

VALD!

RETTER EP10875308-0001
23.01.2003

Töö number: A55-0412

Tellijaja: OÜ BELL-MARINE
Kloostri 6a
11911 Tallinn

Juhataja: Kaie Enno

K. ENNO ARHITEKTUURIBÜROO

K. ENNO ARHITEKTUURIBÜROO OÜ Estonia pst. 3/5 Tallinn 10143 Reg. nr. 10875308 KMKR EE100775044
EESTI HANSAPANK a/a 221020023118 tel./fax 06 411 454 mob. 051 39 222

TORGU VALD, SINNAMAA MAAÜKSUSE
D E T A I L P L A N E E R I N G

MAI 2004

SISUKORD

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
1.1. Saare maakonna üldiseloostus.....	4
1.2. Torgu valla üldiseloostus ja olukorra analüüs.....	4
1.3. Sinnamaa maaüksuse üldiseloostus	7
2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA	8
3. PLANEERITUD KRUNDI EHTUSÕIGUSED	9
3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve.....	9
3.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil.....	9
3.3. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala.....	9
3.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus.....	9
4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	10
5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	10
6. EHTISTEVAHELISED KUJAD	11
6.1. Hoonete tulepüsivusklassid	11
6.2. Tuletõrje välisveevarustus.....	11
7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS	12
7.1. Elektrivarustus.....	12
7.2. Veevarustus.....	12
7.3. Kanalisatsioon.....	13
7.4. Küte.....	13
7.5. Side.....	13
8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD	13
9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE	14
10. SERVITUUTIDE VAJADUS	15
11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE	15
11.1. Elukeskkonna kujundamine ja kuritegevus.....	15

11.2. Kuus põhimõtet kuritegevuse ohjeldamiseks.....	16
11.3. Hoonete ümbruse kujundamine.....	16
11.4. Eluruumide turvalisus.....	17
11.5. Eluhoonete turvaplaneerimine.....	17

12. MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....18

SELETUSKIRJA LISAD

1. Torgu Vallavalitsuse otsus detailplaneeringu algatamise kohta
2. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks
3. Lähteülesanne Torgu vallas Lindmetsa külas Sinnamaa maaüksusel detailplaneeringu koostamiseks, Torgu Vallavalitsuse korraldus nr. 2-1/ 83, 07. 05. 2004. a.
4. Sinnamaa mü katastriüksuse plaan, koostaja OÜ Maamöödubüroo Merlyn, 2001.
5. Sinnamaa mü geodeetiline alusplaan, koostaja OÜ A.Toom I.C., 2004
6. Aerofoto Sinnamaa kinnistu ümbrusest koos kinnistute piiridega, Sinnamaa kinnistu andmed (Info Maa- ameti kodulehelt)- kokku kahel lehel.
7. Koopia septiku ja kogumismahuti infolehest

FOTOTABEL

JOONISED

1. Situatsiooniskeem	DP 1	M 1 : 10000
2. Tugiplaani	DP 2	M 1 : 500
3. Krundijaotusplaan, sihtotstarbed	DP 3	M 1 : 500
4. Ehitusõiguse plaan, keelualad	DP 4	M 1 : 500
5. Tehnovõrkude plaan	DP 5	M 1 : 500
6. Liiklusskeem, haljastus	DP 6	M 1 : 500

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev Sinnamaa maaüksuse detailplaneering on valminud OÜ Bell- Marine tellimusel ja selle koostas K. Enno Arhitektuuribüroo OÜ mais 2004. Detailplaneeringu ülesandeks on kavandada planeeritava maa- ala hoonestusplaan, tagada antud maa- ala reaalselt parim võimalik elukeskkond ja selle edaspidise pikaajalise ja säästva kasutamise planeerimine. Detailplaneering on antud maa- alal lähemate aastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks.

Detailplaneeringu eesmärk on maa kruntideks jagamine ja ehitusõiguse ning hoonestustingimuste määramine.

Planeeritav ala suurusega 4,95 ha asub Saare maakonnas Torgu vallas Lindmetsa külas Torgu vallakeskusest ca 10 kilomeetri ja maakonnakeskusest Kuressaarest ca 40 km kaugusel. Planeeritava maa- ala nimetus on „Sinnamaa“, katastriüksuse number 80701:001:0025, kinnistu number 13246, katastriüksus on registreeritud 06. juunil 2001. aastal. Geodeetilise mõõdistuse on Sinnamaa maaüksusel teostanud OÜ Maamõõdubüroo Merlyn, tegevuslitsents nr. 272 MA- k. Katastriüksuse plaan on koostatud 09.05.2000. a., mõõdistaja Jaanus Tahk.

Maa- ala ei ole elektrienergiaga varustatud, kuid naaberkruntidel on elekter olemas. Maa- alal olemas üks allikaveega salvkaev, puuduvad kanalisatsioonisüsteemid ning sidetrassid. Juurdepääsu võimaldab naaberkinnistuid läbiv olemasolev endine raudteevall. Maa- ala on hoonestamata. Osaliselt asub maa-ala keskosas vana elamu vundament ning allikakaevu vahetus läheduses vana kiviaia ääres kivihoone ase.

Planeeringualal ega ala vahetus läheduses ei ole kehtivaid detailplaneeringuid. Koostamisel on Torgu valla ranna- alade osatüüpplaneering.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Torgu valla poolt väljastatud Sinnamaa kinnistu detailplaneeringu lähteülesandest, Torgu valla arengukavast 2004- 2009, Torgu valla ehitusmäärusest NR. 1-1/ 1 14. 01. 2003, kogutud informatsioonist ja Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest ning õigusaktidest.

Planeeringu eesmärgiks on:

- maa sihtotstarbe muutmine
- ehitusõiguse seadmine
- maa- ala optimaalne jagamine elamuehituskruntideks.

