

Reg. Nr. 10058058
MTR – EH10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002 E

Töö Nr. 05 - 149

Tellija: AARE SIILBEK

ENDU II M/Ü MAAALA DETAILPLANEERING

VAIVERE KÜLA, KAARMA VALD, SAAREMAA



Büroo juhataja

arhitekt J. Kuusemets

Kärdla, märts 2006.a.



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

Sisukord

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Planeeritava ala asukoht ja olemasolevad tingimused
 - 2.1 Planeeritava ala asukoht
 - 2.2 Looduslikud tingimused
 - 2.3 Geoloogilised tingimused
 - 2.4 Olemasolev insenerivarustus
3. Planeerimislahendus
 - 3.1 Üldlahendus
 - 3.2 Maakasutus - krundijaotus, kruntide kasutuse sihtotstarve ja kasutusõiguse kitsendused
 - 3.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded
 - 3.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded
 - 3.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus
 - 3.6 Insener-tehniline varustus
 - 3.7 Tehnilised näitajad
4. Haljastus ja heakorrastus
5. Kasutatud kirjandus

Detailplaneeringu kooskõlastused

B. GRAAFILINE OSA

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| 1. Planeeringuala asukoha skeem | M 1 : 10 000 |
| 2. Tugiplaan | M 1 : 1000 |
| 3. Krundijaotusplaan | M 1 : 2000 |
| 4. Detailplaan | M 1 : 1000 |

C. LISAD

- Detailplaneeringu lähteseisukohad nr 25 – Kaarma Vallavalitsus;
- Detailplaneeringu algatamine Kaarma Vallavolikogu otsus 3. juuli 2002 nr 56
- Väljavõte ajalehest "Meie Maa"
- Ööpäevase veetarbimise arvandmeid

A.SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Saare maakonna Kaarma valla Vaivere küla Endu II maaüksuse detailplaneering" on koostatud vastavalt Kaarma Vallavalitsuse poolt koostatud lähteseisukohtadele nr 25. Detailplaneering on algatatud Kaarma Vallavolikogu otsusega nr. 56 03. juuli 2002.a.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest võtsid osa DAGOpen OÜ Projektbüroo arhitekt Jüri Kuusemets, planeerija Teet Elstein.

Planeeritava Endu II kinnistu (katastritunnus 27003:003:0478) suurus on 13,17 ha, mis paikneb lõuna Saaremaal Kuressaarest 5 km ida suunas Vaivere külas hõreda metsaga kaetud hoonestamata alal. Maa-ala külgneb põhja suunalt Kuressaare - Püha - Masa riigimaantee ja ala läbib kagu-loode suunaline Vaivere - Vätta riigimaantee. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maaüksuse kruntimine, ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta maaüksuse maakasutuse sihtotstarvet.

2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

2.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Kaarma vallas Vaivere külas, mis asub Saare maakonna lõunaosas, Kuressaare linnast umbes 5 km kaugusel ida suunas.

Maa-ala asub riigimaantee ääres, põhiliselt lehtmetsaga kaetud alal.

Naabruses lääne poole jäävab Riido-Jaani katastriüksus, lõuna poole Kalda ja Lõugu katastriüksused, ida poole Oja, Vainokivi ja Olli katastriüksused.

Kaarma vald, pindalaga 400 km², ümbritseb Kuressaare linna. Elanike arv vallas on 4250 inimest (seisuga 11.03.2002).

2.2 Looduslikud tingimused

Piirkond on madal ja tasane metsamaa, ühtlase kaldega kagu suunas.

Alal on valdavateks sooldunud ranniku- ja gleistunud rähk- ning gleimullad.

Õhukese rohukamaraga kaetud pinna all on osaliselt kruusa, osaliselt paeklibuga savine paepealne kiht.

Looduskeskkond on Saaremaale omane – lehtpuud sarapuuvõsaga. Üldilmelt lihtne tasandikuline pinnamood, mis on sobiv üksiklamutega hoonestamiseks. Oluliselt mõjutavad planeeringu lahendamist ala läbivad maanteed.

2.3 Geoloogilised tingimused

Aluspõhi koosneb siluri ajastu settekivimitest. Sel ajastul toimus karbonaatsete kivimite – lubjakivi, dolomiidi ja mergli settimine.

