

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

Töö Nr. 05 - 32

Tellija: **AIN TARKIN**

ROHU KINNISTU DETAILPLANEERING

MURATSI KÜLA, KAARMA VALD, SAAREMAA



Büroo juhataja

A large, stylized handwritten signature in dark ink, likely belonging to the office manager.

arhitekt J. Kuusemets

Kärdla, aprill 2005.a.

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
- 2.3 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

B. GRAAFILINE OSA

- | | |
|------------------------|---------------|
| 1. Situatsiooniskeemid | M 1 : 10 000, |
| 2. Tugiplaan | M 1 : 1000 |
| 3. Krundijaotusplaan | M 1 : 1000 |
| 3. Detailplaan | M 1 : 500 |

C. LISAD

- Detailplaneeringu lähteseisukohad nr. 118 – Kaarma Vallavalitsus;
- Detailplaneeringu algatamine Kaarma Vallavolikogu otsus 3. veebruar nr 72
- Piirkonna aerofoto;
- Sõidukite ruumivajadus ristprofiilis

A.SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Saare maakonna Kaarma valla Muratsi külas Rohu maaüksuse detailplaneering" on koostatud vastavalt Kaarma Vallavalitsuse poolt koostatud lähteseisukohtadele. Detailplaneering on algatatud Kaarma Vallavolikogu otsusega nr. 72 3. veebruar 2004.a.

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

Planeeritava maa-ala suurus on 2,5 ha, mis paikneb lõuna Saaremaal Kuressaarest ~3 km ida suunas Muratsi külas.

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 Muratsi külas, mis asub Saare maakonna lõunaosas, Kuressaare linnast ida pool umbes 3-4 km kaugusel. Katastriüksus on Kuressaare-Pihlta maanteest lõuna poole hargneva Muratsi sadama teest ida pool ~1 km kaugusel lehtpuumetsaga kaetud seni hoonestamata alal. Maaüksus külgneb põhjasuunalt Vana-Villemi, idast Liigundi, lõunast Põhjatänava ja Segametsa ning läänest Salumäe katastriüksustega. Salumäe katastriüksuse piiril kulgeb pikki kiviaia äärt maaüksusi ühendav kunagine külatee, millele tuleb edaspidi kohandada EV Teeseaduse järgne avalik kasutus.

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.

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

Looduskeskkond on Saaremaale omane lehtpuumets vaheldumisi üksikute tammede ja mändidega. Üldilmelt lihtne paepealne tasandikuline pinnamood.

Domineerib heas kasvujärgus üksikute lehtpuudega ja võsastunud ilmselt kunagine karjamaa. Maaüksust ilmestab väärikas kiviaed ja teeäärsed kui ka kogu maaüksusel mitmed suured kivid.

2.3 Geoloogilised tingimused

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

Saaremaa lõunarannikul järgneb (Kaarma) paadala 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 algab paas.

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

2.4 Olemasolev insenervarustus

Planeeritaval maa-alal puuduvad kanalisatsiooni- ja veetrassid. Puudub ka elektrivarustus.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on hoonestusõiguse seadmine linnalähedasse hajaasustusse. Detailplaneeringus on püütud võimaluste piires säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. On soovitud anda maaomanikule pereelamute ehitusvõimalus, mis on sobiv loodusmaastikule ega mõjuta oluliselt looduskoslust.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- kasutada ära olemasolevaid pinnaseteid ja metsasihte teedevõrgu rajamiseks;
- säilitada võimalikult looduslik keskkond; moodustada võimalikult hajutatud hoonestus (krundi suurus ei oleks üldjuhul alla 0,5 ha),
- planeerida optimaalne sõidutee, mis tagab lokaalsed juurdepääsud kõikidele kruntidele ja vastab tuletõrjenõuetele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee- ning reoveekäitlus;
- elamute rajamisel metsastatud alale tuleb krundil olevast metsaalast säilitada vähemalt 40%;
- vältida kõrvuti rajatavate majade puhul väikesi katusekalde erinevusi, sest see jätab kohati läbimõttlemata 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 Rohu m/ü kogu planeeritav ala jagatud kruntideks ja avaliku tee maa-alaks. Planeerimisprojektis on tehtud ettepanekud üksikelamute ehitamiseks looduslikult omapärases lehtmetsas.

Maa-ala on jagatud 4 üksiklamu ja avaliku tee krundiks. Kruntideks planeeritava maa-ala sihtotstarve oli seni maatulundusmaa. Elamukruntide osas on uus maakasutuse sihtotstarve pereelamumaa (EP). Tee alla jääv maa on 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 %
1. Rohu	0,55	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
2. Luuderohu	0,55	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
3. Koirohu	0,55	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
4. Raudrohu	0,64	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
5. Rohu tee	0,21	tee- ja tänavamaa LT 100	transpordimaa L 100

Kruntide pakutud nimed on soovitusliku iseloomuga.

Kruntide kasutusõiguse kitsendused.

Planeeritud kruntidele kasutusõiguse kitsendusi planeeringuga ette ei nähta.

3.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Kruntidele märgitud soovituslikud hoonestusalad on määratud lähtuvalt iga krundi asukohast planeeritaval alal ja selle looduslikest tingimustest. Soovitav on paigutada hoonestus nii, et säilitada rohkem olemasolevaid kasvujõus puid ja suuri kive kogu planeeritaval alal. Planeeringus on säilitatud tee äärne kiviaed ja 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 kohustuslikke ehitusjooni detailplaneering ei määra, kuid ehitised peavad paiknema kruntide hoonestusaladel.