Koostajad

Töö koostasid arhitekt- planeerija Kaie Enno ja keskkonnaekspert Lea Vaher.

1.1. Saare maakonna üldiseloostus

Saaremaa esimesed osad kerkisid Balti Jääpaisjärvest umbes 10, 5 tuhat aastat tagasi. Kerkimine jätkub ka käesoleval ajal ca 2...3 mm aastas. Lääne- Eesti saared on paese aluspõhjaga madalad tasandikud, mille keskmine kõrgus on 15 m üle merepinna.

Saaremaa koos Muhu, Ruhnu, Abruca ja Vilsandi saartega moodustab Saare maakonna. Nende üldpindala on 2922 m². Siin on omapärane loodus ning palju vaatamisväärsusi. Eesti saartel elas 2000. a. jaanuari seisuga jooksva statistika andmete alusel 52,9 tuhat elanikku, neist 51,7 tuhat Hiiu ja Saare maakonnas.

Saaremaa tähtsamad maavarad on dolomiit, lubjakivi, ravimuda, mineraalvesi ning kohaliku tähtsusega kruus - liivad ja keraamilised savid.

Maakonnas hakkab olema 1 rahvuspark, 8 looduskaitseala, 20 maastikukaitseala, 15 perspektiivset kaitseala ja 72 muud objekti.

Saaremaal on üks haigla, mis töötab Kuressaare linnas 1810. aastast, asudes Tori laiul.

Ühendus mandriga toimub Kuivastu - Virtsu liinil. Saaremaa asub rahvusvaheliste laevaliinide vahetus läheduses, mis sobiva sadama olemasolul võimaldab kiiresti suurendama hakata turismilaevade ja purjekate vastuvõtmist. Õhutransport toimib Kuressaares asuva Saaremaa ainsa lennuvälja kaudu. Lennuväljal on kaks äsjarenoveeritud maandumisrada, pikkusega vastavalt 800 ja 1500 meetrit ning võimaldab vastu võtta lennukeid kaaluga kuni 40 tonni. Lennujaam on avatud 7 päeva nädalas, toimivad regulaarlennud Tallinna ja Ruhnu. On olemas piiri - ja tollikontroll.

Teedevõrk on ajapikku välja kujunenud Kuressaarest lähtuvalt. Maakonnal on bussiühendus Eesti suuremate linnadega. Igal päeval väljuvad Tallinnasse, Tartusse, Viljandisse ja Pärnusse bussireisid. Saare maakonna peateeks on maantee nr. 74 Kuressaare - Valjala - Kuivastu.

Saaremaa interneti kodulehe andmetel on Torgu valla külad: Hänga küla, Iide küla, Jämaja küla, Kaavi küla, Kargi küla, Karuste küla, Kaunispes küla, Laadla küla, Lindmetsa küla, Lõupõllu küla, Läbara küla, Lülle küla, Maantee küla, Mõisaküla, Mõntu küla, Mäebe küla, Mässa küla, Ohessaare küla, Soodevahe küla, Sääre küla, Tammuna küla ja Türju küla.

1. 2. Torgu valla üldiseloostus ja olukorra analüüs

Geograafiline asend, kliima ja looduskeskkond

Torgu vald asub huvitava loodusega Sõrve poolsaarel ja kuulub oma 12644 ha suuruse üldpindalaga Saare maakonna väiksemate valdade hulka. Torgu vald on maakonna lõunapoolseim vald.

Vallast läänes asub Balti meri, idas Liivi laht ja kirdes on ainus naabervald- Salme vald. Vallal on 61, 3 km pikkune merepiir ja Salme vallaga 13, 6 km pikkune maapiir.

Poolsaare tipus on Sõrve säär ja selle jätkuna Irbeni väinas terve rida laide nagu Lombimaa, Vesitükimaa, Pitkasääremaa jt.

Valla kirdepiiril asub kaitsealune 19 m kõrgune Viieristi rannaastang, mille juures Eestis tänaseks suhteliselt harva esinev looduslikus seisus säilinud allikasoo mitmete taimeharuldustega nagu harilik jugapuu, luuderohi jne.

Kirdes on ka Koltse järv. Rannikul leidub mitmeid luitestikke nagu Kargi, Kaunispe, Viieristi jt.; rannavalle ning madalaid lubjakivipaljanditega panku - näiteks Ohessaare 4 m kõrgune pank.

Torgu valla territoorium on valdavalt kaetud metsaga (7800 ha), pehme merelise kliima tõttu kasvavad siin hästi harilik jugapuu, pooppuu, tuhkipihlakas ja luuderohi.

Ajalugu ja kultuur

13. sajandi algul oli Saare- ja Muhumaal kokku 5 kihelkonda, praegune Torgu valla ala kuulus toona Jämaja kihelkonna koosseisu.

14. sajandil asutati Torgu riigimõis (saksa keeles *Torckenhof*), mis oli Sõrve ametkonna majanduslikuks ja hariduslikuks keskuseks.

1891. aastal moodustati endise Torgu, Kargi, Kaunispä, Mõntu ja Sääre valla ning Jämaja kirikuvalla ühendamise teel Torgu vald. Vallavalitsus asus Torgus, sinna ehitati 1893 ka vallamaja.

1933. aastal tegutsesid vallas aktiivselt mitmed ühisused, ühingud, seltsid ja muud vabatahtlikud ühendused nagu näiteks kaubatarvitajate ühisus, õpetajate ühing, põllumeestekogu, vastastikune kindlustusselts jne.

Valla territooriumil asus Sääre tuletorn, 11 kauplust, 7 algkooli, Mõntu sadam, postiagentuur, rahvaraamatukogu, 10 seltsi ja ühingut, päästejaam.

