

ARHITEKT HELI SÖÖT FIE
EP 00120FIE-0001, reg. 15.01.2003.a

Töö nr: P-86-04

Tellija: JÜRI RIKS
Omanik: JÜRI RIKS

SAARE MAAKOND
KAARMA VALD

**KUDJAPE KÜLAS
AIAMAA MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

Arhitekt



Heli Sööt

Tallinn, 2005.a

Sõpruse pst 190 - 80 Tallinn 13424
Telefon 6525 248, GSM 53339408
e-mail: heli_soot@hotmail.com

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kaarma Vallavalitsuse korraldus 03.02.2005 nr 69 detailplaneeringu algatamise kohta Kaarma vallas Kudjape külas Aiamaa kinnistul, mis on välja antud tuginedes planeerimisseadusele, Kaarma valla ehitusmäärusele ning kinnistu omaniku taotlusele.

1.2. Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu sihtotstarbe muutmine, jagamine elamukruntideks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine, tehnovarustuse planeerimine ning liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendamine.

2. Olemasoleva olukorra analüüs

2.1. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala asub vahetult Kuressaare linna piiri taga, Kudjape küla tiheasustuse piirkonnas. Ühelt poolt piirneb kinnistu korterelamutega, teiselt poolt varasema detailplaneeringuga planeeritud väikeelamukruntidega. Juurdepääs kinnistule on Nõmme tänavalt ja ehitusjärgus olevalt Mündi tänava pikenduselt, mis on rajamisel Riksu maaüksuse detailplaneeringu kohaselt (kehtestatud).

2.2. Olemasolev krundijaotus ja kehtivad piirangud

Planeeritaval alal asub üks Aiamaa kinnistu: katastritunnus 27003:001:0210, kinnistu registriosa nr 25021, sihtotstarbe maatulundusmaa, suurusega 8561 m². Kinnistut läbivad Eesti Energia AS 0,4kV õhuliinid. Kinnistule ulatub puurkaev-pumpla sanitaarkaitsevöönd 50m puurkaevust. Kinnistut läbivad kraavid.

2.3. Looduslikud tingimused

Krunt on tasase reljeefiga kerge langusega lõuna suunas. Krundil kasvab võsa ja üksikuid väheväärtuslikke puid.

2.4. Olemasolev hoonestus

Puudub.

2.5. Olemasolev tehnovarustus

Puudub.

3. Detailplaneering

3.1. Lähialade funktsionaalsed seosed

Lähialal on väljakujunenud elamupiirkond, ühelt poolt väiksemad korterelamud, teiselt poolt uued üksikelamud. Tänavavõrk on olemasolev.

3.2. Üldised arhitektuursed nõuded

Planeeritavad üksikelamud on ette nähtud projekteerida maksimaalselt kahekorruselisena, viilkatusega 30-45°, välisviimistluselt soovitatavalt domineerivalt kivi- või krohvipindadega, lubatud on ka puitviimistlus. Harja kõrgus maksimaalselt 9m elamul ning 6m abihoonetel.

3.3. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus

Olemasolev kinnistu jagatakse neljaks elamukrundiks suurustega 2000-2500m². Moodustatavatest kruntidest kolmele on antud ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe või kahe abihoone ehitamiseks, ühele krundile on määratud ehitusõigus suvila või aiamaja ehitamiseks. Maksimaalselt lubatav hoonealune pind on 180-250m² olenevalt krundile ulatuvatest piirangutest, seega täisehitus max 12,5% olenevalt krundist, suvilakrundil on lubatav hoonealune pind 40m².

Moodustatud on ka üks transpordimaa krunt liitmiseks teemaa krundiga, krundile on planeeritud tuletõrjevee mahuti.

3.4. Keskkonnakaitse abinõud, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendus

Kruntidele on ette nähtud paigutada olmejäätmete kogumiseks regulaarselt tühjendatavad konteinerid. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Soovitatav on ka väikeelamukruntidel alustada jäätmete kogumist sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalused ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Külal on olemasolevad sorteeritud jäätmete kogumiskohad, kuid perspektiivselt on ette nähtud ka väikeelamukruntidel alustada jäätmete kogumist sorteeritult.

Tehnovõrkude trassiühenduste mahamärkimisel tuleb jälgida, et rajamisel vigastatakse võimalikult minimaalselt olemasolevate puude juurestikke. Ehitustsooni jäävad puud tuleb ehitustööde ajaks kaitsta vigastuste eest spetsiaalsete kaitsetarinditega. Kasvumuld ehitusplatsidelt tuleb koorida ja kasutada kas omal krundil heakorrastustöödel või ära vedada mujal kasutamiseks.

