

Õsel Plan

Torni tn.7-3 Kuressaare
Tel.05162088, fax 56457
RETTER EP10314484-0001

Tellija: Rain Maripuu

Töö nr.02- 03

**SAARE MAAKOND, KAARMA VALD
PÄHKLA KÜLA, MARIPUU M/Ü**

DETAILPLANEERING

OÜ Õsel Plan projekteerija: Ljudmilla Paasma 

Vastutav arhitekt: Terje Truuma 

Vastutav insener: Raivo Kaseorg 

Kuressaare 2002.a.

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Saare maakonna Kaarma valla Pähkla külas MARIPUU maaüksuse detailplaneering" on koostatud vastavalt Vallavalitsuse poolt esitatud lähteülesandele. Detailplaneering on algatatud 09.oktoober 2002.a. Kaarma Vallavolikogu otsusega nr. 81

Töö teostaja: **Ösel Plan**

Töö teostamise aeg: veebruar. 2003.a.

Planeeritava maa-ala suurus on ca 4,54 ha, mis paikneb Pähkla külas võsastunud rohumaa kaetud maa-alal. Maripuu kinnistu (katastri nr.34801:004:0142) kuulub Rain Maripuule isikukood 34605210018, elukoht

Õie 10-15 Kuressaare.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on MARIPUU maaüksuse vähitiikide rajamine, sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine, juurdepääsu lahendamine, parkimine ja turismisala rajamine.

2. LÄHTEOLUKORD

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Detailplaneeringu lähteülesanne koos lisadega.
- Saare Maakohtu Kinnistuameti kinnistamisotsus.
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas FIE Eino Raadik).

3. PLAANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Kaarma valla lõunaosas_Pähkla külas, mis asub Saare maakonna lõunaosas, Kuressaare linnast umbes 8 km kaugusel.

Planeeritav maa-ala külgneb kirde nurgast Pähkla objekti teega nr.40, põhjast, idast, lõunast ja läänest naaberkinnistutega. Vaheatus naabruses põhja suunas asub Pähkla küla tee.

Planeeringu alal ei asu kaitsealuseid territooriume ega looduskaitse üksikobjekte.

3.2. Looduslikud tingimused

Maripuu kinnistu on madal ja tasane, enamjaolt merepinnast 15-21 meetri kõrgusel, mis tõuseb lõunast põhja suunas. Kõrgem koht on Pähkla objekti tee nr.40 ja keldri vahel planeeringu ala kirdetipus ja ulatub 21,32 m kõrgusele merepinnast.

Planeeringu ala katab kohati võsastunud rohumaa. Teisele poole jäävat planeeringu ala katab võsastunud rohumaa ja kadastik.

3.3 Olemasolev insenervarustus

Planeeritava ala kagu poolsest nurgast läbib 10 kv elektriliin. Elektrialajaam asub planeeritavast alast ca 180 m kaugusel. Olemasolev kelder on varustatud elektriga.

4 PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on vähitiikide rajamine, sihtotstarbe muutmine, planeeritava ala kruntimine ja hoonestusõiguse seadmine, parkimine ja turismiala rajamine.

Püütakse säilitada nii palju kui võimalik väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. On soovitatud anda maaomanikule ehitusvõimalus, mis on sobiv loodusmaastikule ega mõjuta oluliselt looduskooslust.

Käesolevas töös on analüüsitud ja fikseeritud olemasolev olukord ning välja töötatud võimalused vähitiikide rajamiseks.

Planeeringualal on ehitustegevus lubatud ainult ehitusaladel. Ülejäänud aladel kuhu rajatakse tiigid tuleb säilitada või uuesti rajada võimalikud looduskooslused, kus saavad pesitseda linnud ja säilib putukate loomupärane vajalik kooslus.

Ühekordne vee tarbimine tiikide täitmise perioodil on maksimaalselt 400 m³, mis nõuab vee erikasutusluba. Juhul kui tiikide veekasutus rikub piirkonna veerežiimi, tuleb tagada vastav kompensatsioon vastavalt seadustele.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- 10 m laiune elektriliini kaitsevöönd
- planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrassidel on 2 m kaitsetsoon
- kasutada ära olemasolevaid pinnasteid teedevõrgu rajamiseks
- säilitada võimalikult looduslik keskkond
- planeerida optimaalne sõiduteede võrk, milline tagab lokaalsed juurdepääsud tiikidele, hoonetele ja vastab tuletõrjenõuetele
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee ning reoveekäitlus

Planeeritud kinnistu suurus ja sihtotstarve:

Katastri nr.	Kinnistu suurus	Kinnistu sihtotstarve %
34801:004:0142	7,84 ha	EP pereelamumaa 10 PL puhkerajatiste maa 40 MP põllumajandusmaa 50

Krundi kasutusõiguse kitsendused.

1. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus
Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel.
Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.
2. "Tehnovõrgud ja rajatised" - Asjaõigusseaduse § 158.
Maa omanikul pidada kinni tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest.

3. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse ja riigikaitse seadusi, tuleohutusnorme ja jäätmekäitluseeskirju.

4.3 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Kinnistule on märgitud ehitusala, mis on määratud olemasoleva keldri juurde.

Kinnistu ehitusõigused:

Kinnistul on olemasolev maapealne kelder ja on planeeritud uus peahoone koos majutusega

Kinnistu täisehitus: kuni 10 % arvestades naabusõigusi.

Hoonete maksimaalne korruselisus	– 2 (sh. katusekorrus)
Katused: kalded	- 30-60°
materjal	- puit ja ruberoid
Välisseinad	- puit
Piirdeaiad	- võrkaed, kiviaed, lattaed
Nähtav sokliosa	-looduslik kivi, dolomiit

4.4 Keskkonna

Keskkonna kaitse nõuded.

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

4.5 Tulekaitseenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuleohutusnormidest.

Planeeritud ala hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Hooned planeeritaval alal saavad olema ühe kuni kahekorruselised kõrgusega kuni 8 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada krundi piiridest 5 m kaugusele.

Tulekustutusvee saab rajatavatest tiikidest või puurkaevust.

Tee veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumest lahti lükatud.

4.6 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritavat maa-ala külgneb kirde nurgast Pähkla objekti teega nr.40, mis viib Pähkla küla teele, kust saab sõita Kuressaare-Võhma-Panga maanteele. Planeeritavad teed tuleb ehitada vähemalt kuni 6m laiused. Turismiala juurde on planeeritud rajada teeäärne parkla autole ja teine parkla autokaravanidele.

4.7 Insener-tehniline varustus

4.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu alale planeeritavate hoonete varustamine veega on ette nähtud olemasolevast

puurkaevust. Olemasoleva puurkaevul on 10 m sanitaarkaitsetsoon. Tiikide veega varustamiseks rajatakse uus puurkaev, mille sanitaarkaitsetsoon on 50 m. Tulevikus tuleks projekteerida ringvõrk. See võimaldab valida väiksema toruläbimõõdu ja väldib seisva veega lõike torustikus. Osaliselt jääb ka tupikveevõrk. Kui mõnda hoonet ei kasutata pikemat aega, on vaja vastav veevõrgu tupikharu tühjaks lasta, et vältida seisva vee riknemist torustikus. Jaotustorustiku projekteerimisel-ehitamisel tuleb ette näha vajalikul hulgal sulgemis-tühjendus kohti.

Planeeritava ala kanalisatsioon on lahendatud filtriväljaku baasil.

Kanalisatsiooni-ja veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m. Kui geoloogilised tingimused ei võimalda seda sügavust, tuleb toru pealt katta soojustusmaterjali või lisamuldadega.

4.7.2. Elektrivarustus

Kinnistul on olemasolev liitumine elektrivõrkudega 3X40A. Hoonete elektrivarustus lahendatakse iga hoone projektiga eraldi, vastavalt tehnilistele tingimustele.

Kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivälisvõrkude tööprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete ehitiste arvutuslikest võimsustest. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega.

Arvesti-jaotuskilp on olemasolevas maapealses keldris.

4.7.3. Sidevarustus

Esiialgu ei ole planeeritud.

5. Haljastus ja heakorrastus

Planeeringu ala katab kohati võsastunud looduslik rohumaad.

Planeeringualale on ehitustegevus lubatud ainult ehitusaladel. Ehitusalale on soovitatav rajada haljastus vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Vajalikud piirded kavandada hoonete arhitektuuriga ja ümbrusega sobivad, kas puit- või kiviaiad. Ülejäänud aladel kuhu rajatakse tiigid tuleb säilitada või uuesti rajada võimalikud looduskooslused, kus saavad pesitseda linnud ja säilib putukate loomupärane vajalik kooslus.

Ohtlikud jäätmed ladustatakse valla territooriumil selleks ettenähtud kohas.

Perspektiivselt saab prügivedu toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Prügivedu hakkavad teostama selleks spetsialiseerunud firmad lepingute alusel. Prügi korjatakse selleks ettenähtud konteineritesse.