Valla areng peatus 1939. aastal seoses Eesti Vabariigi ja NSVL vahel sõlmitud lepingu tingimustele ja baaside ehitamisele Mõntu, Läbara, Maantee, Sääre ja Karuste küla piirkonda.

1950. aastal likvideeriti Torgu vald seoses Kuressaare rajooni moodustamisega ja nimetati ümber Torgu külanõukoguks.

1972. aastal likvideeriti Torgu külanõukogu. Piirid muudeti ja keskus viidi üle ning Torgu liideti Salme külanõukogu territooriumiga.

Torgu vald taastati uuesti Eesti Vabariigi otsusega 11. märtsil 1993.

Torgu valla keskus asub Iide külas, mis on Saare maakonna keskusest Kuressaarest ca 50 km kaugusel.

Torgu valla pindala on 126,44 km².

Torgu valla territooriumil paikneb 17 küla: Iide, Jämaja, Kaavi, Kargi, Kaunispe, Laadla, Lindmetsa, Lõopõllu, Läbara, Lülle, Mõisaküla, Mäebe, Mässa, Ohessaare, Sääre, Tammuna ja Türju. Külade kaugus vallakeskusest on kuni 10 km.

Elanikkond

Saaremaal oli 2000. aastal Saaremaa Interneti kodulehe andmetel (www.saaremaa.ee) elanikke kokku 36 000, neist Torgu vallas 438. Seisuga 01.06.2002 oli Torgu vallas 429 elanikku. Elanikkonna tihedus oli 1 km² kohta 3, 70, seega kuni kolm korda vähem kui Saare maakonnas keskmiselt. Aastal 2003 elas Torgu vallas 426 elanikku.

Haridus

Torgu vallas on Torgu Põhikool. Koolikohuslasi oli 2003. aastal 75, neist kohalikus koolis õppis 45, esimesse klassi läks 2 last. Vallal puudub lasteaed. Osa eelkoolialisi lapsi käib lasteaia Salmel.

Tervishoid

Torgu valla perearsti nimistus on 424 inimest. Salme perearstipiirkonna perearst võtab abivajajaid Torgu vallas vastu kord nädalas.

Torgu valla arendustegevus

Torgu vallas on koostatud **Torgu valla arengukava 2004- 2009**.

Arengukava on valla territooriumil elavate ja vallaga tihedalt seotud inimeste kokkulepe eesmärkidest, mis määravad ära arengu põhisuunad ja perioodid ning valitava poliitika.

Arengukava lähtealus- Torgu valla arengu eesmärk- on iga elaniku, ettevõtja, töötaja ja puhkaja heaolu tagamine. Selleks tuleb saavutada reaalseid muutusi elukeskkonnakvaliteedis, ettevõtluskeskkonna kvaliteedis ja ka inimeses eneses.

Arengukavas rõhutatakse, et Torgu vallas tehtavad valikud ja otsused toetuvad kolmele tasakaalus olevale põhimõttele:

- juurdepääs informatsioonile ja teenustele
- keskkonnasõbralikkus ja ohutus
- individuaalne vabadus.

Torgu valla arendamiseks on välja valitud järgmised prioriteedid:

- elukeskkonna arendamine ja aktiveerimine;
- mitmekesise ja kvaliteedile suunatud ettevõtluskeskkonna arengule kaasaaitamine;
- valla poolt pakutava avaliku teenuse kvaliteedi parandamine;
- infrastruktuuri arendamine.

Vallas on välja kujunenud järgmised tegevusvaldkonnad:

sadam ja sadama teenused, turismimajandus, metsa- ja puidutöötlus, taimekasvatus, loomakasvatus, kalapüük, kalatöötlemine, jahimajandus, haridus- ja kultuur.

Torgu vallas eelisarendatavad ettevõtlusvaldkonnad on alljärgnevad:

- kohalikul ressursil baseeruv ja keskkonnasäästlik tootmine;
- teeninduskeskne ettevõtlus;
- infrastruktuuri kaasajastamisele ja arengule kaasaaitav ettevõtlus.

Arengukava määratleb Torgu valla elukeskkonna arengu alusteks:

- püsielanike arvu suurenemine;
- hooajaliste elanike tihedam seotus;
- elukeskkonna aktiveerimine;
- elaniku eneseväärikuse tõusule kaasaaitamine.

Torgu valla visioon

Torgu on meeldiv maakoht, mille ainulaadne loodus ning elukeskkond annavad jõudu püsielanikele oma elatise teenimisel ja puhkajale kosutust linnahullusest jagusaamisel.

Mõjupiirkond, prognoos

Arendatava ala mõjupiirkonnaks võiks lugeda ala lähipiirkonna ja Torgu valda.

Arendatava ala kasutusele võtmisel võib prognoosida Raudtee kasutuse hooajalist koormuskasvu-maksimaalselt ca 20 inimest ning 8 autot mis on lisaks olemasolevale suhteliselt rahulik koormuskasv.

Ala kasutuselevõtt ei lisanda olulist koormus kasvu piirkonna sotsiaal-majanduslikust keskkonnast lähtuvalt.

1. 3. Sinnamaa maaüksuse üldiseloostus

Sinnamaa maaüksus, suurusega 4,95 ha, asub Torgu valla loodeosas. Maaüksus on kantud kinnistusse registriosa numbriga 13246. Maa-ala on hoonestamata. Alal asuvad märgid kunagisest taluhoonestusest- elamu vundament krundi keskosas ning vana lagununud hoone ja allikaveega salvkaev krundi lõunaosas, samuti uhked looklevad kiviaiad.

