

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

Töö nr. 06 - 48

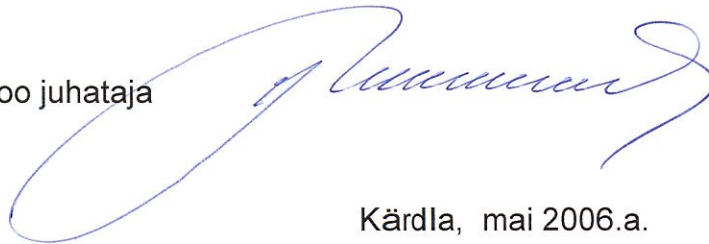
Tellija: ADREM INVEST OÜ

JÜRNA KINNISTU DETAILPLANEERING

MÄNDJALA KÜLA, KAARMA VALD, SAAREMAA



Büroo juhataja



arhitekt J. Kuusemets

Kärdla, mai 2006.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
 - 2.4 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
6. Kooskõlastused

B. GRAAFILINE OSA

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

C. LISAD

- Detailplaneeringu lähteseisukohad nr. 166 – Kaarma Vallavalitsus;
- Detailplaneeringu algatamine Kaarma Vallavolikogu otsus 24.01.2006.a. nr 45

A.SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Saare maakonna Kaarma valla Mändjala küla Jürna maaüksuse detailplaneering" on koostatud vastavalt Kaarma Vallavalitsuse poolt koostatud lähteseisukohtadele. Detailplaneering on algatatud Kaarma Vallavolikogu otsusega nr. 45 24.01 2006.a.

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

Planeeritava maa-ala suurus on 1,98 ha. 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 Mändjala külas, mis asub Saare maakonna lõunaosas, Kuressaare linnast lääne pool umbes 7 km kaugusel. Katastriüksus on Kuressaare-Sõrve maanteest põhja pool männi metsaga kaetud seni hoonestamata alal ja külgneb põhjasuunalt Igama-Lombi, idast Kadariku kinnistu maale jäävale avaliku kasutusega erateega, lõunast Armanni ja läänest Käsitöö katastriüksustega.

Kuressaare-Sõrve maantee kulgeb mööda Saaremaa lõunarannikut. Maanteelt kuni kinnistuni on ~1 km.

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 maaüksust idast piirava kraavi suunas.

Idapoolses küljel on kuivenduskraav, mille kallast mööda kulgeb ühendustee üle kahe naaberkinnistu vallateeni.

Rohukamaraga kaetud pinna all on osaliselt kruusa, osaliselt liivaga savine kiht.

Looduskeskkond on Saaremaale omane – männid vaheldumisi kaskedega. Üldilmelt lihtne paepealne tasandikuline pinnamood.

Kogu alal domineerib heas kasvujärgus alt puhastatud noor männik üksikute lehtpuudega ja võsastunud kraavikaldaga. Läänepoolne serv on kaetud võsastunud segametsaga (männid ja kased).

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 3...4 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 tundlikusse metsa vööndisse ja uue suvitus või väikeelamute piirkonna rajamine. Detailplaneeringus on püütud võimaluste piires säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. On soovitud anda maaomanikule pereelamute ehitusvõimalus, mis on sobiv sellele maastikule ega mõjuta oluliselt piirkonna looduse kooslust.

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 oleks üldjuhul 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 50%;**
- vältida kõrvuti rajatavate majade puhul väikesi katusekalde erinevusi, sest see jätab kohati läbimõtetamata 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 Jürna m/ü kogu planeeritav ala jagatud kruntideks. Planeerimisprojektis on tehtud ettepanekud üksikelamute ehitamiseks looduslikult omapärasel rannalähedases metsas.

Jürna m/ü maa-ala on jagatud 4 üksikelamu krundiks.

Kruntideks planeeritava maa-ala sihtotstarve oli seni maatulundusmaa. Elamukruntide osas on uus maakasutuse sihtotstarve pereelamumaa (EP). Teede ja trasside alla jääv maa on põhiliselt servituutidega kasutatav. Katastrijärgne sihtotstarve valitakse samadele moodustatavatele kruntidele lähtuvalt detailplaneeringu leppemärkidele vastavatele katastriüksuste sihtotstarvetele.