Saaremaa lõunarannikul järgneb (Kaarma)Paadla lademele kaugatoma lubjakivi.

See on õhukesekihiline jämekristalne lubjakivi ja dolomiit, milles esineb arvukalt võrdlemisi suuri rõngaid – mereliitiate varrelülisid.

Pinnamoe poolest on Saaremaa Lääne–Eesti madaliku koosseisu kuuluv paelava, kus esineb nii aluspõhjalist kui ka pinnakattest tingitud väiksemaid pinnamoe ebataasasusi. Pinnakate on enamasti rähkmoreen, klibu, mere- ja tuiskliiv. Oletatav pinnakatte paksus planeeringualal on 2...3 m.

Kogu maa-ala on kaetud vett hästi läbi laskva pinnakattega. Olemasoleva kaardimaterjali alusel on pinnakatteks kividega saviliiv ja selle all õhuke kruusliiva kiht, edasi maksimaalselt 2-3 m sügavuselt algab paas.

Kehtivate seadusaktide alusel on tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, mis seab kitsendavad tingimused heitvee ärajuhtimisele ja veevarustuse rajamisele.

2.4 Olemasolev insenervarustus

Planeeritaval maa-alal puuduvad kanalisatsiooni- ja veetrassid. Põhjapoolses osas läbib ala 10 kV õhuliin. Kaarma valla aregukava näeb ette kanalisatsiooni survetrassi rajamist mööda Kuressaare - Püha maantee äärt kuni Vaivere - Vätta teeristini, millega paralleelselt rajatakse ka veetrass linna veevõrgust.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on hoonestusõiguse seadmine linnalähedases arenevas vööndis ja seega uue linnalähedase väikeelamute või suvemajade piirkonna rajamine. Detailplaneeringus on püütud võimaluste piires säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. On soovitud anda maaomanikule kinnisvara arendamise võimalus, mis on sobiv linnalähedasele loodusmaastikule ega mõjuta oluliselt piirkonnale omast looduskooslust.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- 50 m laiune teekaitsetsoon, 60 m laiune sanitaarkaitsetsoon riigimaanteele;
- kasutada ära olemasolevaid pinnaseteid ja metsasihte teedevõrgu rajamiseks;
- säilitada võimalikult looduslik keskkond; moodustada võimalikult hajutatud hoonestus (krundi suurused ei oleks üldjuhul alla 0,5 ha),
- planeerida optimaalne sõidutee, mis tagab lokaalsed juurdepääsud kõikidele kruntidele, naaberkinnistutele ja vastab tuletõrjenõuetele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee- ning reoveekäitlus;
- elamute rajamisel metsastatud alale tuleb krundil olevast metsaalast säilitada vähemalt 50%;
- vältida kõrvuti rajatavate majade puhul väikesi katusekalde erinevusi, sest see jätab kohati läbimõtlemata ja korrapäratu üldilme (näit. 20° ja 25°);
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi).

3.2 Maakasutus - krundijaotus, kruntide kasutuse sihtotstarve ja kasutusõiguse kitsendused.

Käesoleva planeeringuga on Endu II m/ü kogu planeeritav ala jagatud kruntideks, kommunikatsioonide ja avaliku tee maa-alaks. Planeerimisprojekti on tehtud ettepanekud üksikelamute ehitamiseks looduslikult omapärasest linnalähedases metsas.

Endu II m/ü maa-ala on jagatud 21 üksikelamu krundiks, avalike teede, haljasala ja kaevu ning üheks alajaama maaüksuseks.

Kruntideks planeeritava maa-ala sihtotstarve oli seni maatulundusmaa. Kruntide osas on uus maakasutuse sihtotstarve pereelamumaa (EP). Teede ja trasside alla jääv maa on põhiliselt teede-tänavate maa (LT). Katastrijärgne sihtotstarve valitakse samadele moodustatavatele kruntidele lähtuvalt detailplaneeringu leppemärkidele vastavatele katastriüksuste sihtotstarvetele.