Maa-ala on põhimahuga kagu-loode suunaline, valdavalt metsaga kaetud ala. Krundi katab 2,75 ha ulatuses metsamaa, 1,61 ha on looduslik rohumaad, 0,59 ha muu maa s.h. 0,04 ha veealust maad. Veealused maad on kraavid ning kunagi raudteetammi ehitamiseks kruusa võtmisega tekkinud süvised, mis on aja jooksul veega täitunud ning võsastunud.

Maa-alani pääseb kahe olemasoleva erateena klassifitseeritava tee kaudu- vana raudteetammi mööda krundi kaguosani ja pinnaseteed mööda krundi keskosani. Mõlemad teed on autoga sõidetavad kuid vajaksid korrastamist.

Maa-alal kasvavad üksikud tammed ning valdavalt katavad maa-ala metsastunud piirkondi kadakad, lepad, pihlakad, remmelgad, saared, männid, kuused, pookpuud ja toomingad. Lisaks võib kohati leida kibuvitsapõõsaid. Nii leht- kui okaspuud on valdavalt kasvanud vanadele metsakarjamaadele mis on pikka aega kasutusest välja jäänud. Rohttaimedest kasvab maa-alal mitmesuguseid kõrrelisi, pujusid, metsmaasikaid, naate, naistepuna, üheksavägiseid, hapuoblikaid, raudrohtusid, kortslehti, metstähti, sinililli, nurmenukke jpt. taimi. Samuti oli leida mitmesuguseid samblaid nagu metsakägarik, laanesammal, lehtsamblad jne. Rikkalikult kasvas kiviaedadel erinevaid samblike.

Maa-alal võis kohata viinamäetigusid ja sinikaelparte. Näha oli metskitsede ja jäneste tegutsemise jälgi. Näritud oli pihlakaid ning mände.

Maa-ala oli kohati liigveega kaetud. Kuna kraavid ei ole korras, siis liigvesi kahjustab nii metsa kui teede olukorda.

Lähim hoonestus asub Kauma maaüksusel- saun ca 10 meetri, elamu ca 40 meetri kaugusel Sinnamaa maaüksuse läänepiirist.

2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA

Planeeritav Sinnamaa maa- ala asub erastatud maaüksusel. Krunt on hoonestamata, samuti ei asu krundil rajatisi.

Krundil ei asu tehnokommunikatsioone.

Planeeritavat maa- ala ümbritsevad põhjast päripäeva loetledes:

Välja mü	katastritunnus 80701:001:0260, suurus 5,19 ha
Põndaku mü	katastritunnus 80701:001:0456, suurus 10,81 ha
Kooli mü	katastritunnus 80701:001:0207, suurus 4,09 ha
Raudtee	
Kungla mü	katastritunnus 80701:001:0204, suurus 3,5 ha
Kadariku mü	katastritunnus 80701:001:1612, suurus 1,0 ha
Kauma mü	katastritunnus 80701:001:0178, suurus 30,26 ha

Käesolev detailplaneering näeb ette kinnistu jagamise neljaks väikeelamukrundiks.

Kruntideks jaotamisel on arvestatud omaniku soovidega ning Torgu valla arengukavas aastateks 2004- 2009 toodud soovitude ja visioonidega.

Lindmetsa külas Sinnamaa maaüksusel on planeeritud krundid tähistatud numbritega, kruntidele antakse täpsed aadressid/ nimetused katastriüksuste moodustamise käigus. Kruntide suurused on orienteeruvad, ümardatud sajalisteni. Täpsed kruntide suurused antakse uute maaüksuste mõõdistamiste koostamise käigus.

Krunt nr. 1-	Sinnamaa 1 suurusega 10120 m ²
Krunt nr. 2-	Sinnamaa 2 suurusega 11060 m ²
Krunt nr. 3-	Sinnamaa 3 suurusega 8290 m ²
Krunt nr. 4-	Sinnamaa 4 suurusega 20030 m ²

Kõikidele kruntidele on ette nähtud hoonestusala tulenevalt sobilikest hoonestuse asukohtadest.

Hoonestusalade määramisel on arvestatud loodusliku olukorraga, võimalike juurde-
pääsuteede asukohtadega, rajatavate hoonete ning rajatiste võimalike asukohtade ja
arvuga.

Hoonestusalad on määratud kruntidele nr. 1- 4 ning hoonestusalade piires võib hoonete
projekteerija vastavalt oma nägemusele hooneid paigutada järgides ala üldiseid
hoonestuspõhimõtteid.

3. PLANEERITUD KRUNDI EHTUSÕIGUSED

Maa- ala on planeeritud hoonestada. Elamuhoonestusele lisaks määratakse perspektiivsed
kommunikatsioonide asukohad ning teede- platside asukohad. Planeeritud on rajada
krundi hoonestuse teenindamiseks salvkaevud igale krundile eraldi. Kuna tegemist on
nõrgalt kaitstud põhjaveega maa- alaga, rajatakse kruntidele heitvee kogumiseks kaks
eraldi veekindla põhjaga kogumiskaevu- soovitavalt kolmekambrilised kogumismahuti,
mis paigaldatakse elamust 5 m kaugusele.

3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve

Sinnamaa maaüksuse sihtotstarbeks on käesoleval hetkel maatulundusmaa.

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbeks on koos numberkoodi ning tähistusega:

001. Elamumaa **E = 100 %**

Põhioletstarbe kõrval võib projekteerimistingimustega lubada muud sihtotstarvet kuni 5%
ulatuses. Krundil on põhifunktsiooni teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja
tehnovõrgud.

3.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud arv krundil on määratud igale krundile eraldi **1 elamu +
1 abihoone**.

3.3. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala

Hoonete lubatud suurimat ehitusalust pinda krundi ehitusalal reguleerib ehitusala
maksimaalne täisehitus ruutmeetrites- mis on igal krundil määratud krundi
ehitusvõimalustest lähtuvalt ning mis on näidatud ehitusõiguse tabelis (Vt. joonis DP4).

