

Asukoht/aadress: Saare maakond, Torgu vald
Sääre küla

Maaomanik: SILAME KINNISVARA OÜ

UUELU JA KADAKA KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Vastutav spetsialist:.....  Andres Abna



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

KURESSAARE 2006

SELETUSKIRI

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

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala on Torgu vallas, Sääre külas asuv Uuelu kinnistu, katastriüksused 80701:003:0737 ja 80701:003:0741, kinnistu registriosa nr. 2744134 ja Kadaka kinnistu, katastriüksused 80701:003:0738 ja 80701:003:0742, kinnistu registriosa nr. 2744234

1.2. Detailplaneeringu algataja

Planeeringu algatajaks on Torgu Vallavalitsus. Algamise taotleja Õsel Kinnisvara OÜ.

1.3. Kinnistu omanik

Kraavi kinnistu omanik on Silame Kinnisvara OÜ (registrikood 11138836, Tartu linn)

1.4. Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve

Planeeritavad kinnistud koosnevad kokku neljast katastriüksusest :

1. UUELU kinnistu :
katastriüksus 80701:003:0737 suurusega 2,67 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest metsamaa on 0,81 ha, muu maa 1,86 ha.
katastriüksus 80701:003:0741 suurusega 0,70 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), muu maa 0,70 ha.
2. KADAKA kinnistu :
katastriüksus 80701:003:0738 suurusega 2,71 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest metsamaa on 1,15 ha, looduslik rohumaa 0,07 ha, muu maa 1,49 ha.
katastriüksus 80701:003:0742 suurusega 0,65 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), muu maa 0,65 ha.

1.5. Olemasolev olukord

Planeeritaval alal esineb noort männimetsa, harvikut ja põõsastega (peamiselt kadakad) võsastunud rohumaad.

Maapinna reljeef on tasane, väikese kaldega mere suunas. Absoluutne kõrgus BK77 kõrgussüsteemis on vahemikus 1,6...2,0m. Ehitised ja tehnovõrgud kinnistul puuduvad.

Kraavi kinnistu naaberkinnistuteks on Pikaniidi, Rannaniidi Ja Männituka. Kinnistu piirneb Kuressaare-Sääre riigimaanteega.

1.6. Lähtematerjalid

- Torgu Vallavalitsuse korraldused nr. 2-1/57, 08. märts 2006.a. ja nr. 2-1/58, 08. märts 2006.a detailplaneeringu algatamise kohta.
- OÜ Geosnap poolt möödastatud topogeodeetiline alusplaan 1:1000
- Digitaalne ortofoto M1:10000
- Torgu valla ranna-alade osaiplaneering (kehtestatud Torgu Vallavolikogu 30.jaanuari 2006.a määrusega nr .1-1/2)
- Torgu valla ehitismäärus

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on :

- 1)Uuelu ja Kadaka kinnistu jagamine kuueks eraldi kinnistuks, millest neljale määratakse ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks ja nende teenindamiseks vajalike kommunikatsioonide rajamiseks.
- 2)planeeritavatele katastriüksustele uute sihtotstarvete määramine ja juurdepääsuks vajalike juurdepääsuteede planeerimine ja servituutide seadmise vajaduse selgitamine.

Planeerimine toimub vastavalt Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringule (kehtestatud Torgu Vallavolikogu 30.jaanuari 2006.a määrusega nr .1-1/2)

2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed

Uuelu kinnistu katastriüksusele 80701:003:0737 moodustatakse kaks uut kinnistut:

1. kinnistu nr. 1 suurusega 1,46ha , sihtotstarbeks määratakse elamumaa.
2. kinnistu nr. 2 suurusega 1,21ha , sihtotstarbeks määratakse elamumaa.

Maanteest merepoole jäävale katastriüksusele 80701:003:0741 moodustatakse eraldi kinnistu (kinnistu nr. 5), kuhu ehitisi ei planeerita ja sihtotstarbeks määratakse maatulundusmaa. Tulenevalt maastikul teostatud vaatlustest rajatakse jalgtee, millele seatakse edaspidi kõikidele planeeritud kruntide omanikele läbipääsuservituudid, et tagada vaba läbipääs mereni.

Kadaka kinnistu katastriüksusele 80701:003:0738 moodustatakse kaks uut kinnistut:

3. kinnistu nr. 3 suurusega 1,44ha , sihtotstarbeks määratakse elamumaa.
4. kinnistu nr. 4 suurusega 1,27ha , sihtotstarbeks määratakse elamumaa.

Maanteest merepoole jäävale katastriüksusele 80701:003:0742 moodustatakse eraldi kinnistu (kinnistu nr. 6), kuhu ehitisi ei planeerita ja sihtotstarbeks määratakse maatulundusmaa. Tulenevalt maastikul teostatud vaatlustest rajatakse jalgtee, millele seatakse edaspidi kõikidele planeeritud kruntide omanikele läbipääsuservituudid, et tagada vaba läbipääs mereni

2.3. Kruntide ehitusõigus (kinnistud nr. 1, 2, 3 ja 4)

Lubatud max hoonete arv krundil	3 tk. (1 suvemaja ja 2 abihoonet)
Hoonete max korruselisus	1,5
Hoonete lubatud max hatjakõrgus	8 m (suvemaja) 5 m (abihooned)
Elamu katuse kalle ja harjajoon :	viilkatus katusekalle vahemikus 37° - 45°.
Materjalid:	puit ja roog
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	100 m ² (suvemaja) 40 m ² (abihooned)
Hoone tulepüsivusklass:	minimaalne TP-3, täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus

Igale krundile on planeeritud rajada üks suvemaja ja kuni kaks abihoonet. Suvemajade asukohad on planeeringulahenduse joonisel ligikaudsed ja täpsustatakse ehitusprojektidega. Samuti määratakse ehitusprojektidega abihoonete asukohad ja täpsustatakse tulenevalt maastikul paiknevast haljastusest. Krunte ümbritsevate piirete(kuni 1,4m kõrgused) rajamiseks tuleb kasutada looduslikke materjale(puit,kivi). Eluhoonete ja piirete omavaheline arhitektuur peab olema kooskõlas ja sobima loodusesse.