Planeeritud **krundijaotus**, suurus, detailplaneeringujärgne sihtotstarve ja katasriüksuste sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus m ²	Krundi det.pl. sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %	Piirangud ja servituudid
1. Suure-Endu tee 1	5000	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	maantee kaitsetsoon 50 m; sanitaarkaitsetsoon 60 m; teeristi nähtavuskolmnurk
2. Suure-Endu tee 2	5000	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	maantee kaitsetsoon 50 m; sanitaarkaitsetsoon 60 m; teeristi nähtavuskolmnurk
3. Suure-Endu tee 3	5000	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	
4. Suure-Endu tee 4	5000	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	maantee kaitsetsoon 50 m; sanitaarkaitsetsoon 60 m
5. Suure-Endu tee 5	5000	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	
6. Suure-Endu tee 6	5000	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	maantee kaitsetsoon 50 m; sanitaarkaitsetsoon 60 m; kanal.pumpla kuja R= 20 m; elektrikaabli servituut

7. Suure-Endu tee 7	5000	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	
8. Suure-Endu tee 8	5000	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	maantee kaitsetsoon 50 m; sanitaarkaitsetsoon 60 m; kanal.pumpla kuja R= 20 m; veetrassi servituut
9. Suure-Endu tee 9	5000	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	
10. Suure-Endu tee 10	6000	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	maantee kaitsetsoon 50 m; sanitaarkaitsetsoon 60 m; kalda piiranguvöönd; kalda ehituskeeluvöönd; kalda veekaitsevöönd
11. Suure-Endu tee 11	5900	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	
12. Suure-Endu tee 12	5000	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	kalda piiranguvöönd; kalda ehituskeeluvöönd; kalda veekaitsevöönd
13. Suure-Endu tee 13	5000	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	
14. Suure-Endu tee 14	5000	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	kalda piiranguvöönd; kalda ehituskeeluvöönd; kalda veekaitsevöönd
15. Pumpla	300	kanalisatsiooni ja reovee ehit OK 100	JÄÄTMEHOIDLA- MAA J 100	
16. Suure - Endu tee	6800	tee- ja tänavamaa LT 100	TRANSPORDIMAA L 100	
17. Puurkaevu	8400	Veetootmise ehitise maa OV 100	TOOTMISMAA T 100	
18. Alajaama	100	elektrienergia jaotamise maa OE 100	TOOTMISMAA T 100	
19. Väike-Endu tee	3000	tee- ja tänavamaa LT 100	TRANSPORDIMAA L 100	

20. Väike-Endu tee 1	5500	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	maantee kaitsetsoon 50 m; sanitaarkaitsetsoon 60 m; kanal.pumpla kuja R= 20 m
21. Väike-Endu tee 2	7400	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	maantee kaitsetsoon 50 m; sanitaarkaitsetsoon 60 m; 10 kV liiniservituut 10 m
22. Väike-Endu tee 3	5000	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	maantee kaitsetsoon 50 m; sanitaarkaitsetsoon 60 m; kanal.pumpla kuja R= 20 m; 10 kV liiniservituut 10 m
23. Väike-Endu tee 4	5000	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	10 kV liiniservituut; maantee kaitsetsoon 50 m; sanitaarkaitsetsoon 60 m
24. Väike-Endu tee 5	5000	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	10 kV liiniservituut; maantee kaitsetsoon 50 m; sanitaarkaitsetsoon 60 m
25. Väike-Endu tee 6	5100	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	10 kV liiniservituut; maantee kaitsetsoon 50 m; sanitaarkaitsetsoon 60 m
26. Väike-Endu tee 7	8200	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100	maantee kaitsetsoon 50 m; sanitaarkaitsetsoon 60 m; veetrassiservituut; maakaabliservituut

Kruntide pakutud aadressid on soovitusliku iseloomuga. Kruntide suurused täpsustatakse katastriüksuste moodustamise käigus.

Kruntide kasutusõiguse kitsendused.

1. Kruntidele, kus laieneb kanalisatsioonipumpla kuja (§8 - 20 m, laienevad kanalisatsiooniehitiste veekaitseõued (kuja on väiksem kaugus tsiviilhoonetest ja joogivee salvkaevust).
2. Tegevus teekaitsevööndis on reguleeritud Teeseaduse §36. - tegevus teel ja

teekaitsevööndis ning §38. – tee kaitsevööndi maa omaniku õigused ja kohustused.
 3. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 158 sätted.
 4. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Elektriõhutuseseaduse §15.

