

**Raisa maaüksuse
ja selle lähikümbruse maa-ala**

DETAILPLANEERING


Saare maakond
Torgu vald
Hänga küla

Planeeringu tellija: Kristjan Varik

Maaüksuste omanik: OÜ Svalber

Planeerija:

Kadri Karjus


(TKTK poolt väljastatud ehitusarhitekti
diplom nr. AL 000413 16.06.1996.a.)

2006. a.

SISUKORD

Tiitelleht	1
Sisukord	2
Torgu Vallavolikogu 04.11.2005 korraldus nr 1-1/49 detailplaneeringu algatamise kohta	3
Torgu Vallavalitsuse 22.11.2005 korraldus nr 2-1/117 lähtetingimuste kinnitamise kohta	4
Detailplaneeringu lähtetingimused	5
Asukoha skeem	7
Katastriüksuse plaanid	8
Seletuskiri	11
1. Lähteandmed	
- Planeeringuala asend	
- Planeerimisalased alusmaterjalid	
2. Olemasolev olukord	
- Maa-ala kirjeldus	
- Olemasolevad teed ja tänavad	
- Olemasolev haljastus	
3. Planeeringuline lahendus	
- Hoonestus	
- Haljastus ja heakord	
- Tehnovõrgud	
- Tuleohutusnõuded	
Tugiplaan M 1: 1000	15
Planeeringu põhijoonis M 1: 1000	16
Arhitektuursete tingimuste tabelid	17
<u>Lisad</u>	
Eesti Energia AS tehnilised tingimused	19

SELETUSKIRI

1. LÄHTEANDMED

1.1. Planeeringuala asend

Planeeritav ala paikneb Saare maakonnas Torgu vallas Hänga külas ja hõlmab osaliselt Raisa maaüksuse maatükke I, II ja III. Ala piirneb TÜRJU-LAADLA-LÜLLE-HÄNGA munitsipaalteega ja Antsu-Tooma, Mätiku, Matto I, Kiveriku, Suure-Anno, Pärsa, Valingu, Massi, Vanaraisa, Laasi-Hänga ja Paju maaüksustega. Raisa katastriüksuse üldsuurus on 27,82 hektarit. Planeeritava ala suuruseks on 11,3 hektarit. Vt. ka asukoha skeem lk. 5.

1.2. Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteülesanne

- Torgu Vallavolikogu 04.11.2005 otsus nr 1-1/49 detailplaneeringu algatamise kohta;
- Torgu Vallavalitsuse 22.11.2005 korraldus nr 2-1/117 detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamise kohta;
- Detailplaneeringu lähteülesande tingimused
- Maamõõdubüroo Hadwest poolt koostatud maaüksuse topo-geodeetiline plaan M 1: 500 töö nr T-06-067;

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Maa-ala kirjeldus (vt. tugiplaan)

Planeeritav ala asub Saare maakonnas Torgu vallas Hänga külas mõlemal pool TÜRJU-LAADLA-LÜLLE-HÄNGA munitsipaalteed. Maa-ala on 11,3 hektari suurune maatulundusmaa sihtotstarbega ala. Lähim olemasolev elamu asub Raisa maatükkide I ja II vahel Vanaraisa kinnistul. Maa-ala on tasase reljeefiga osaliselt kõrghaljastatud maa-ala. Olemasolevat hoonestust alal ei asu. Maa-ala asub mere piirist linnulennult 2,2km kaugusel.

2.2. Praegune maaeraldus

Raisa kinnistu suurusega 27,82 hektarit ja katastritunnustega 80701:003:0633-0635, omanik on OÜ Svalber. Maaüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

2.3. Olemasolevad teed ja tänavad

Planeeringuala läbib TÜRJU-LAADLA-LÜLLE-HÄNGA munitsipaaltee, mille tee kaitsevöönd on 20 meetrit. Raisa kinnistu II maatükki läbib kruusatee, mis on juurdepääsuks tagumistele kinnistutele.

2.4. Olemasolev haljastus

Planeeringu ala on osaliselt kõrghaljastusega kaetud.

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.2. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on jagada maa-ala 9 väikeelamumaa krundiks. määrata nendele kruntidele ehitusõigused, juurdepääsuteed ja lahendada tehnovõrgud.

