

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

Töö Nr. 05 - 73

Tellija: **ANDRES MARIPUU**

## **TAMMIKU KINNISTU DETAILPLANEERING**

**KUDJAPE KÜLA, KAARMA VALD, SAAREMAA**



Büroo juhataja

arhitekt J. Kuusemets

Kärdla, juuli 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. Planeeringuala asukoha skeem | M 1 : 10 000, |
| 2. Tugiplaan                    | M 1 : 500     |
| 3. Krundijaotusplaan            | M 1 : 2000    |
| 3. Detailplaan                  | M 1 : 500     |

### C. LISAD

- Detailplaneeringu lähteseisukohad nr. 129 – Kaarma Vallavalitsus;

## A. SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Saare maakonna Kaarma valla Kudjape külas Tammiku kinnistu detailplaneering" on koostatud vastavalt Kaarma Vallavalitsuse poolt koostatud lähteseisukohtadele. Detailplaneering on algatatud Kaarma Vallavalitsuse korraldusega nr. 177 29. aprillil 2005.a.

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

Planeeritava maa-ala suurus on 10,89 ha, mis paikneb lõuna Saaremaal Kuressaarest ~1 km ida suunas Kudjape külas.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maaüksuse jagamine (ühe ehituskruundi eraldamine), liikumisteede planeerimine, krundil ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt maakasutuse sihtotstarvet.

### 2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

#### 2.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Kaarma vallas Kudjape külas Vaivere-Lilbi maanteest lõuna pool, kalmistu vastas. Planeeringualal paiknevad ühe talu hooned. Maaüksus külgneb põhjasuunalt kohaliku maanteega, idast, lõunast ja läänest naabermaaüksustega. Maaüksust läbivad 10 kV ja 0,4 kV elektri õhuliinid ja kruusakattega teelõik, mida kasutavad aeg ajalt ka lõunapoolsed naaberkinnistute valdajad.

Kaarma vald, pindalaga 400 km<sup>2</sup>, ümbritseb Kuressaare linna. Elanike arv vallas on 4250 inimest (seisuga 11.03.2002).

#### 2.2 Looduslikud tingimused

Piirkond on tasase maapinnaga linnaäärne ala.

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

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

Läänepoolses osas asub kaitsealune tammik.

Ülejäänud osas domineerib heas kasvujärgus üksikute lehtpuudega ja võsastunud ilmselt kunagine karjamaa. Maaüksust ilmestab väärikas kiviaed ja 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

Planeeritava maa-alal puuduvad kanalisatsiooni- ja veetrassid.

Maaaüksust läbivad 10 kV ja 0,4 kV elektri õhuliinid ja kruusakattega teelõik, mida kasutavad aegajalt ka lõunapoolsete naaberkinnistute valdajad.

## 3. PLANEERIMISLAHENDUS

### 3.1 Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on kinnistust eraldataval krundil hoonestusõiguse seadmine ühepereelamu ehitamiseks linnaäärsesse hajaasustusse. Detailplaneeringus on püütud võimaluste piires säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. On soovitud anda maaomanikule pereelamu ehitusvõimalus, mis on sobiv loodusmaastikule ega mõjuta oluliselt looduskooslust.

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 tule tõrjenõuetele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee- ning reoveekäitlus;
- elamute rajamisel metsastatud alale tuleb uuel krundil olevast metsaalast säilitada vähemalt 40%;
- vältida kõrvuti rajatavate majade puhul väikesi katusekalde erinevusi, sest see jätab kohati läbimõttelamata ja korrapäratu üldilme (näit. 20° ja 25°);

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

Käesoleva planeeringuga on Tammiku kinnistust eraldatud 0,74 ha suurune ehituskrunt. Planeerimisprojektis on tehtud ettepanekud üksikelamu ehitamiseks looduslikult omapärasest lehtmetsas.

Krundi osas oli planeeritava maa-ala sihtotstarve seni maatulundusmaa. Uus

maakasutuse sihtotstarve on pereelamumaa (EP). Katastrijärgne sihtotstarve valitakse samadele lähtuvalt detailplaneeringu leppemärkidele vastavatele katastriüksuste sihtotstarvetele.

Planeeritud krundijaotus, suurus, detailplaneeringujärgne sihtotstarve ja katasriüksuste sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Krundi det.pl. sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %
1. Tammiku	10,15	pereelamumaa EP 10 looduslik haljasmaa HL 40 põllumajandusmaa MP 50	elamumaa E 10 maatulundusmaa M 90
2. Väiketammiku	0,74	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100

Kruntide uued pakutud nimed on soovitusliku iseloomuga.

#### **Kruntide kasutusõiguse kitsendused.**

1. Maaüksust läbivale teele on soovitatav naaberkiinnistute omanikel sõlmida kokkulepe teeservituudi seadmiseks detailplaani näidatud teeosale.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Energiaseaduse § 15. Planeeringus on näidatud krunte läbivad 10 kV, 0,4 kV elektriliinid ja nende kaitsetsoonid. Liinide osas saab kehtestada detailplaneeringu alusel liiniservituudid. Vajadusel seatakse nende liinide teenindamiseks ja ümberehitamiseks asjaõiguslik notariaalne maakasutusleping.
3. Tegevus teekaitsevööndis on reguleeritud Teeseaduse §36. - tegevus teel ja teekaitsevööndis ning §38. – tee kaitsevööndi maa omaniku õigused ja kohustused.