3.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus

Planeeringuga on määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Määratud on
maksimaalne lubatud kõrgus (katuse harja maksimaalne projekteeritav kõrgus
olemasolevast maapinnast) mis on antud sõltuvalt hoonete asukoha iseloomust, **elumajale
9 m ja abihoonele 7 m.**

Ehitusõigus ja nõuded ehitistele on antud järgmise tabeli kujul:

Hoonete lubatud tulepüüvusklass	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind	Lubatud maksim. hoonete arv krundil
Ehitusala suurus	Korruste arv	Krundil kasutamise sihtotstarve	

Hoonete ja rajatiste ning ehitusalale jäävate teede ning kommunikatsioonide täpne asukoht ehitusalal määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.

4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Juurdepääsuks planeeritavale maa- alale on Saare maakonna peateelt, mis on riigimaantee nr. 74 Kuressaare - Valjala – Kuivastu maantee, nimetatud teelt läbi Kuressaare Sõrve poolsaarele Säärele suunduv Sääre maantee Rahuste- Kaunispä tee nr. 176. Läbi Salme sõites saab Lindmetsa külas Kaunispä bussijaamast planeeritavale maa- alale läbi naaberkruntide kulgeva pinnastee (Vt. fotod nr. 20, 24, 25). Teetrassi reljeef on üldiselt tasane, väikeste tõusude ja langustega, kohati kulgeb tee vanadel rannaastangutel.

Planeeringuala idaosa piirneb erateega mille nimeks on Raudtee (Vt. fotod nr. 1, 15, 18).

Raudtee on jämeda kruusakattega alusel, enamasti laiusega 3- 4 meetrit. Teekate osaliselt lagunenu ilmastiku ning pikaajalise (viimastel aastatel vähenenu) liikluskoormuse tagajärjel. Tee vajaks kogu pikkuses renoveerimist.

Krundile rajatavad teed ja platsid on planeeritud rajada tihendatud alusel, kivi- või kruuskattega. Olemasolev pinnasetee rekonstrueeritakse.

Tegevusel teel ja teekaitsevööndis tuleb järgida Teeseaduse § 36 sätteid. Liikumine toimub eramaal vastavalt Asjaõiguseadusele (RT I 1993, 39, 590; 1995, 26-28, 355; 57, 976; 1996, 45, 848; 51, 967; 1997, 52, 833; 1998, 12, 152; 30, 409).

5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Käesoleva planeerimislahenduse seisukohalt tuleb haljastus teha nii, et säiluks piirkonnale omane hajaküla ilme.

Planeeritava maa- ala kõrghaljastuses on soovitatav kasutada selliseid kodumaiseid puuliike nagu harilik vaher, harilik pärn, pihlakas, tamm.

Uued madalhaljastusega haljasalad (põõsad, lilled ja muruplatsid) planeeritakse uute hoonete projekteerimisel ning kajastatakse projektide asendiplaanidel.

Puude likvideerimine lubatud õuealadel, ülejäänud metsaala säilitada. Kuna tegemist on pikki aastaid hooldamata vana karjamaa metsaga, siis on vajalik maha raiuda kuivanud ja haiged puud. Liigtihe võsa harvendada. Kraavide lähedalt haavavõsa raiuda ning kraavid puhastada ning süvendada.

Kruntidel nr.1 ja 2 on endised kruusavõtukohtad mis tuleb puhastada ja korrastada.

6. E HITISTEVAHELISED KUJAD

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade leidmisel lähtutakse EPN 10.1. "Ehitiste Tuleohutus".

6. 1. Hoonete tulepüsivusklassid

Sama kinnistu hooned võib ehitada üksteisele lähemale, kui üldtunnustatud ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad. Sel puhul loetakse lubatavaks korruse või tuletõkkesektsiooni pindalaks kõikide selles rühmas olevate hoonete ja nendevaheliste täisehitamata alade üldpindala. Selle maksimaalsuurus määratakse rühma madalaima tulepüsivusega hoone järgi. Hoonerühmade vaheline kuja peab vastama üldtunnustatud ehitistevaheliste minimaalsetele tuleohutuskujadele (**TP3 tulepüsivusklassi kuuluvate ehitiste puhul 10 meetrit**).

Alad, kus planeeringuga on ette nähtud mitte lubada hoonete ja maapealsete rajatiste püstitamist on tähistatud ehituskeelualadena. Ehituskeelualad on määratud lähtudes ehitamiseks sobimatutest aladest ning tuleohutuskujadest.

Lubatud hoonete tulepüsivusklass on TP3

6. 2. Tuletõrje välisveevarustus

Tuletõrje välisveevarustus tuleb üldjuhul rajada kõikidele hoonestatud kinnistutele. Veevõtukoht tuleb ette valmistada vastavalt nõuetele ja tähistada vastava märgistusega. Hoonete projektides täpsustada vastavalt hoonete veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused. Tuletõrje veevarustuse vastavust tuleohutuse nõuetele kontrollib Saaremaa Päästeteenistuse järelevalve projekti läbivaatamise käigus.

Lokaalne (isoleeritud) tuletõrjevee süsteem luuakse ehitistele, kus puudub võimalus kasutada asula veevõrku. Tuletõrjeveevarustuse süsteemis tehnilise või loodusliku vee kasutamise puhul tuleb arvestada selle võimaliku korrosiivsusega ja hõljumiga. Vesi ei tohi olla bioloogiliselt ega keemiliselt saastatud, ega sisalda põlevvedelike jääke. Kasutatava vee maksimaalne temperatuur võib olla + 40 ° C.

Krundisisesed teed rajatakse nii, et seal on võimalik igasugustes ilmastikutingimustes sõita vajaduse korral ka päästeautodega.