3.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Kruntidele märgitud hoonestusalad on määratud lähtuvalt iga krundi asukohast planeeritava alal, teede kaitsevöönditest ja selle looduslikest tingimustest. Soovitatav on paigutada hoonestus 2-majaliste gruppidega ja nii säilitada rohkem olemasolevaid kasvujõus puid kogu planeeritava alal. Planeeringus on säilitatud maanteeäärne kasvujõus mets müratökendina, samuti väärtuslikumad puudegrupid ja üksikpuud. Planeering ei kohusta ehitama määratletud majatüüpe. Igale krundile rajatakse elamu vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele ja arhitektuurinõuetele (harjajoone suunad, materjalid).

Lähtuvalt kruntide suurustest kohustuslike ehitusjooni detailplaneering ei määra, kuid põhihooned (elamu ja abihooned) peavad paiknema kruntidel piiritletud hoonestusaladel.

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel lähtuda ehitisele ja selle osale esitatavatest tuleohutusnõuetest (VV määrus nr.315 27.okt 2004 §19).

Kaugus kruntide piiridest määrata arvestusega, et hoonetevahelised tuleohutuskujad jagatakse üldjuhul kinnistute piiridel pooleks.

Ehituskeelualadel ei tohi paikneda väikeehitised ega ka ajutised ehitised.

Planeeringuala on jagatud 21 elamukrundiks. Ülejäänud maa on vajalik tehnorajatiste ja teede-trasside tarbeks, üks uue alajaama paigaldamiseks. Igale elamukrundile on seatud õigus 1 pereelamu ja kuni 2 abihoone rajamiseks.

Kruntide ehitusõigused:

1. Suur-Endu tee 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - 3 (elamu, kuni 2 abihoonet)

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - elamu - 120 m²
 abihoone - 60 m²

Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) -elamu - 9 m
 abihoone - 6 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Maksimaalne korruselisus - elamu - 2
 abihoone - 1

Katused: kalded - 20 - 45°
 materjal - sindel (puit ja ruberoid),
 katusekivi, mitteläikiv plekk

Välisseinad - puit, kivi, krohv

Nähtav sokliosia - kivi, betoon, krohv

Piirdeaiad - lattaed, kivi-puitaed, kruntide vahel
 võrkaed,

Tulepüsivusklass - TP-3

2. Väike-Endu tee 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - 3 (elamu, kuni 2 abihoonet)

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - elamu - 140 m²

		abihoone - 80 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	-elamu - 9 m	abihoone - 7 m
Olulisemad arhitektuurinõuded:		
Maksimaalne korruselisus -		elamu - 2 abihoone - 1
Katused:	kalded - 20 - 45° materjal - sindel (puit ja ruberoid), katusekivi, mitteläikiv plekk	
Välisseinad	- puit, kivi, krohv	
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv	
Piirdeaiad	- lattaed, kivi-puitaed, kruntide vahel võrkaed,	
Tulepüsivusklass	- TP-3	

Hoonete projekteerimisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse loodusesse ning hoone asukoha valikul lähtuda piiratud raiete vajalikkusest. Krundid koos seda ümbritseva alaga tuleb kujundada raiete, metsaaluse koristamisega elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Hoonete juurde ei ole soovitatav rajada suurt tuluaeda. Kruntide uue haljastuse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda põhiliselt planeeringus märgitud hoonestusalal.

3.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded

Keskkonnakaitse nõuded

Kuna planeeritaval alal puudub praegu arvestatav majandustegevus ja alaline elanikkond, puudub ka alaline reostuskoormus.

Nõrgalt kaitstud põhjavee alal tuleb rangelt jälgida heitvete käitlemise nõudeid.

Ümbruskonnas piirnev mets ja ehituspiirkondi eraldavad kasvujõus puud, mis pakuvad kaitset tuulte eest, peavad säiluma vaatamata piirkonnas tekkivale ehitustegevusele. Planeeringuala maanteeäärne kasvujõus noor mets on minimaalne, kuid vajalik kaitsvaks ja hajutavaks haljasvööndiks maantee ja rajatavate hoonete vahele. Teed ja kunagised teerajad planeeringualal ning kogu ümbrus vajavad korrastamist. Looduskooslušte säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säästlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Kärdu peakraavi suhtes kehtivad kitsendused tulenevad Looduskaitseseadusest (§ 35-40) ja Veeseadusest.

Liigsed sajuveed juhatakse Kärdu peakraavi.

Tulekaitsenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuletõrjenormidest (EPN 10.1, EPN 18 ja VV määrus nr 315 27 okt.2004).

Planeeritud ala hoonestus kuulub põhiliselt tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3. Hooned planeeritaval alal saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega alla 9 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele (VV määrus nr.315 27.okt 2004 §19) ja suurematest metsamassiividest tuleks hooned rajada vähemalt 8 m kaugusele (okaspuumetsast 15 m).

Planeeritavale alale rajatakse 21 pereelamut koos abihoonetega.

Tulekustutusvee tarbeks on vajalik puurkaevu juures oleval teeristil vabale alale rajada tulekustutusveemahuti (2 x 25 m³) koos vajaliku platsiga (min.12 x 12 m) tulekustutusauto manööverdamiseks. Tee veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiused juurdesõiduteed kahesuunalistelt Endu teedelt.

Väike-Endu teele on planeeritud teelaiendus 150m kaugusele Kuressaare maanteest tagamaks tuletõrjeautode manööverdamise ja möödasõidu võimaluse.

3.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritav maa-ala külgneb põhjasuunal ja läbib loode-kagu suunaline riigimaantee. Mõlemalt maanteelt rajatakse üks mahasõit. Planeeritavale ristmikule koostatakse teeprojekt (Teeseadus §19). Teed on avaliku kasutusega kahesuunalised edaspidiselt käsitletavad kui kohalikud maanteed.

Riigimaantee kaitsetsooni laius on 50 m mõlemale poole äärmise sõiduraja telge. Kohalikul maanteel detailplaneeringu ulatuses 10 m laiune kaitstsoon.

Suure - Endu teed on kahesuunalised teed teala laiusega 12,4 m ja 10,2m;

Planeeritud teelt hargnevad juurdepääsud kõigile moodustavatele kruntidele.

Rajatavate teekatete laius kahesuunalisel teel on 7 m ja ühesuunalisel teel 5,5m ning lubatud maksimaalne kiirus 40 km/h.

Väike-Endu teele on planeeritud teelaiendus 150m kaugusele Kuressaare maanteest, raadiusega 10m.

Hoonete projekteerimisel tagada Terviseseaduse §8 lõige 2 punkti 17 alusel Sotsiaalministri 04.03.2002. määrusega 42 kehtivad normmüratasemed planeeritud teeäärsete kruntide hoonestusaladel. Ühe võimaliku lahendusena kasutada pikki abihooneid teekaitsevööndi ja tee sanitaarkaitsevööndi piiril.

Teeäärset tihedat kõrghaljastust saab käsitleda kui müratõkendit toetava vahendina.

Tee kasutusest lähtuvalt on elamu planeeritud teest rohkem kui 50 m kaugemale (maantee kaitsevöönd).

Maantee sanitaarkaitsetsoon on 60 m. Elamute rajamist selles tsoonis ei planeerita. Siinjuures kasutada allpoolkirjeldatud meetmeid maantee negatiivse (müra, tolm, heitgaasid) mõju vähendamiseks:

Esiteks säilitatakse igihaljastest puudest metsaala, mis toimib nii liikluse müra summutajana kui ka barjäärina takistamaks heitgaaside ja tolmu levimist elamuni ja õuealale. Metsaalal säilitada nii puude kui põõsaste osa. Vajadusel täiendada neid.

Teiseks elamu piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad. Vajadusel näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Seinad on soovitatav teha massilvsemad müra summutavast materjalist. Suuremad avad ei ole soovitatav projekteerida tee poole.

3.6 Insener-tehniline varustus

3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Iga planeeritava krundi hoonete varustamine veega on ette nähtud rajatavast ühise

puurkaevu ja veevarustuse süsteemi baasil. Koostatakse veetrassi projekt, mille alusel ühendatakse kõik planeeritavad majapidamised.

Edaspidi koos linnatrassi väljaehitamisega kuni Vaivere teeristini, on võimalik veevarustussüsteem ühendada Kuressaare linna ühisveevõrguga. Liitumine projekteeritakse vastavalt Kaarma Vallavalitsuse poolt väljastatud liitumistingimustele. Veevarustusvõrk rajatakse põhiliselt teealale. Jaotustorustiku projekteerimisel ehitamisel tuleb ette näha vajalikul hulgal sulgemis-tühjenduskohti.

Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m.

Arvestuslik veevajadus ühele kinnistule on 350 liitrit. ööpäevas. Kokku planeeritaval alal on 7,35 m³/ööp.

Tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, kus ei ole lubatud heitvete pinnasesse immutamine.

Arvestades maapinna reljeefi ja planeeringu koostamise ajal teadaolevat geoloogiat, peaks olema planeeringu põhiala kanaliseeritav peakraavi ja põhjapoolse maantee suunas. Mõlemale poole planeeringu ala läbivat riigimaanteed rajatakse isevoone kanalisatsioonisüsteem, mille lõppukaevust pumbatakse heitveed maanteeäärsesse ühisesse kogumismahutisse (>50 m³). Koos perspektiivse linna survetrassi väljaehitamisega kuni Vaivere teeristini, on võimalik väljaehitataud süsteem ühendada Kuressaare linna ühiskanalisatsiooniga.

Kanalisatsioonitrasside projekteerimiseks on vaja teostada geoloogilisi uurimisi.

Kanalisatsioonilahendus koostatakse vastavalt Kaarma Vallavalitsuse poolt väljastatud liitumislepingule. Arvestuslik reovee kogus on 7-8 m³/ööp.

Kui ühiskanalisatsiooni väljaehitamine takerdub arendustegevuses, tuleb kasutada igal kinnistul ajutiselt rajatud kogumiskaevusi, mida regulaarselt tühjendatakse linna ühiskanalisatsiooni puhastuskohtades.

3.6.2 Elektrivarustus

Planeeringuga on ette nähtud 0,4 kV kaabelliinide ehitamine ning uue 10/0,4 kV alajaama paigaldamine Vaivere - Vätta maantee äärde. Alajaama toide tuuakse piki kinnistu piiri 10 kV õhuliini fiidri mastist asukoha skeemil näidatud kohas. Projekteeritava 10/0,4 kV alajaama tüüp ning kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivõrkude ehitusprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete ehitiste (elamud, abihooned, pumplad,) arvutuslikest võimsustest. Hoonestuse varustamine elektrienergiaga on ette nähtud teostada 0,4 kV kaabelliinide kaudu. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega.

Liitumiskilbid on planeeritud arvestusega, et igale või paarile kinnistule jääks 1 liitumiskilp krundi piirile sissesõidutee äärde. Iga kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga. Elektrivõrguga liitumine toimub arvestusega, et iga tulevase kinnistu omanik hakkab tulevikus võrguettevõtjaga arveldama eraldi. Jaotuskilpide asukohad ja arv määratakse elektrivõrkude projektiga, vajadusel paigaldada jaotuskilp liitumiskilbi kõrvale.

Arvestuslikud võimsused ja peakaitsemed üksikobjektidele:

- elamu: peakaitse 3x25A installeeritud võimsus 23,5 kW
arvutuslik võimsus 10 - 12 kW
- pumpla: peakaitse 3x16A installeeritav võimsus 8,0 kW
arvutuslik võimsus 8,0 kW

Uue alajaama külge ühendatakse planeeringualalt kokku 21 eluhoonet ja 3 pumplat

- Liidetav amprite summa 573A
- Installeeritud võimsuste summa 517kW
- Arvutuslike võimsuste summa 276kW

Praktikas väljakujunenud empiirilistele seostele tuginedes piisab uue alajaama võimsuseks 250 kVA (400A), kui elamud ei ole elektriküttel (vähene põrandaküte on sisse arvestatud).

Elektrikütte kasutamisel lisandub ca` 4-6 kW elamu kohta.

3.6.3 Tehnovõrkude koridorid ja nende servituudid

Tehnovõrkude plaanil on tähistatud planeeritud kruntide maa-alale jäävad tehnovõrkude koridorid. Kanalisatsioonitrasside koridori laius on üldjuhul 2+2 m (servituut 4 m trassi valdaja kasuks), üldkasutatavatel veetrassidel 3+3 m (servituut 6 m trassi valdaja kasuks), 10 kV õhuliinil 10+10 m (servituut 4 m trassi valdaja kasuks) 0,4 kV elektriabliitrassidel 1+1m ja sidekaabliitrassil 2+2 m (servituut 4 m trassi valdaja kasuks). Paralleelselt kulgevate vee- ja kanalisatsioonitorustike vaheline min. kaugus on 0,5 ja 1,5 m (lähtuvalt EPN 17 linnatänavad osa 8. Tehnovõrgud ja -rajatised. Tabel 8.2 ja tabel 8.3, märkus 1). Ehitusalale jäävad trassid ja õhuliinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoonete ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele asjaõigusseaduse §158 ja 164 sätted.

