

VAKO
Kaarma vald
Pähkla küla
Kuuse MÜ

DETAILPLANEERING

tellja:
Valklar OÜ

projekteerija:
LOOB Projekt OÜ

arhitekt:
Jüri Pilliroog

projektijuht:
Tõnu Paju

juhatuse esimees:
Jüri Pilliroog

TALLINN 2002

LOOB Projekt OÜ reg. 10861387 litsents
EE-9827 A/a 22 101 896 0270 Hansapank
postiaadress: Pärnu mnt. 232, Tallinn 11314
tel: (+372) 6 722 737 fax: (+372) 6 722 747
www.zone.ee/loob jpilliroog@hotmail.ee

SELETUSKIRI

1.ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritav ala asub Kaarma vallas, Pähkla külas, Kuuse maaüksusel. Planeeringuala hõlmab kinnistatud maaüksusest ~20% ehk ~9800m². Kuuse maaüksuse katastritunnus on 34801:004:0048, suurus 4,9ha reg.osa 3011, sihtotstarve - maatulundusmaa. Planeeritav ala piirneb Kuuse maaüksuse piirinaabritega: Tervise MÜ kat.nr. 34801:004:0029 ja Oolu MÜ kat.nr. 34801:004:0133. Planeeritavast alast Kuressaare - Võhma maantee poole jääb kinnistamata maaala.

1.2. Algataja.

Käesoleva detailplaneeringu on algatanud Kaarma Vallavolikogu oma otsusega nr.40, 22.05.2002.a. Otsuse aluseks on maaomaniku poolt esitatud avaldus nr.7-1.2/360, 09.04.02.a.

1.3.Lähtematerjalide loetelu.

- Kaarma Vallavalitsuse poolt koostatud detailplaneeringu lähteülesanne nimetusega: "Pähkla külas, Kuuse M/Ü detailplaneering";
- Olemasoleva kinnistu katastriüksuse plaan;
- Klotoid OÜ poolt koostatud planeeritava maaala geodeetiline alusplaan M 1:500 (koostatud 01.05.2002. aastal).

1.4.Olemasolev olukord.

Kinnistul paiknevad elamu, abihoone ja kuivkäimla. Hoonete vahele jääb õueala, mis on piiratud kiviaedadega. Kinnistule pääseb mööda pinnaseteed, mis algab Kuressaare – Võhma maanteelt ja läbib kinnistamata maaala.

Kõrghaljastust õueala ümber on suhteliselt vähe. Õueala ümbritseb põllu- ja rohumaa, õuealast eemale jääb mets.

Olemasolevad hooned on varustatud elektriga. Vett saab majapidamine naabruses olevalt kinnistamata maaalal paiknevast kaevust. Kanalisatsioon puudub, kasutatakse kuivkäimlat.

1.5.Planeeringu eesmärgid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu sihtotstarvete ja ehituskeelualade määratlemine ning hoonestustingimuste kehtestamine rajatavatele puhkemajadele, mis on kavas ehitada puhkekompleksina (majad, saun, paargu, wc) suviseks kasutamiseks. Samuti on planeeringu eesmärgiks korrastada kinnistu piires hoonete tehnovõrkudega varustus ning ettenäha asukoht rajatavale puurkaevule.

2.PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1.Kruntide planeerimine.

Käesoleva planeeringuga Kuuse MÜ ega ka teiste kinnistute piire ei muudeta. Olemasolev kinnistu sihtotstarve – maatulundusmaa – säilib enamuses kinnistu maaalast. Osaliselt lisandub uus sihtotstarve - ärimaa.

2.1.1.Planeeritud piirangud.

Kinnistu piiridel paikneb ehituskeeluala 5m. Lisaks on ehituskeeluala ümber planeeritava puurkaevu, ehituskeelualaks on sanitaartsoon 15m.

KINNISTU ANDMED

Jrk. Nr	Kru nt nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistust
1	---	Kuuse MÜ	Maatulundusmaa	45 414 m ²	34801:004:0048,
2	---	Kuuse MÜ	Ärimaa	3 586 m ²	reg. nr. 3011

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Kru ndi nr.	Kinnistu aadress	Planeeritud suurus	Ehitusalune pind m ²	Maks. täisehituse %	Kõr-ruselisuus	Hoone te arv kinnistul	Maakasutuse sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal
--	Kuuse MÜ	45 414 m ²	264	0,6	2	3	M	93%
	Kuuse MÜ	3 586 m ²	100	2,8	1	9	Äp	7%

2.2.Hoonestus.

Kuuse MÜ'l paiknevad taluhooned: elamu, abihoone (kuur), välikäimla. Planeeritavaks hoonestuseks on viis puhkemaja ning neid teenindavad saun, paargu ja kuivkäimla. Nii olemasolevad kui ka planeeritavad hooned on puidust (ümarpalk) traditsioonilise viilkatusega.

Ehitusõigus:

1. Kuuse MÜ, Pähkla küla, Kaarma vald

-Omanik: Valklar OÜ

-pindala: 4,9ha

-krundi kasutamise sihtotstarve: maatulundusmaa – M 93%
ärimaa – Äp 7%

-lubatud ehitiste arv kinnistul: 12

-kinnistu lubatud täisehituse protsent: maatulundusmaa – 0,6%
ärimaa – 2,8%

-ehitiste lubatud kõrgus: maatulundusmaa – 2K
ärimaa – 1K

-katuse kalle: 30-45°

-harjajoon: vaba

-tulepüsivusklass: TP-3

-piirangud: kinnistu piiride ja puurkaevu san.tsooni ehituskeelualad

-viimistlus: puit, katusekate: roog, plekk, puit

2.3.Heakord ja haljastus.