2.4. Heakord ja haljastus

Planeeritaval hoonestusega alal säilitada võimalikult palju olemasolevat männimetsa. Hooneid rajades on soovitatav maha võtta ainult hoonete alla ja lähiümbrusse jäävaid puid, samuti võtta maha nn. kuivad ja haiged puud ja puhastada metsaalune võsast. Ehitus- ja heakorratööde käigus ei ole vaja maapinda tõsta ega langetada.

Vajadusel tellida haljastusprojekt.

2.5. Liikluskorraldus

Uutele planeeritud kinnistutele juurdepääs toimub Kuressaare-Sääre riigimaanteelt allasuunduva uue planeeritud juurdepääsutee (sõiduosa laiusega 4m) kaudu. Riigimaantee kaitsevööndisse(50m) jäävate kinnistute omanikud(kinnistud nr. 1 ja 3) on kohustatud järgima Teeseaduse §36-st tulenevaid piiranguid.

Planeeritavate kinnistute kasuks seatavad servituudid

Tagamaks juurdepääsu planeeritavatele kinnistutele seatakse tulevikus planeeritud juurdepääsuteel vastavalt asjaõigusseadusele realservituudid.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1 Joogivesi.

Joogivee saamiseks on planeeritud ühine puurkaev. Vastavalt Veeseaduse §28(4) võib keskkonnaminister vähendada veehaarde sanitaarkaitseala 10 meetrile, kui vett võetakse alla 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks. Kuna antud planeeringuga planeeritud puurkaevu veetarbimine on kindlasti väiksem, siis planeeritaksegi peale kaevu projekteerimist veehaarde sanitaarkaitseala ulatust vähendada 10meetrile.

2.6.2. Reovesi.

Heitvete puhastamiseks või kogumiseks on käesolevas planeeringus kavas igale ehituskrundile rajada septikud koos imbsüsteemidega.

Septik on kolmekambriine mahuti, milles aeglaselt voolav vesi võimaldab tahketel osakestel settida mahuti põhja, kus toimub anaeroobne mikrobioloogiline lagunemine, mis läbi sette osaliselt hüdrolüüsub. Kui heitvesi on läbinud kolmanda kambri, siis on sellest eraldunud hõljum ja sete, misjärel juhatakse vesi kas otse või läbi jaotuskaevu imbväljakule. Jaotuskaevu kasutamine on vajalik, kui imbsüsteem paikneb septikust eemal.

Segaolmeveele mõeldud septiku maht peab olema vähemalt 500 liitrit elaniku kohta ja reovee viibeaeg septikus ei tohi olla alla kahe ööpäeva. Septikut tuleb tühjendada vastavalt vajadusele kuid mitte harvemini kui kord aastas.

Juhul kui maapinna reljeef ei võimalda imbsüsteemi ehitada isevoolsena, võime septiku varustada pumbaga, mis lööb heitvee jaotuskaevu, kust see omakorda imbtorudesse valgub.

Tihti kasutatakse septikut ja kogumismahutit kombineerituna nii, et pesuvesi juhatakse läbi septiku pinnasesse ja saastatum WC vesi kogutakse mahutisse. Kuna enamuse reoveest moodustab pesuvesi, siis saab nõnda oluliselt vähendada kogumismahuti mahtu ja pinnase koormust.

Imbsüsteemis toimub heitvee puhastamine killustikukihis ja seda ümbritsevas pinnasekihis. Pärast immutamist läbib vesi poorse pinnase kihi, mis on ideaalne elukeskkond orgaanilist ainet lagundavatele mikroorganismidele. Nii moodustub pinnasefilter, mille liiva-mullaosakeste ja killustiku ümber kasvab biokile, mis lagundab veest leiduvast ja õhust juurdesaadava hapniku abil tahked ainekübemed veeks ja süsinikdioksiidiks.

2.6.4. Side.

Sidekommunikatsioonide väljaehitamist kinnistul ei planeerita.

2.6.5. Elekter.

Elektrivarustus lahendatakse hiljem vastavalt OÜ Jaotusvõrk poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

2.7. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus peab toimuma vastavalt Jäätmeseadusele. Kruntide sissepääsude juurde on planeeritud kohad prügikonteineritele.

2.8. Keskkonnakaitse

Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala ulatus pärast vähendamist on 10 m puurkaevust. Omapuhasti imbsüsteemid peavad olema hoonetest vähemalt 10 m kaugusel ja septikud 5 m kaugusel (Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded Vabariigi valitsuse 16.05.01 määrus nr.171). Planeeritaval hoonestusega alal säilitada võimalikult palju olemasolevat männimetsa. Hooneid rajades on soovitatav maha võtta ainult hoonete alla ja lähikümbrusse jäävaid puid, samuti võtta maha nn. kuivad ja haiged puud ja puhastada metsaalune võsast.

2.9. Kinnisomandi kitsendused

Peamised seadusjärgsed kitsendused:

Asjaõigusseadus

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus

Looduskaitseadus¹

Veeseadus

Teeseadus

Jäätmeseadus

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

Vabariigi Valitsuse 31.juuli 2001.a. määrus nr.269, Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord

Koostas :  A.Abna