

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

Töö Nr. 05 - 148

Tellija: MEELIS OSA

PÄRNAMETSA KINNISTU DETAILPLANEERING

VAIVERE KÜLA, KAARMA VALD, SAAREMAA



Büroo juhataja

A large, stylized handwritten signature in blue ink, which appears to be 'J. Kuusemets'. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the beginning.

arhitekt J. Kuusemets

Kärdla, november 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. 131 – Kaarma Vallavalitsus;
- Detailplaneeringu algatamine Kaarma Vallavolikogu otsus 26.04.2005.a. nr 255
- Piirkonna aerofoto;
- Keskkonna mõju hindamine. Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 255 26. aprill 2005.

A. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Saare maakonna Kaarma valla Vaivere külas Pärnametsa maaüksuse detailplaneering" on koostatud vastavalt Kaarma Vallavalitsuse poolt koostatud lähteseisukohtadele nr 131. Detailplaneering on algatatud Kaarma Vallavalitsuse korraldusega nr. 255 26. 04 2005.a.

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

Planeeritava maa-ala suurus on 3,12 ha, mis paikneb lõuna Saaremaal Kuressaarest ~4 km ida suunas Vaivere 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 Vaivere külas, mis asub Saare maakonna lõunaosas, Kuressaare linnast ida pool umbes 3-4 km kaugusel. Katastriüksus on Kuressaare-Pihla maanteest põhja poole hargneva Vaivere-Lilbi teest lääne ja Vaivere-Kudjape teest lõuna pool lehtpuumetsaga kaetud seni hoonestamata alal. Maaüksus külgneb põhjasuunalalt Romelti, idast Kusta I, lõunast Latti II ja Segametsa ning läänest Kuressaare metskonna maadega. Riigimetsa piiril kulgeb pikki kiviaia äärt maaüksusi ühendav vana teease, kuhu saab rajada uuesti juurdepääsutee, 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 tasane metsamaa ühtlase kaldega edela suunas.

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

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

Domineerib heas kasvujärgus üksikute lehtpuudega ja võsastunud metsaalusega ilmselt kunagine karjamaa. Maaüksust ilmestavad ümbritsev väärikas kiviaed ja maaüksusel mitmed suured kivid ning väiksemad kiviaiad.

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 rähkmureen, 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 meenutab Saaremaa ajaloolist küla struktuuri, 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 suurused 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%;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi).
- lähtuvalt planeeringulahendusest võib krundi suurusi mõnel krundil vähendada suurus kuni 5%.

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

Käesoleva planeeringuga on Pärnametsa m/ü planeeritav ala jagatud kruntideks ja avaliku tee maa-alaks. Planeerimisprojektiis on tehtud ettepanekud üksikelamute

ehitamiseks looduslikult omapärasel lehtmetsas.

Maa-ala on jagatud 6 üksikelamu krundiks ja 1 avaliku tee maaüksuseks.

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 katastriüksuste sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus m ²	Krundi det.pl. sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %
1. Pärnametsa	0,5	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100
2. Pärnaku	0,5	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100
3. Tammiku	0,49	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100
4. Kaasiku	0,48	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100
5. Haaviku	0,5	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100
6. Lepiku	0,48	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100
7. Pärnametsa tee	0,18	tee- ja tänavamaa LT 100	TRANSPORDI- MAA

Kruntide pakutud nimed on soovitusliku iseloomuga.

Kruntide kasutusõiguse kitsendused.

Haaviku ja Lepiku krundile laieneb puurkaevu sanitaarkaitseala. Sanitaarkaitseala piirid, majandustegevuse kitsendused või veevõtukohale määratud hooldenõuded kooskõlastatakse veehaarde projekti koosseisus asukohajärgse riikliku keskkonnateenistuse, tervisekaitsetalituse ja omavalitsusega.

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 kiviaed ja väärtuslikumad puudegrupid ja üksikpuud.

Planeering ei kohusta ehitama määratletud majatüüpe. Igale krundile rajatakse elamu

vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele ja arhitektuurinõuetele. Lähtuvalt kruntide suurustest kohustuslikke ehitusjooni detailplaneering ei määra, kuid ehitised peavad paiknema kruntide hoonestusaladel. Planeeringuala on jagatud 6 krundiks ja üheks teemaaüksuseks, mis on vajalik nii tee ja trasside tarbeks. Iga 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 - 280 m²
sh. elamu kuni 140 m²
abihoone kuni - 80
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) - elamu - 8,5 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 sokliosa - kivi, betoon, krohv
Piiardeaiad - lattaed, kiviaed ja kivi+puitaed,
täna äärde puitvärav
Tulepüsimisklass - 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. Raiete ulatus 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

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

Nõrgalt 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 kiviaiad 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 hoonetus kuulub põhiliselt tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3. Hooneid planeeritaval alal saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega kuni 8,5 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele ja suurematest metsamassiividest tuleks hooneid rajada vähemalt 8 m kaugusele (okaspuumetsast soovitatavalt 15 m).

Planeeritavale alale rajatakse 6 pereelamut koos abihoonetega. Tulekustutusvee tarbeks on ringtee keskele planeeritud rajada tuletõrje veehoidla. Sinna on ettenähtud rajada 50 m³ (2x25 m³) veemahuti. Ringtee annab võimaluse 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 ei külgne ühegi avaliku kasutusega teega. Seepärast tehakse planeeringuga ettepanek rajada või osaliselt taastada pikki riigimetsa piiri Kudjepe-Vaivere teelt uus juurdesõidu tee. Krundid on planeeritud nii, et igalt moodustatud krundilt pääseks uuele rajatud teele. Tee moodustab uue Pärnametsa tee maaüksuse. Pärnametsa tee on kahesuunaline tee, teela laiusega vastavalt lähtetingimustest 10,2 m. Rajatavate teekatete laius on 5,5 m ja lubatud maksimaalne kiirus 40 km/h.

Planeeritud teelt hargnevad juurdepääsuteed kõigile moodustavatele kruntidele.

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

3.6 Insener-tehniline varustus

3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate hoonete varustamine veega on ette nähtud ühisest rajatavast puurkaevust, mille asukoha planeerimisjoonisel on omanik asjatundjatel lasknud kohapeal viitsaga määrata.

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

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Veehaarde projekti alusel kohaliku riikliku keskkonnateenistuse esildisel tuleb keskkonnaministrilt taotleda luba sanitaarkaitseala piiri vähendada 50 meetrilt 30 meetrini.

Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m.

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

3.6.2 Elektrivarustus

Elektrivõrkude planeeringuga on ette nähtud 0,4 kV kaabelliinide ehitamine olemasolevast lkki alajaamast. 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 ehitusprojektiga. Elektrivõrguga liitumine toimub arvestusega, et iga tulevase kinnistu omanik hakkab tulevikus võrguettevõtjaga arveldama eraldi.

Arvestuslikud võimsused ja peakaitsemed 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

Tõdjuhul on elektrikaablitrassidel 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 | 3,12 ha |
| 2. Ehitustealune pind - | 1680 m ² |
| 3. Hoonestuse osa - | 5,4 % |
| 4. Planeeritud ehituskrunte - | pereelamu krunte - 6 |

4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeritavat ala iseloomustab kõrghaljastus, mis jääb 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. Teeäärne kiviaed korrastatakse. Suuremad lehtpuud tuleb säilitada teeääres ja hoonestuse vahel, kogu olemasolev lehtpuumets vajab 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 plastikaara 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 veekaitse seadused.

Teeseadus