Täiendavalt võiks hoonete välisseintele paigaldada pulberkustutid. Tulekustutussüsteemi andmed kantakse ehitusprojekti.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Saaremaa Päästeteenistusega.

7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS

Ehitiste tehnovarustus lahendatakse vastavalt tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tingimustele. Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad liinirajatiste asukohti, milliste osas kehtivad kinnisasjadele Asjaõigusseaduse § 158 sätted.

7.1. Elektrivarustus

Planeeritaval maa- alal puudub elektrivarustus. Olemasolevad maa-alaga piirnev ja ristuv 0,4 kV õhuliinid tulevad Mäe alajaamast. Kuid vastavalt Eesti Energia Saarte Piirkond, Kuressaare klienditeeninduse projekteerimisosakonnast antud informatsioonile (eelläbirääkimised AS-ga Eesti Energia on peetud 21. aprillil 2004 Kuressaares) tuleb Sinnamaa mü planeeritavatele kruntidele tuua uued 0,4 kv õhuliinid Mäe alajaamast alates kuna olemasolevad ei võimalda lisakoormusi. Mäe alajaam paikneb Sinnamaa maaüksusest ca 1500 meetri kaugusel edelas.

Kruntide elektrienergiaga varustamiseks on vajalik peale detailplaneeringu kehtestamist sõlmida liitumisleping AS-ga Eesti Energia (Tolli 27, 93 813 Kuressaare). Vastavalt detailplaneeringu lahendusele töötatakse välja maa- ala perspektiivne elektrienergia tarbimise maht ning vastavalt sellele projekteeritakse lahendused.

Perspektiivseks ühe krundi projekteeritavaks peakaitsme voolutugevuseks võiks arvestada 3x20 A.

Hoonete ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavalt võrgu valdaja poolt täiendavalt väljastatavatele tehnilistele tingimustele hoonete ja rajatiste projekteerimiseks.

Planeeritavate kruntideni viiakse elekter õhuliiniga või kaabelliiniga vastavalt Eesti Energia poolt välja töötatud lahendusele. Krundisisene elektrivarustus rajatakse kaabelliinidega.

7.2. Veevarustus

Vett vajatakse põhiliselt olmevajadusteks.

Lokaalne veevarustus maa- alal puudub. Koos eluhoonete rajamisega on vajalik rajada ka veevarustus.

Krundil nr.1 on olemas ca 4 meetri sügavune salvkaev, mis on vett täis. Puudub informatsioon konkreetse kaevu vee kohta (oletatavalt puhas allikavesi). Ennem vee kasutuselevõttu tuleb kontrollida kaevu vee kvaliteeti. Kaev enim veeproovide võtmist puhastada.

Vee saamise lahenduseks on salvkaevude rajamine ning sinna tavaveepumba paigutamisel saadakse vesi elamusse. Soovitavalt rajada salvkaevu ümber soojustatud pumbamaja.

7.3. Kanalisatsioon

Kanalisatsioon antud maa- alal puudub. Kanalisatsioon lahendatakse lokaalsena, vastavalt „Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuetele“ (kehtestatud Vabariigi Valitsuse määrusega nr. 171, v.a. 16. mail 2001.a.) ja „Heitvee pinnasesse või veekogusse juhtimise korrale“ (kehtestatud Vabariigi Valitsuse määrusega nr. 269, v.a. 31. juulil 2001). Kanalisatsioon lahendatakse igal krundil eraldi kolmekambrilise kogumismahutiga, mis paigaldatakse elamust ca 5 meetri kaugusele, salvkaevust vähemalt 10 meetri kaugusele.

Täpsed kanalisatsiooniehitiste asukohad ja tehnilised lahendused nähakse ette hoonete ehitusprojektides.

7.4. Küte

Hooneid köetakse lokaalsest katlamajast või kaminat- ahjudega. Võimalik on kasutada ka elektrikütet. Kütteliigi valimisel juhinduda keskkonnasäästlikest küttesüsteemidest ning -kütustest.

7.5. Side

Maa- alal puudub sidevarustus. Torgu vallas on internetiühendus olemas vallamajas.

Torgu valla arengukava 2004- 2009 prioriteetide hulka kuulub ka infrastruktuuri arendamine, et saaks parandada valla poolt pakutavat avaliku teenuse kvaliteeti, arendada ja aktiveerida elukeskkonda ja aidata kaasa ettevõtluse jätkuvale arengule.

Käesoleval ajal on planeeritaval alal side võimaluste kasutamiseks mobiilside lahendused. Lähikond on kaetud nii EMT (mast Torgus) kui ka Radiolinja (mast Mäebe külas) mobiilside levialaga.

Samuti on võimalikud raadiotelefoni lahendused.

8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Vastavalt Torgu valla arengukavale aastateks 2004- 2009 on vallas kavas luua inim- ja keskkonnasõbralik, turvaline ja säästvate arengule vastav elukeskkond.

Keskkonnakaitse lähtub vajadusest kaitsta meid ümbritsevat elus ja eluta keskkonda. Selle tõttu tuleb planeerimise käigus kindlasti arvestada keskkonnaaspekte, õhu-, vee-, mullastiku kaitset, kaasaja nõuetele vastavat jäätmete käitlemist muu hulgas ka transpordivõrgustiku planeerimisel.

Sinnamaa maaüksuse arendajal on kavas vastavalt detailplaneeringule ala kruntida ning krundid nr. 1- 4 ka hoonestada.