Planeeritud krundijaotus, suurus, detailplaneeringujärgne sihtotstarve ja katasriüksuste sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus ha	Krundi det.pl. sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %
1. Metsise	0,49	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
2. Kotka	0,49	pereelamumaa EP 50	elamumaa E 50
3. Kaarna	0,5	pereelamumaa EP 50	elamumaa E 50
4. Jürna	0,5	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100

Kruntide pakutud nimed on soovitusliku iseloomuga. Kruntide suurused täpsustatakse katastriüksuste moodustamise käigus.

Kruntide kasutusõiguse kitsendused.

1. Juurdepääsuks kõikidele kruntidele seatakse teeservituudid Kaarna ja Jürna kinnistutele detailplaanil näidatud teelõikude osas.
2. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 158 sätted.
3. Elektrivõrgu kaitsevõõndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Elektriõiguseaduse §15.
4. Rajada tuletõrje veemahuti, veehoidla projekteerida koos hoonestusega tuleohutusnõuetele vastavuses;

3.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Kruntidele märgitud soovituslikud ehitusalad on määratud lähtuvalt iga krundi asukohast planeeritaval alal ja selle looduslikest tingimustest. Soovitav on paigutada hoonestus 2-majaliste gruppideks ja nii säilitada rohkem olemasolevaid kasvujõus puid kogu planeeritaval alal. Planeeringus on püütud säilitatud osa kasvujõus männikust, 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 ehitusaladel.

Planeeringuala on jagatud 4 krundiks. 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 - elamu - 120 m²
abihoone - 60 m²

Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) - elamu - 9 m
abihoone - 6 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Maksimaalne korruselisus - elamu - 2
abihoone - 1

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

Välisseinad - puit, kivi, krohv

Nähtav sokliosia - kivi, betoon, krohv

Piirdeaiad - lattaed, vörkaed, kivi ja puitaed

Tulepüsimisklass - TP-3

Hoonete projekteerimisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse loodusesse ning hoone asukoha valikul lähtuda piiratud raiete vajalikkusest. Hoonestusalad 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

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 majapaare, peavad säiluma vaatamata piirkonnas tekkivale ehitustegevusele.

Teed ja teeäärsed kraavid planeeringualal ning kogu ümbruses vajavad korrastamist. Puude olulisema osa säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Tulekaitseenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuletõrjenormidest.

Planeeritud ala hoonestus kuulub põhiliselt tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3. Hooned saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega kuni 9 m. Planeeritavale alale rajatakse 4 pereelamut koos abihoonetega.

Kinnistule rajatava hoonestuse kasutuslubade saamiseks tuleb tulekustutusvee saamiseks rajada looduslik tuletõrje veevõtukoht (mahuti vähemalt 25 m³) ettenähtud aastaringse kasutusega detailplaani näidatud kohale. Tee veevõtukohani peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud vähemalt 4 m laiused juurdesõiduteed ja plats min. 12x12 m tuletõrjeauto manööverdamiseks. Riigimaanteelt kuni planeeringalani tuleb rajad valla teele ja avaliku kasutusega erateele iga 150m tagant teelaiendid, tagamaks tuletõrjeautode möödasõidu.

Hoonete projekteerimisel lähtuda ehitise ja selle osale esitatavatest TULEOHUTUSNÕUETEST (VV määrus nr 315 27.oktoobrist 2004).

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele ja suurematest metsamassiividest tuleks hooned rajada vähemalt 10 m kaugusele (okaspuumetsast 15 m).

3.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritav maa-ala piirneb läänest avaliku kasutusega teega. Planeeritavale alale rajatakse uus teelõik, mis ühendab kõiki planeeritavaid krunte. Tee kasutuseks seatakse servituudid. Jürna kruntide tee on ühendatud Kadariku maaüksuse piiri mööda kulgeva erateega, mis omab avalikku kasutust. Teelt hargnevad juurdepääsuteed kõigile piirkonna maaüksustele. Avaliku kasutusega erateele näha ette iga 150m tagant teelaiendid, tagamaks tuletõrjeautode möödasõidu.