Planeeringuala on jagatud 5 krundiks. Neist üks on vajalik tee ja trasside tarbeks. Igale elamukrundile on seatud õigus 1 pereelamu ja kuni 2 abihoone rajamiseks.

Kruntide ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - 3 (elamu, kuni 2 abihoonet)
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - kokku - 240 m²
sh. elamu kuni 120 m²
abihoone kuni - 80
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) - elamu - 8 m
abihoone - 6 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Maksimaalne korruselisus - elamu - 2
abihoone - 1

Katused: kalded - 30 - 45°
materjal - sindel (puit ja ruberoid),
katusekivi, mitteläikiv plekk
Välisseinad - puit, looduslik kivi, krohv
Nähtav sokliosad - kivi, betoon, krohv
Päärdeaiad - lattaed, võrkaed, kivi ja puitaet
Tulepüsivusklass - TP-1, TP-2, TP-3

Hoonete projekteerimisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse loodusesse ning hoone asukoha valikul lähtuda piiratud raiete vajalikkusest. Ehitusalad koos seda ümbritseva alaga tuleb kujundada raiete, metsaaluse koristamisega elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Raided kruntidel ei tohiks ületada 50% kasvavate puude mahust. Hoonete juurde ei ole soovitatav rajada suurt tuluaeda. Kruntide uue haljastuse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda põhiliselt planeeringus märgitud ehitusalal.

3.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded

Keskkonnakaitse nõuded

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

Keskmiselt kaitstud põhjavee alal tuleb jälgida lubatud heitvete käitlemise nõudeid.

Ümbruskonna mets ja ehituspiirkondi eraldavad kasvujõus puud, mis pakuvad kaitset tuulte eest ja eraldavad hooneid, peavad säiluma vaatamata piirkonnas tekkivale ehitustegevusele.

Teed, kunagised teerajad ja kraavid ümbruses vajavad korrastamist. Looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Tulekaitsenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuletõrjenormidest.

Planeeritud ala hoonestus kuulub põhiliselt tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3. Hooned planeeritaval alal saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega kuni 8,5 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 5 m kaugusele ja suurematest metsamassiividest tuleks hooned rajada vähemalt 10 m kaugusele (okaspuumetsast 15 m).

Planeeritavale alale rajatakse 4 pereelamut koos abihoonetega. Tulekustutusvee tarbeks on Muratsi sadama tee äärde planeeritud rajada tuletõrje veehoidla ümbruskonna tulekustutusvee saamiseks. Sinna on ettenähtud rajada aastaringse veevõtuvõimaluse kaev 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 kahesuunaliselt avaliku kasutusega teelt.

3.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritav maa-ala piirneb läänest avaliku kasutusega erateega. Kruntide hoonestusaladeni rajatakse uus tee piki planeeringuala lõuna serva. Tee moodustab uue Rohutee maaüksuse. Rohu tee on kahesuunaline tee, teeala laiusega vastavalt lähtetingimustest 12 m;

Planeeritud teelt hargnevad juurdepääsuteed kõigile moodustavatele kruntidele.

Rajatavate teekatete laius on 5,6 m ja lubatud maksimaalne kiirus 40 km/h.

Elamugrupi privaatsuse ja turvalisuse tagamiseks rajatakse tee lõppu võimalus tagasipööramiseks või peatumiseks.

3.6 Insener-tehniline varustus

3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Iga planeeritava krundi hoonete varustamine veega on ette nähtud krundile rajatavast puurkaevust.

Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m.

Arvestuslik veevajadus (koos kastmisveega) on alla 5 m³/ööp.

Planeeringuala on keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Kruntidel rajatakse kanaliseerimiseks kogumiskaevud (soovi korral ehitatakse kompost-kuivkäimlad).

3.6.2 Elektrivarustus

Elektrivõrkude planeeringuga on ette nähtud 0,4 kV kaabelliinide ehitamine olemasolevast Kilti alajaamast. Projekteeritava 10/0,4 kV alajaama tüüp ning kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivälisvõrkude 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.

Arvestijaotuskilbid on planeeritud arvestusega, et igale või paarile kinnistule jääks 1 arvestikilp 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.

Arvestuslikud võimsused ja peakaitsmed üksikobjektidele:

- elamu: peakaitse 3x25A installeeritud võimsus 16,5 kW
arvutuslik võimsus 10 - 12 kW

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

3.6.3 Tehnovõrkude koridorid

Üldjuhul on elektri kaablitrassidel koridori laius 2 m ja sidekaablitrassil 4 m.

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 kõigi võrkude valdajate väljastatud tehniliste tingimustega ja liitumislepinguga.

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 2,5 ha
2. Ehitustealune pind - 960 m²
3. Hoonestuse osa - 3,8 %
4. Planeeritud ehituskrunte - pereelamu krunte - 4

4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeritavat ala iseloomustab kõrghaljastus, mis jääb rajatavaid hooneid ümbritsema. 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. Teeäärne kiviaed korrastatakse. Suuremad lehtpuud ja tammed tuleb säilitada teeääres ja hoonestuse vahel, kogu olemasolev lehtpuumets vajab täiendavat hooldust ja selekteerimist.

Jäätme käitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

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

Jäätme käitlusstrateegia planeeritaval 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 külas, arvestades kogu piirkonda.

Biojäätmel 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;

Kaarma valla üldinfo internetis

Seadused:

EV Planeerimisseadus

EV Ehitusseadus

Looduskaitseadus

EV Asjaõigusseadus

EV Metsaseadus

EV Veeseadus

Kanaliseerimis- ja veevarustuse ehitiste ehitamise eeskirjad.

Teeseadus