Seoses hoonete rajamise ja kasutuselevõttuga nähakse olemasoleva keskkonnaolukorra võimalikult suures osas säilitamiseks ja vajalike muutuste tegemiseks ette järgmised keskkonnakaitseabinõud:

- vee- ja kanalisatsioonirajatised
- prügi sorteerimine, ladustamine ja –vedu
- juurdepääsuteede rajamine

Joogivee saamiseks on Sinnamaa maaüksusel kavas ehitada salvkaevud ja heitvesi juhitakse veekindla põhjaga kogumiskaevudesse, mida tühjendatakse vastavat litsentsi omava firma poolt vastavalt sõlmitavate lepingute tingimustele.

Lindmetsa küla läbiv Rahuste- Kaunisperi riigimaantee on vajalik rekonstrueerida tolmuvaba kattega teeks.

Antud piirkonna prügimajandus on Torgu valla poolt organiseeritud vastavalt olemasolevatele võimalustele. Jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks on vajalik paigaldada konteinerid ning jäätmete kõrvaldamiseks sõlmida leping vastavat litsentsi omava jäätmekäitlusfirmaga või eraisikuga enne kasutusloa taotlemist. Erinevad jäätmed (klaas, papp, paber, plast jne.) sorteerida. Ohtlike jäätmete (patareid, akud, päevavalguslambid, värvide ja lakkide jäätmed jne.) üleandmiseks on Saare maakonnas koostöös Keskkonnateenistuse ja valdadega ohtlike jäätmete kokkukogumine organiseeritud. Kogumispunktide ja kogumisaegade täpne info Torgu vallavalitsusest.

Arvestades eelpool toodud soovitusi, muudab maa kasutamine olemasolevat keskkonnaolukorda paremuse poole.

Planeeritud arendustegevus Lindmetsa küla Sinnamaa maaüksusel on kooskõlas Torgu valla tulevikuvisioniga, mille järgi on vald tulevikus terviklik ja harmooniliselt arenenud omavalitsusüksus, kus on loodud inim- ja loodussõbralik, turvaline ja säästvate arengule vastav elukeskkond.

9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE

Torgu valda ehitatavate elamute projekteerimine toimub vastavalt koostatud ehitusprojektidele. **Projektis tuleb määrata krundi heakorrastamise põhimõtted.**

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms).

Vältida tuleks ühele krundile rajatavate majade puhul väga väikese katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50° või 20° ja 25° või veelgi väiksemad vahed). Katuste harjasuund vaba.

Olulisemate arhitektuurinõuetena on planeeritud antud alale (vt. lisaks ehitusõiguse tabel):

- Ehitusalade täpsustatud asukoht
- Maksimaalne hoonete arv ehitusalal on kõikidel kruntidel kaks hoonet, sealhulgas üks elamu ja üks abihoone;
- Maksimaalne ehitusalune pind ehitusalal
- Maksimaalne korruselisus 2 korrust- 1 põhikorrus + katusekorrus
- Hoonete fassaadilahenduses on soovitatav kasutada looduslikke materjale;
- Hoonete maksimaalne kõrgus on elamutel 9 meetrit ja abihoonetel 7 meetrit;
- Katusekalded rajatavatel hoonetel 20° - 45°.
- Soovitatavalt puithooned (palkhooned lubatud)

10. SERVITUUTIDE VAJADUS

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad liinirajatiste asukohti, milliste osas kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätteid liiniservituutide kohta.

Olemasolevad juurdepääsuteed klassifitseeritakse Teeseaduse § 4 (2) alusel erateeks. Torgu vallavalitsuse ning eratee omaniku vahel sõlmida leping eratee avalikuks kasutamiseks vastavalt Teeseaduse §4 (4). Antud lepinguga nimetatakse teehoiu korraldamise eest vastutav isik kohaliku omavalitsuse huvidest lähtuvalt. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandja.

Kui omavalitsus ei soovi teed avalikku kasutusse, siis on vajalik sõlmida erinevate kinnistuomanike vahel teeservituudi leping vastavalt Asjaõigusseaduse § 186 (3) ja § 187 või korraldada tee kasutamise õiguslikud alused ühistu moodustamisega ja teeala ühistu omandisse andmisega.

11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

11. 1. Elukeskkonna kujundamine ja kuritegevus

Kaasaegne elu nõuab kaitset pakkuvate, kurjategijate rünnetele vastupidavate hoonete kavandamist. Tuleb küll tõdeda, et täielikku turvalisust pole võimalik luua, kuid vähendada saab kuriteo toimepanekut soodustavaid asjaolusid.

Elukeskkonna kujundamine on seaduskuulekuse ja avaliku korra tagamise peamine ülesanne.

Kuritegevus: kujutlused ja tegelikkus

Selleks et luua konkreetse paigas olukorrast võimalikult täpne ettekujutus ja selgitada juba enne otsuste langetamist probleemide põhjusi, peaksid arhitekt, projekterija ja hoonete haldaja tegema koostööd elanike ja omavalitsustega.

Torgu vald on madala kuritegevusega piirkond.

Hoonete kaitstus ja kuritegevus

Kuriteo toimepanekuks on väidetavalt vaja suutlikkust, võimalust ja motivatsiooni. Hoone turvalisus vähendab sissetungija võimalusi ja suutlikkust kuritegu toime panna ning peaks vähendama ka kurjategija motivatsiooni. Enamasti valitakse murdvarguse objekt välja võimalikku saaki või elanike eemalviibimist silmas pidades. Kõige tähtsam on aga, et hoonele oleks lihtne märkamatuult ligi pääseda.

Elukeskkonna kujundamine ja kuritegevuse ohjeldamine

Kuritegevuse ohjeldamise probleemidele tuleb läheneda komplekselt, arvestades kohalike omavalitsuste, ühiskondlike organisatsioonide ja politsei osavõetuga. Kogemused näitavad, et elanike ja organisatsioonide koostöö võib ühiskondlikku turvalisust oluliselt parandada.