#### **3.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded**

Kruntidele märgitud soovituslikud hoonestusalad ja ehituskeelualad on määratud lähtuvalt iga krundi asukohast planeeritava alal ja selle looduslikest ning tehnilistest tingimustest. Soovitatav on paigutada hoonestus nii, et säilitada rohkem olemasolevaid kasvujõus puid kogu planeeritava alal. Planeeringus on säilitatud 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.

Uuele 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 m<sup>2</sup>  
sh. elamu kuni 120 m<sup>2</sup>  
abihoone kuni - 80  
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) -elamu - 8,5 m  
abihoone - 6 m

### Olulisemad arhitektuurinõuded:

Maksimaalne korruselisus - elamu - 1,5  
abihoone - 1

Katused: kalded - 30 - 45°  
materjal - sindel (puit ja ruberoid),  
katusekivi, mitteläikiv plekk

Välisseinad - puit, looduslik kivi, krohv

Nähtav sokliosa - kivi, betoon, krohv

Piirdeaiad - lattaed, vörkaed, kivi ja puitaed

Tulepüsivusklass - 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 hoonestusalal.

### 3.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded

#### Keskkonnakaitse nõuded

Läänepoolses Tammiku kinnistu osas on kaitsealune Kudjape tammik. Kaitsealuse tammiku ümber tuleb arvestada 50 m laiuse piiranguvööndiga. Tammiku serv on ka kavandatava Natura 2000 ala piir.

Kuna planeeritaval alal puudub praegu arvestatav majandustegevus ja alaline elanikkond piirdub ainult ühe talu elanikega, puudub ka alaline keskkonda mõjustav reostuskoormus. Reostusohklikum on planeeringualast lõunapoole jääv ala, kus on mitmed tegutsevad ettevõtted.

Heitvete käitlemisel tuleb jälgida põhjavee kaitstuse seisukohast kehtivaid nõudeid.

Ümbruskonna mets ja ehituspiirkondi eraldavad kasvujõus puud, mis pakuvad kaitset tuulte eest ja eraldavad rajatavat elamut naabruse kaarhallidest, 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 piirkonnas elutegevuseks vajaliku väärtuse.

### Tulekaitseenõuded

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

Planeeritavale uuele krundile rajatakse 1 pereelamu koos abihoonetega. Tulekustutusvee tarbeks on naabruses asuva linna veetrassil hüdrantkaevud. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiused juurdesõiduteed kahesuunaliselt avaliku kasutusega teelt.

### **3.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus**

Planeeritav maa-ala piirneb põhjast avaliku kasutusega kohalik maantee. Kohaliku maantee kaitsetsoon on 20-50 meetrit mõlemal pool äärmise sõiduraja telge. Arvestades teeolusid ja liikumistihedust peaks tee kaitevööndi laius antud maaüksuse osas olema 30 m. Planeering ei näe ette kinnistu piires uusi mahasõite.

Uue krundi hoonestusalani juurdesõiduks sõlmitakse Tammiku kinnistu omanikega kokkulepe detailplaanil näidatud servituudiga teesadel liiklemiseks. Samuti võivad seda teha ka lõunapoolsete olemasolevate kinnistute omanikud.

Privaatsuse ja turvalisuse tagamiseks rajatakse tee lõppu võimalus tagasipööramiseks või peatumiseks.

### **3.6 Insener-tehniline varustus**

#### 3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava uue krundi hoonete varustamine veega on ette nähtud krundile rajatavast puurkaevust. Perspektiivselt on võimalik liituda ka linna veetrassiga.

Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m.

Arvestuslik veevajadus (koos kastmisveega) on alla 5 m<sup>3</sup>/ööp.

Krundile rajatakse kanaliseerimiseks kogumiskaev.

#### 3.6.2 Elektrivarustus

Elektrivõrkude planeeringuga on ette nähtud 0,4 kV kaabelliinide ehitamine Kudjape AJ kalmistu fiidri mastist nr 2. 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.

Arvestijaotuskilp on planeeritud krundi piirile sissesõidutee äärde. Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga. Elektrivõrguga liitumine toimub arvestusega, et 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 liinide kaitsevööndid järgmised:

1) piki õhuliine - maa-ala ja õhuruum, mida piiravad liini teljest mõlemale poole järgmistel kaugustel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid:

- alla 1 kV liinidel - 2 m;
- 1 - 10 kV liinidel - 10 m

2) piki maakaabelliine - maa-ala mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

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	10,89 ha
2. Krundi suurus	0,74 ha
2. Ehitustealune pind -	300 m <sup>2</sup>
3. Hoonestuse osa -	4 %
4. Planeeritud ehituskrunte -	pereelamu krunte - 1

## 4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeritavat ala iseloomustab kõrghaljastus. Eraldatud krundil jääb see rajatavaid hooned 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. Kiviaed korrastatakse. Suuremad lehtpuud ja tammed tuleb säilitada hoonestuse vahel, kogu olemasolev lehtpuumets planeeritava ala idapoolses osas vajab täiendavat hooldust ja selekteerimist.

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

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



Jäätmekäitlusstrateegia planeeritaval alal tegutsemiseks:

- vältitakse 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.

Biojätmed 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;

Kaarma valla üldinfo internetis

Seadused:

EV Planeerimisseadus

EV Ehitusseadus

EV Looduskaitseadus

EV Metsaseadus

Kanaliseerimis- ja veekaitseõuded.

EV Teeseadus