3.3. Kruntimine ja krundi sihtotstarve

Planeeringuga moodustatakse antud maa-alale 9 eri suurusega elamukrunti ja 1 tootmismaa krunt ehk elektri alajaama krunt. Lähtetingimuste kohaselt peab ühe elamukrundi minimaalseks suuruseks jääma vähemalt 1 hektar.

Kõigi 9 elamukrundi sihtotstarbeks jääb 100% väikeelamumaa, millele võib ehitada ühepereelamu. Planeeritav puurkaev jääb krundile positsiooniga 5, millele seatakse servituut puurkaevule ja veetrassile.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek nimetada krundid järgnevate nimetustega ja orienteeruvate pindaladega:

Positsiooni number	Krundi nimi	Krundi pindala m²
1	Toonekure	10 100 m²
2	Kurvitsa	13 300 m²
3	Västriku	11 000 m²
4	Tuttpüti	10 490 m²
5	Peoleo	16 595 m²
6	Rähni	10560 m²
7	Kuldnoka	10 220 m²
8	Metsvindi	10 190 m²
9	Haigru	10 530 m²
10	Raisa alajaama	42 m²

3.4. Hoonestus

Kõigil 9 elamukrundil on toodud ära ehitusala, kuhu võib ehitada elamu ja soovi korral ka kaks kõrvalhoonet. Elamu võib olla kuni 2-korruseline, katusekaldega 37'–45' ja lubatud suurim täisehitusprotsent on kuni 4%. Lubatud suurim ehitusalune pind koos

kõrvalhoonetega peab jääma kuni 400m² sisse. Hoonete suurim lubatud kõrgus võib olla 8 meetrit. Hoonete tulepüsivusklass on TP-3. Hoonete harjajoone suund ei ole määratud. Kruntide kaupa on ehituslikud tingimused ära toodud ka "Arhitektuursed nõuded" tabelites.

3.5. Tänavate ja teedevõrk

Planeeringuga on lahendatud pääsud kruntidele TÜRJU-LAADLA-LÜLLE-HÄNGA munitsipaalteelt.

Mahasõit peab olema 3,5m laiune ja raadiusega 10m ning katta killustik-kattega. Alale seatakse ka tee servituut kruntidele Kuldnoka ja Metsvindi, läbi mille kulgeb tee tagumiste kinnistute juurde. Suvisel kuival ajal võib teid kasta ja töödelda kloriidiveega. Krundi piirist hoonetereni lahendatakse tee kulgemine arhitektuurse projekti käigus.

3.6. Haljastus ja heakord

Kuna planeeringuala on osaliselt kõrghaljastatud, on planeeringunõue, et kõrghaljastust tuleb säilitada maksimaalselt. Ehitusalad on planeeringus märgitud arvestades olemasolevaid puudesalusid. Kruntide piirete kõrgus võib olla maksimaalselt 1,5m ja piirde materjalivalik lahendada elamu projekti koosseisus. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid läbipaistmatuid plank-aedu. Prügikonteinerid paigaldada juurdepääsuteede lähedusse, kust neid saab hõlpsasti teenindada.

3.7. Tehnovõrgud

Kõik kommunikatsioonide orienteeruvad asukohad on toodud „Planeeringu põhijoonisel”.

Kanaliseerimine.

Et tagada piirkonna reovete puhastamine, on ala planeeritud kanaliseerida lokaalsete septikute ja imbväljakutega. Mehaanilise puhastuse läbinud heitvett (kuni 5 m³/ööpäevas) võib immutada, kuna põhjavesi on kaitstud. Puurkaevust tohib lähim immutusala olla 100m kaugusel, sellepärast on plaanil näidatud ka immutusala sanitaarkaitsevöönd. Üle tee asuvate kinnistute kooskõlastused on toodud eraldi lehel. Immutusala peab ka naaberkiinnistute kaevudest jääma ca 60 m kaugusele – see nõue on planeeringuga samuti täidetud kuna Vanaraisa kinnistul asuv kaev jääb lähimast immutusalast 65m kaugusele. I