Kõrghaljastuse osas muutusi planeeritud ei ole. Korrastatakse maaala, mis jääb planeeritavate puhkemajade ümbrusesse.

Rajatavad sõiduteed kaetakse killustikuga, jalgteed kruusa või muruvuugiga paeplaatidega.

Säilivad olemasolevad kiviaiad, osaliselt rajatakse neid juurde.

2.4.Liikluskorraldus.

Kuuse MÜ on ühendatud Kuressaare - Võhma maanteega pinnasetee (pikkus ~100m) kaudu, mis kulgeb läbi kinnistamata maaala. Kinnistu siseselt rajatakse killustikuga sõidutee (laius 3,5m) puhkemajadeni ning parkimisplats 7 autole. Kogu parkimine on ettenähtud korraldada omal kinnistul.

2.5.Tehnovõrgud.

Kinnistu on ettenähtud varustada vee, kanalisatsiooni, elektri ja sidega.

2.5.1.Elektrivarustus.

Elamu on praegusel ajal varustatud madalpingega 220V, peakaitse 1×16A, planeeritud on muuta peakaitse suurust 3×16A. Elektrivool siseneb hoonesse õhuliinilt, mis läbib planeeritavat maaala. Elamusse sisenev õhuliin likvideeritakse ning asendatakse maaaluse elektrikaabliga. Liitumiskilp ja arvesti asetsevad õhuliini postil. Elamus paikneb jaotuskilp, millest jagunevad kaablid elamusse, abihoonesse ja puhkemajade jaotuskilpi. Puhkemajade jaotuskilbist jaotuvad kaablid puhkemajadesse (5 maja+saun, paargu, kuivkäimla), puurkaevu pumbani ja telkimisplatsi valgustuspostini. Puhkemajade ümbruse välisvalgustus paikneb hoonete küljes. Olemasolev kaabel elamust abihooneni likvideeritakse.

2.5.2.Veevarustus.

Käesoleval ajal kasutatakse vett kaevust, mis asub naabermaaalal. Planeeritud on rajada uus puurkaev (sanitaartsoon 15m) elektripumbaga. Veetoru (Ø25) viiakse paargusse. Paargust viiakse veetoru (Ø25) sauna. Veetoru paigaldamissügavus on vähemalt 1,2m, sügavust võib vähendada toru soojustamisega. Nii saunas kui ka paargus on autonoomne elektriline soojaveeboiler.

2.5.3.Kanalisatsioon.

Praegusel ajal on hooned kinnistul kanaliseerimata. Seoses puhkemajade rajamisega on planeeritud kanaliseerida sauna ja paargu reoveed rajatavasse imbväljakusse. Kanalisatsioonitrass (Ø100) paigaldatakse min. 1m sügavusele maapinnast. Puhkemajade teenindamiseks rajatakse kuivkäimla. Elamut ei ole kavandatud kanaliseerida.

2.5.4.Sajuvete kanalisatsioon

Sajuvete kanalisatsioon antud alal puudub ning seda ei ole kavas ka rajada. Sajuveed immutatakse maapinda.

2.5.5.Küte.

Hoonete kütmiseks kasutatakse autonoomseid küttesüsteeme. Elamut köetakse ahjudega (küttematerjal – puud). Kuna puhkemajasid kasutatakse suveperioodil, siis on nende kütmiseks piisav kasutada eraldi paigaldatavaid elektriradiaatoreid.

2.5.6.Sidevarustus.

Antud piirkonnas puuduvad sidekaablid ja lähemas tulevikus neid ka kavas paigaldada. Sideühendus on kavas lahendada digitaalse raadiotelefoniga RAS-1000.

2.6.Keskkonnakaitse.

Käesoleva planeeringuga ei planeerita olulisi saasteallikaid, maaala saastekoormus oluliselt ei suurene. Rajatavasse imbväljakusse juhitakse nn "hall vesi" saunast ja paargust ja kuivast WC-st tulev komposteeritakse väljakusse. Elamule ja puhkemajadele on planeeritud eraldi teistsaldatavad prügikastid.

2.7.Tuleohutus.

Nii olemasolevad kui ka planeeritavad hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP-3. Hoonetele on tagatud tuletõrje- ja päästetehnika juurdepääs. Lähim tuletõrje veevõtukoht on Pähkla lautade juures, umbes 2 km.

JÜRI PILLIROOG
Arhitekt

KUUSE mü DETAILPLANEERINGU KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

Nr	KOOSKÖLASTAV ORGANISTASIOON	KOOSKÖLASTUSE KUUPÄEV	KOOSKÖLASTUSE SISU	KOOSKÖLASTUSE ORIG. ASUKOHT	MÄRKUSED
1.	Margus Talu	12.08.02	kooskõlastatud	DP põhijoonisel	piirinaaber
2.	Eevi Sepp	09.08.02	kooskõlastatud	DP põhijoonisel	piirinaaber
3.	Tervise mü	12.08.02	kooskõlastatud	DP põhijoonisel	piirinaaber
4.	Saaremaa Keskonnateenistus	12.08.02	kooskõlastatud	tehnovõrkude koondplaanil	
5.	Saaremaa Päästeamet	08.08.02	kooskõlastatud	DP põhijoonisel	
6.	Saaremaa Tervisekaitsetalitus	08.08.02	kooskõlastatud	DP põhijoonisel	
7.	Kaarma Vallavalitsus		kooskõlastatud	DP põhijoonisel	
8.	AS Eesti Energia			Tehnovõrkude koondplaanil	
9.	AS Eesti Telefon	09.08.02	kooskõlastatud	DP põhijoonisel	
10.	AS Saaremaa Teedevalitsus	12.08.02	kooskõlastatud	DP põhijoonisel	