Planeerimisjoonis | M 1 : 1000 |

C. LISAD

A. SELETUSKIRI

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa

Käesolev töö, "Saare maakonna Salme valla Üüdibe küla Priidu maaüksuse detailplaneering", on koostatud vastavalt lähteülesandele.

Detailplaneeringu algatamise aluseks on Salme Vallavalitsuse korraldus 02.05.2005 nr.89 (algatamise taotleja- maaomanik Mihkel Kobin).

Töö teostaja: FIE Alar Oll, reg.nr.EEP000243

Töö teostamise aeg: august-september 2005

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maa-ala jagamine ühepereelamu kruntideks, ehitustingimuste määramine, juurdepääsuteedele ja vajalikele tehnovõrkudele ja rajatistele lahenduse leidmine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava maa-ala suurus on 1,30 ha mis koosneb 1/3 ulatuses looduslikust rohumast ja 2/3 ulatusest võsast ja metsaharvikust. Puuliikidest domineerib lepp, haab, tamm. Maa-ala on hoonestamata ja sihtotstarbeks on elamumaa.

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- detailplaneeringu lähteülesanne
- Salme Vallavalitsuse korraldus
- Salme valla ehitusmäärus
- Saare Maakatastri poolt väljastatud Priidu katastriüksuse plaan

Olemasolev olukord:

Planeeritav maa-ala asub Saare maakonna Salme valla keskosas, Üüdibe küla lääneosas, Kuressaare linnast ~21 km kaugusel, Salme alevikust ~2,5 km kaugusel, Kuressaare-Sääre maanteest ~1,7 km kaugusel ja Ariste lahe rannajoonest ~0,4 km kaugusel. Priidu maaüksus piirneb põhja poolt Pädama maaüksusega, lõuna poolt Uuetalu maaüksusega, lääne poolt Õuna maaüksusega, ida poolt munitsipaalomandis oleva Üüdibe raudteetammiga. Planeeritavat maa-ala läbib Õuna ja Ööri talu teenindav kruuskattega tee. Tehnovõrgud puuduvad.

Looduslikud tingimused:

Maapinna reljeef on valdavalt tasane ja madal. Suhtelised kõrgused jäävad 8,7 ja 9,3 m vahele metamaal ja looduslikul rohumaal ning 9,9 ja 10,1 m vahele Üüdibe raudteetammil. Planeeritava maa-ala territooriumist on 40 % metsamaa, 25% võsa, 25% looduslik rohumaa, 10% teemaa. Planeeritaval alal kasvab lepp, haab, tamm, paju, kadakas. Humuskihi paksusega 20-40 cm järgneb murenenud kivimite kiht, mis koosneb mitmesugustest liivadest, savist ja paeklibust. Edasi tuleb aluspõhi, mis koosneb settekivimitest (lubjakivi, mergel, dolomiit). Kaitsealuseid territooriume, looduskaitse üksikobjekte ja kultuurimälestisi maa-alal ei asu.

2. Arhitekt-planeerimislahendus

2.1 Üldlahendus

Projekteerimislahenduse eesmärgiks on hoonestusõiguse seadmine. Püütakse säilitada nii palju kui võimalik väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. Käesolevas töös on analüüsitud ja fikseeritud olemasolev olukord ning välja töötatud võimalused ühepereelamute ehitamiseks. Planeeringualal on hoonete rajamine lubatud ainult määratletud hoonestusalal.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude piirangute ja printsiipidega:

- kinnistu piirist 5 m ehituskeeluala
- planeeringualal säilitatakse maksimaalselt looduslik keskkond

- hoonestamisel ja teede rajamisel kasutatakse ära looduslikult väljakujunenud hoonestamiseks sobivat maastikku ja olemasoleva kruuskattega tee asukohta
- planeerida optimaalne ja võimalikult hajutatud ehitiste paigutus
- planeerida optimaalne sõiduteede võrk, milline tagab lokaalsed juurdepääsud kõikidele ühepereelamutele ja vastab tuletõrjenõuetele
- vesivarustus planeerida tsentraalsena ja kanalisatsioon lokaalsena
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee ning reoveekäitlus.

2.2 Maakasutus

Planeeritava hoonestusala kasutamise sihtotstarve on pereelamumaa maa (EP).

Planeeritava Priidu katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Maa kasutusõiguse kitsendused:

1. Ehitusseadus
Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohaliku omavalitsuselt.
2. Planeerimisseadus
Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.
3. "Tehnovõrgud ja rajatised"- Asjaõigusseaduse § 158, 164.
Maa omanikel pidada kinni tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest.
4. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse ja riigikaitse seadusi, tuleohutusnorme ja jäätmekäitluseeskirju.
5. "Teeservituut"- Asjaõigusseaduse § 186; 187
Sõiduteeservituut annab õiguse sõita sõidukiga mööda sõiduteed läbi teenindava kinnisasja.
6. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm.seadusi, jäätmekäitluseeskirju ning tuleohutusnorme.

2.3 Ehitusõigus ja üldised arhidektuurinõuded

Planeerimisprojektis on tehtud ettepanek rajada planeeritavale alale ühepereelamud nii, et säiliks võimalikult palju olemasolev kõrghaljastus ja teedevõrk. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavat hoonestuslaadi.

Igale hoonestusalale rajatakse üks ühepereelamu ja vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigusele ka üks abihoone. Hoonestuseks tuleb kasutada puithooneid (palk, puitsõrestik, laudis). Ehitusmaterjalideks soovituslikult loodussõbralikud materjalid.