Veevarustus. Kruntide puhta veega varustamine on planeeritud ühest rajatavast puurkaevust, mille asukoht on Peoleo krundil. Krundile seatakse veeservituut puurkaevule (Peoleo kinnistu) ja veetrassile (kõik 9 kinnistut). Puurkaev – pumbamaja sanitaarkaitsetsoon on 50 meetrit. Pinnakattepaksumus on kuni 30 m, koosneb segateralisest liivast, savikast rähast, savist. Piirkonna põhjavee soolsus on 0,3 kuni 0,5 g/l. Veeandvuse kohta on andmed puudulikud see võib olla 0,1 l/s kuni 1 l/s. See tähendab, et kaevude veandvus selles piirkonnas võibolla kehv kuni rahuldav.

Elektrivarustus.

Elektri tehnilised tingimused nr 100008 on väljastatud Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte piirkond poolt 11.10.2006. Nende tingimuste kohaselt tuleb planeeritava kvartali koormuskeskmesse ehitada uus 10/0,4kV alajaam ühendatuna Hänga 10kV haruliini toitele uue ca 1km pikkuse haruliini kaudu. Alajaamast edasi viiakse 0,4kV

maakaabelliinid piki tee äärt mööda kõigi 9 elamukrundini. Liitumispunkti asukohad jäävad tee maa-ala sisse kinnistu piiri vahetusse lähedusse. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada elektrivarutuse projektides. Vt ka põhijoonis ja elektriliini asukoha skeem.

Side. Sidevarustus piirkonnas lahendatakse mobiilsidega.

Küte. Küte lahendada elamute projektide koosseisus.

3.8. Keskkonnatingimused

Olulist mõju välisõhu kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega ei avaldata. Rajatavaid hooneid köetakse valdavalt puudega ning soe vesi tagatakse eeldatavalt individuaalsete puitkütustel katlamajade või elektrienergia baasil. Eeldades elektrienergia märkimisväärset kallinemist tulevikus pole otstarbekas näha ette ainult elektrikütet.

Puurkaevude projekteerimise eelduseks on põhjaveevaru olemasolu selgitamine vastavalt keskkonnaministri 27. jaanuari 2003. a määrusele nr 9 *Põhjaveevaru hindamise kord*. Joogivee saamiseks valitakse veekiht, mille põhjavee kvaliteet vastab joogivee kvaliteedinäitajatele, mis on kehtestatud sotsiaalministri 2. jaanuari 2003. a määrusega nr 1 *Joogivee tootmiseks kasutatava või kasutada kavatsetava pinna- ja põhjavee kvaliteedi- ja kontrollinõuded*.

Puurkaevu võib rajada olenemata puurkaevu sügavusest ainult vastava projekti alusel. Veehaarde puurkaevu projekteerimise alustamiseks tuleb saada vastavad tingimused Torgu vallast ning puurkaevu rajaja peab esitama taotluse Saaremaa Keskkonnateenistusele.

Hoonete olmereoveed suunatakse peale septiku läbimist imbväljakule, mille suurus sõltub planeeritavast reovete hulgast. Muud lahendused on lubatud vaid erandina ja vastava projekti alusel.

Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses *Jäätmeseaduses* toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Ühise sorteeritud jäätmete kogumiskoha kogu arendatava ala jaoks võiks paigutatud hästi ligipääsetavasse kohta.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

3.9. Tuleohutusnõuded

Alus: Siseministri 8. septembri 2000. a määrus nr 55, *Tuleohutuse üldnõuded* (RTL 2000, 99, 1559); Keskkonna ministri 15. juuni 1998. a määrusega nr 46, *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuded* (RTL 1998, 216/217, 854) ja tuleohutuse osa koostamisel on tuginetud Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a määrusele nr 315.

Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult muu läbipääs suletavasse

lõiku või seatakse üles ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Tuleohtlik aeg algab kevadel pärast lume sulamist ning lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisel. Sel ajal on kulu põletamine üldjuhul keelatud, samuti risu põletamine (välja arvatud selleks kohandatud kohas).

Kõik planeeritavad elamud kruntidel on tulepüsivusklassiga TP-3. Ehitiste vahelised kujud on enamjaolt 10m või rohkem.

Seletuskirja koostas :



Kadri Karjus

juuni 2006