3.7 Tehnilised näitajad

1. Planeeritava maa-ala suurus 13,17 ha
2. Ehitustealune pind - 4480 m²
3. Hoonestuse osa - 3,4 %
4. Planeeritud ehituskrunte - pereelamu krunte - 21

4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeritavat ala iseloomustab hõre kõrghaljastus, mis jääb rajatavaid hooneid ümbritsema (majad on "istutatud" puude vahele). Seetõttu ei ole hoonete juures ette nähtud suuri aiamaasid. Vajadusel võib täiendistutusteks kasutada koolitatud liike. Hoonete ümber rajatakse muru.

Hoonestuse vaheline haljastus puhastatakse võsast, säilitakse kasvujõus puud ning hooldatakse maapind. Maantee ja hoonestuse vahele jääv noor kasvujõus mets vajab

säilitamist, täiendavat hooldust ja selekteerimist.

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus;
- Eesti Vabariigi jäätmekava;
- Saare maakonna jäätmekava;
- Kaarma valla jäätmekava;
- Kaarma valla jäätmehooldus eeskiri.

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritava alal tegutsemiseks:

- välditakse suuremas koguses jäätmete teket;
- püütakse taaskasutada jäätmeid (materjalina, energia tootmiseks, kompostimiseks);
- jäätmete ohtlikkuse vähendamine;

Ohtlike jäätmete vastuvõtupunktid asuvad Kuressaares.

Klaastaara, plastiku ja alumiiniumi vastuvõtt toimub samuti valla jäätmekava järgsetes kohtades valla territooriumil. Teedevõrgu ja elamute väljaehitamisel tuleks klaas- ja plastiktaara vastuvõtt lahendada kohapeal, arvestades kogu planeeritavat ala. Selleks on sobiv koht veehoidla alal.

Biojäätmed võib osaliselt kompostida kohapeal, kasutades selleks komposterit või avakompostimist.

Olmejäätmete vedu saab toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Elamute omanikel ühineda Kaarma vallas korraldatud olmejäätmete veoga, milleks sõlmitakse leping valda teenindava firmaga, kes rendib või müüb ka prügikastid ja vajadusel konteinerid.

5. KASUTATUD KIRJANDUS

Saaremaa. Koostanud E.Lobu, E. Prooses ja V. Miller. Tallinn, 1970;

Eesti metsad. Koostanud U.Valkja J.Eilart Tallinn, 1974;

Eestimaa viimastel aastamiljonitel. A.Raukas Tallinn 1988;

Kaarma valla üldinfo internetis

Seadused:

EV Planeerimisseadus

EV Ehitusseadus

EV Teeseadus

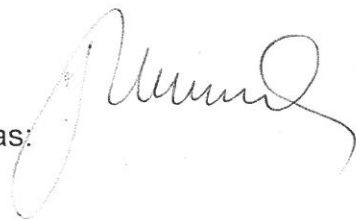
EV Looduskaitseadus

EV Metsaseadus

EV Veeseadus

Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded.

Koostas:



arhitekt J. Kuusemets



K O O P I A

KAARMA VALLAVOLIKOGU

OTSUS
Kuessaare

27. september 2006 nr 140

Detailplaneeringu kehtestamine

Vastavalt planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258; 84, 572; 2005, 15, 87; 22, 150; 2006, 14, 111) § 24 lg 3

KAARMA VALLAVOLIKOGU otsustab:

1. Kehtestada Kaarma valla Vaivere külas **ENDU II** maaüksuse detailplaneering vastavalt plaani lisale.
2. Avaldada teade detailplaneeringu kehtestamisest ajalehes "Meie Maa".
3. Käesolev otsus jõustub vastuvõtmisest.

Margus Mägi
Volikogu esimees

KOOPIA ÕIGE

Eeve Näälik
Vanuspetsialist

27. 09. 2006