11.2. Oluline kuritegevuse ohjeldamise põhimõte

Alljärgnevalt kirjeldatakse olulisimat põhimõtet, mida peaksid arvestama nii arhitektid, disainerid, projekterijad kui ka hoonete haldajad.

Jälgitavus

Ala jälgitavus on üks peamisi asjaolusid, mis kurjategijaid heidutab. Kui sissetungija tunnetab, et teda võidakse näha, siis ta tavaliselt loobub oma kavatsustest. Kuriteo toimepaneku tõenäosus väheneb seetõttu tunduvalt. Loomuliku jälgitavuse korral hoiavad elanikud silma peal nii oma kui ka naabrite varal. Kõik nad peaksid olema vaadeldavad mitmelt poolt. Eriti tähtis on, et oleks tagatud elumajade jälgitavus.

11.3. Hoonete ümbruse kujundamine

Haljastus

Haljastus muudab elukeskkonna meeldivaks ja sõbralikuks. Hooletusse jäetud haljasalad jäävad sageli rüüstajate meelevalda ja sealt leiavad varju seaduserikkujad, mistõttu ei tohi haljastus varjata jalakäijate vaatevälja ega luua huligaanidele varitsuskohti.

Tuleks vältida kõrgete puude ja põõsaste istutamist kohtadele, kus need varjavad välisukse juurde viiva tee ja sissekäigu, sest kõrge tiheda puu või põõsa varjus saab sissemurdja märkamatuult toimetada.

Turvalisuse seisukohalt peaksid puude oksad algama 1,5 meetri kõrguselt, puudele oleks parem kui võra algaks 2,5 meetri kõrguselt.

11. 4. Eluruumide turvalisus

Komplekssed turvameetmed

Turvalisuse täielikumaks tagamiseks on soovitatav kasutusele võtta ümbrust jälgivad kaamerad ja tugevdada uksi.

Turvaseadmed üksi ei vähenda kuritegevust ega sisenda inimestesse kindlustunnet, sest neid võib lõhkuda või varastada.

11. 5. Eluhoonete turvaplaneerimine

Planeerimise põhimõtetest

Uue hoonestusala planeerimisel järgib arhitekt kolme olulist põhimõtet:

- tagada elamu ja selle ümbruse maksimaalne jälgitavus;
- soodustada sissepääsude ja teede projekteerimisega naabruskondade tekkimist;
- tähistada selgelt üldkasutatavate alade ja eravalduste piirid, et tekitada elanikes omanikutunnet.

Eravaldused

Ühiskasutusega ala ja eravalduse piiriks ei pea tingimata olema mingi rajatis, kuid see peab olema selgelt märgistatud. Ühiskasutusega ala ja eravalduse piir peab olema turvatud.

Maja projekteerimisel tuleb arvestada ka näiteks prügivedajaga või arvestite kontrollijaga. Arvestis peaks olema kohtades, kus neid saaks lugeda ilma majja sisenemata ja nii, et isik, kes seda teeb, oleks nähtav.

Eramu turvamine

Majafassaadide kujundus ei tohi väljavaadet takistada ega varjata. Hea väljavaade on akende kujundusest. Ühekorruselise maja fassaadil tuleks vältida väikseid kõrgel asetsevaid aknaid, samuti lainelise, mustrilise, jää- ja mattklaasiga aknaid.

Ei soovitata sügavaid ukseorvasid, sest need võivad pakkuda sissetungijale varjumisvõimalust. Sissekäik ei tohiks olla eraldatud, sest siis on seda keerulisem kaitsta. Veranda pakub võimaluse sissetungijal varjuda ja maja ukse kallal segamatult tegutseda. Tuleks vältida ka klaasitud uksi ja ukse kõrval asuvaid aknakesi, mille purustamisel on võimalik ust seestpoolt avada.

Uks, ukseraam ja -hinged, kinnitused ja lukud peavad olema tugevdatud.

Turvalisuse seisukohast on vajalik, et seinad oleksid maapinnast kuni 2,5 m kõrguseni siledad.

Sissepääsu turvamine

Põhimõtteliselt sõltub iga ukse ja akna turvalisus nende tüübist ja konstruktsioonist, lukumehhanismi tugevusest ja töökindlusest, ukseraamide kinnitusest ning ukse klaasitud osadest. Ukse kaitsevahendid peavad olema tugevad, töökindlad ja vastupidavad, et kannatada välja nii tugevat lõhkumist kui ka igapäevast hoolimatut kasutamist. Sama kehtib akende kohta.

Kui soovitakse paigaldada häiresüsteeme, siis on parem kui need oleksid eri tüüpi, et ühe süsteemi rikkumise tõttu ei peaks kannatama kogu naabruskond.

KOKKUVÕTE


Turvanõudeid arvestaval projektil on oma osa kuritegude ärahoidmisel, kuid arvestada tuleb ka niisuguste asjaoludega nagu tööpuudus, vaesus, sotsiaalsed pinged ja elamute halb hooldamine.

Käesoleva projektlahenduse väljatöötamisel on arvestatud turvalise elukeskkonna kujundamise põhimõtetega. Eri kruntide hoonestused on planeeritud naabri poolt vaadeldavana kuid samas privaatsuse põhimõtetest lähtuvalt. Siiski tuleks hoonete ehitusprojektide koostamisel tähelepanu pöörata hoone kasutusperioodile ja sellest lähtuvalt arvestada ka turvanõuetega.

12. MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

- Hoonete ja mahuliste rajatiste ehitamine või nende ümberehitamine naaberkinnistutel on reguleeritud tingimustega, mis tulenevad projekteerimisnormidest EPN 10.1.
- Tehnovõrkude ja -rajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted tehnovõrkude- ja rajatiste kohta.

Koostas:


Kai Enno
arhitekt- planeerija

Lea Vaher
keskkonnaekspert