Elamugrupi privaatsuse ja turvalisuse tagamiseks rajatakse sissesõidutee algusesse plats tagasipööramiseks või peatumiseks.

Eratee avaliku kasutuse määrab vallavalitsuse ja omaniku vahel sõlmitud leping, milles nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad (Teeseadus §4).

Juurdesõidud planeeritakse käänulised, mille tingib läbipaistvuse vähendamine ja võimaliku tuulekoridori tekkevõimaluse ärahoidmine. Sissesõiduteede laius on 4 m.

3.6 Insener-tehniline varustus

3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

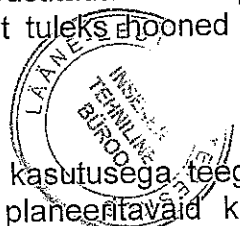
Iga planeeritava krundi hoonete varustamine veega on ette nähtud igale krundile rajatavast ülemiste horisontide suurkaevust.

Planeeringuala on keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Arvestades maapinna reljeefi ja planeeringu koostamise ajal teadaolevat geoloogiat, peaks olema planeeringu põhiala kanaliseeritav keskosa suunas isevoolese kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamise teel.

Trasside projekteerimiseks on vaja teostada geoloogilisi uurimisi.

Kuni kanalisatsioonivõrgu väljaehitamiseni rajatakse kanaliseerimiseks kogumiskaevud (soovi korral ehitatakse kompost-kuivkäimlad).



3.6.2 Elektrivarustus

Elektrivõrkude planeeringuga on ette nähtud 0,4 kV kaabelliinide ehitamine naaberkinnistul asuvast alajaamast. Kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivälisvõrkude ehitusprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete ehitiste (elamud, abihooned, pumplad, ärihoone) 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.

Arvestijaotuskiibid 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 peakaitsemed üksikobjektidele:

- elamu: peakaitse 3x25A installeeritud võimsus 16,5 kW
arvutuslik võimsus 10 - 12 kW
- pumppla: peakaitse 3x16A installeeritav võimsus 5,0 kW
arvutuslik võimsus 5,0 kW

Uue alajaama külge ühendatakse kokku 4 eluhoonet ja 1 pumppla. Elektrikütte kasutamisel lisandub ca` 4-6 kW elamu kohta.

3.6.3 Tehnovõrkude koridorid

Tehnovõrkude plaanil on tähistatud planeeritud kruntide maa-alale jäävad tehnovõrkude koridorid. Kanalisatsioonitrasside koridori laius on üldjuhul 6 m, üldkasutatavatel veetrassidel 6 m, elektrikaablitrassidel 2 m ja sidekaablitrassil 4 m. Paralleelselt kulgevate vee- ja kanalisatsioonitorustike vaheline min. kaugus on 0,5 ja 1,5 m (lähtuvalt EPN 17 linnatänavad osa 8. Tehnovõrgud ja -rajatised. Tabel 8.2 ja tabel 8.3, märkus 1). 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 võrkude valdajate väljastatud tehniliste tingimustega.

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 | 1,98 ha |
| 2. Ehitustealune pind - | 960 m ² |
| 3. Hoonestuse osa - | 4,8 % |
| 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 igihaljaid koolitatud liike. Hoonete ümber rajatakse muru. Hoonestuse vaheline haljastus puhastatakse võsast, säilitakse kasvujõus puud ning hooldatakse maapind. Tee alguses, kraaviäärne mets ja hoonestuse vahele jääv noor kasvujõus männik vajab säilitamist, 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:

- 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

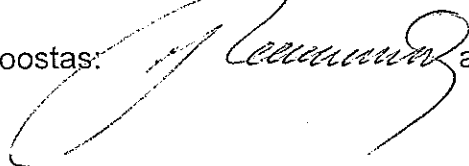
EV Metsaseadus

EV Veeseadus

Kanaliseerimis- ja veekaitseõud.

Teeseadus

Koostas:



arh. J. Kuusemets

TÖÖ NR. 06 - 48 DAGOpen OÜ Projektbüroo
Kaarma valla Mändjala küla Jürna kinnistu detailplaneering

DETAILPLANEERINGU KOOSKÖLASTUSED

1.

2.

3.

4.