Ehitustöödel tekkivad jäätmed kuuluvad kas taaskasutamisele, kõrvaldamisele spetsiaalses ehitusjäätmete ladustuspaigas, kasutusel olevas prügilas või Väo paekarjääris vastavalt ladustuskoha kasutuseeskirjadele või antakse töötlemiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitus- ja lammutusjäätmed tuleb koguda ja vedada spetsiaalsesse ehitusjäätmete kogumise kohta. Ehitusjäätmete tekkimisel on valdaja kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liikide kaupa kogumiseks ja rakendama kõiki võimalusi taaskasutamiseks. Eraldi sorteeritakse võimaluse korral puit, kiletamata paber ja papp, metall (eraldi must ja värviline) ja mineraalsed jäätmed (kivid, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne).

Piirdeaiaid rajatakse krundi piiridele, maksimaalne piirdeaia kõrgus on 1,5m, soovitatav on puit-piirdeaed, kuid lubatav on ka võrk või –varbpiire.

3.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepäas kruntidele on ehitamisel olevalt Mündi tänavalt. Sõidutee laiuks on planeeritud 7m, tegemist on kahesuunalise juurdepääsuteega. Olemasolevale teemaa krundile lisaks on planeeritud teemaale liita tuletõrje veemahuti jaoks planeeritav teemaa laiendus (krunt nr 5)

3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

3.6.1. Veevarustus

Veevarustus on planeeritud Kuressaare Veevärgi ühisveevarustuse torustikust Mündi tänaval, pikendades olemasolevat torustikku kuni planeeritavate kruntideni, krundi piiri lähedusse paigaldatakse liitumispunktid sulgemisarmatuuriga (maakraaniga DN 25). Elamutesse veesisendile on ette nähtud projekteerida veemõõdusõlm. Pihtla tee äärsesse hargnemiskaevu nr 73 on paigaldatud veearesti.

Planeeritud tänavatorustik on ette nähtud plastmassist Ø110 survetorudest koos kaevudega ja eurostandardile vastavate ventiilidega. Planeeritavad veetorud paigaldatakse teemaa piiridesse. Veetorude paigaldussügavus on 1,8m maapinnast.

Planeeritaval alal kujuneb vabasurve kahekorruselisele hoonestusele.

Tuletõrjerveevarustus tuletõrjervee mahutist $V=54\text{m}^3$, mis tagab kustutusvee 5l/s, mahuti täitmine toimub planeeritud veetorustikust, tagatud on täitmine 36 tunni jooksul. Tuletõrjerveevõtukoht projekteeritakse vastavalt EVS 812-6:2005 nõuetele.

3.8. Tervisekaitse tagamine

Planeeritav piirkond asub maanteedest eemal, läheduses ei ole müra- ega saasteallikaid, mis vähendaksid piirkonnas elukvaliteeti. Sotsiaalministri määrusega nõutavat liiklusrüüa taotlustaset 50dBA öisel ajal ei ületata.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse ennetamise ning kuriteohirmu vähendamise seisukohalt on planeeringuga tagatud korrastatud ümbrus, hea valgustus ning nähtavuse tagamine, samuti on oluliseks teguriks inimeste kohalolek, suhtlemine naabritega ja naabrivalve moodustamine. Elamute vahelise tühermaa muutmine asustatud ja heakorrastatud elamumaaks tõstab kogu piirkonna turvalisust ja vähendab kuriteo riske.

3.10. Seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituutide vajadus

Puurkaev-pumplast on tingitud 50m raadiuses puurkaevust sanitaarkaitsevöönd, mis ulatub kolmele planeeritud elamukrundile.

Servituudi seadmise vajadus kruntidel nr 2, 3 ja 4 on tingitud läbivatest 0,4kV õhuliinidest (4m koridor) Eesti Energia AS kasuks ning läbivatest kraavidest (võib asendada torustikuga) kogu piirkonna kasuks (4-6m koridor).

3.11 Tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus – 0,9ha

Moodustatavate elamukruntide arv – 4

Elamumaa 98,9%

Transpordimaa 1,1%

Planeeritav üksikelamute arv – 3

Planeeritav suvilate arv – 1

Maksimaalselt lubatav brutopind – 1360m²

Krundi täisehitus max 12,5%

Parkimiskohtade arv - 7

Seoet
/H. Sööt/