Hoonestustingimused

Hoonete maksimaalne korruselisus	- 1,5
Katused: kalded	- 20-50°
materjal	- roog, sindel (puit ja ruberoid), - katusekivi
Välisseinad	- puit
Piirdeaiad	- puit
Ehitistealune pind	- 5x150 m ²
Ehitiste lubatud kõrgus	- 8,0 m

2.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded

Kuna planeeritavale maa-alale kavatakse rajada ühepereelamud koos abihoonete ja vajalike rajatistega, siis arvestatavat negatiivset mõju planeeritav tegevus keskkonnale ei tekita, kui järgitakse planeeringus sätestatud nõudeid. Ehitusalad tuleb kujundada

raiete ja maastiku planeerimise tulemusel puhkamiseks-elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Väljaspool ehitusalasid olevat puistut võib hõrendada soovituslikult hooldusraiena, mitte lubada lageraiet.

Heitvete kogumine on lahendatud lokaalsena. Sadevete kogumiseks võrku ei paigaldata.

Jäätmekäitluse lahendamiseks on planeeritud iga hoonestusalaala sissesõidu algusesse jäätmekogumiskonteiner, kust tuleb tagada koordineeritud jäätmevedu.

Planeeritaval maa-alal ega selle lähiümbrises ei paikne ettevõtteid, mille funktsioneerimine eeldaks ohtu keskkonnale nii tugevatoimeliste mürkainete väljapaiskamise tõttu ega ka plahvatusohtu.

Tulekaitsenõuded.

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuletõrjenormidest.

Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3.

Hooned on kuni kahekorruselised, kõrgusega alla 8 m. Hoone kuja on vähemalt 5 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada kinnistu piirist vähemalt 5 m

kaugusele. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiused

sissesõiduteed. Planeeritavate hoonete küte lahendada tahkekütte baasil lokaalsena.

Kasutada võib puitu, puitgraanuleid, turvast, briketti või muid keskkonnasõbralikke küttematerjale.

Tuletõrje kustutusvesi saadakse Salme alevikus vallamaja kõrval asuvast tuletõrjeehoidlast või planeeritavast alast mööda Üüdibe raudteetammi 500 m lõuna poole jäävast tiigist. Tee veevõtukohtadeni peab olema sõidetav ja talvel lumest lahti lükatud.

2.5 Teede võrk ja liikluskorraldus

Planeeritavat ala läbib olemasolev kruuskattega tee, mis teenindab Õuna ja Ööri talusid ja munitsipaalomandisse kuuluv Üüdibe raudteetamm. Õuna ja Ööri talu tee on kavas laiendada hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks ja parandada raskema massiga liiklusvahenditele sõidetavaks. Nimetatud teele seada ka teeservituut, mis sisaldab endas nii sõidutee kui ka jalgteeservituuti. Teeservituut jääb koormama detailplaneeringu tulemusel moodustatavat Priidu katastriüksust. Kruntide nr. 1, 2 ja 3 juurdepääsuteed on planeeritud Üüdibe raudteetammilt, nr.4 ja 5 juurdepääsud Õuna ja Ööri talu teelt.

Uute teede planeerimisel arvestada eelnevalt tehnovõrkude paigaldamisega.

2.6 Tehnovõrgud

2.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala rajada üks tsentraalne puurkaev-pumpla. Lisavariandina on igale krundile võimalik rajada oma salvkaev.

Veetorustikuna kasutada PEM või PEH toru.

Torustiku paigaldamissügavus pinnases peab olema vähemalt 1,4 m. Kui pinnase geoloogilised iseärasused (paas vms.) ei võimalda torustiku paigaldamist nõutavale sügavusele, tuleb kasutada torustikesiseseid isereguleeruvaid küttekaableid ning isolatsioonimaterjale.

Ühe hoonestuse arvutuslik veetarbimine on orienteeruvalt 150-200 l/ööp, arvutuslik veehulk veesisendis $q = 0,35$ l/s.

Arvutuslik veehulk $q_{max} = 5$ m³/h, mis on ühtlasi puurkaev-pumpla vajalik tootlikkus kokku.

Hoonete heitveed on ette nähtud kanaliseerida planeeritavatesse kogumismahutitesse, millede paigaldamisel tuleb arvestada järgmiste asjaoludega:

- mahutite min. maht 5 m³
 - mahutite min. kaugused: hoonetest 5 m, puudest 3 m, kinnistu piirist 5 m.
- Mahutite tühjendamine toimub fekaaliautoga Läätsa puhastusseadmetesse.

2.6.2. Elektrivarustus

Planeeritava ala elektritoiteks on ette nähtud üks 0,4 kV kaabelliinfiider Üüdibe külla rajatavast alajaamast. Kaabelliinfiider lõpeb transiitkilbiga, kust toimub hargnemine jaotuskilpidesse. Eeldatav peakaitse igale planeeritavale hoonestusalale on 3x20 A. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Teede all kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega. Hoonete elektrivarustus tuleb lahendada alates jaotuskilbist eraldi projektiga.

2.7 Tehnilised näitajad

1. Planeeritava ala suurus 1,30 ha
2. Maksimaalne ehitusalune pind 750 m²
3. Planeeritud hoonestusalad 5 tk.
4. Planeeritud hooneid 10 tk.
5. Rajatavate teede kogupikkus (s.h. juurdepääsuteed) 137 m;
nendest olemasolevate teede rekonstrueerimine 75 m;

Alar Oll

02.09.05