



***DP PROJEKT BÜROO OÜ litsents nr.595 MA 19.04.06
Reg nr. EEP000710 26.04.2006***

***Saare Maakond
Kaarma vald
Vatsküla küla***

Mäe katastriüksuse (27003:003:0738)

DETAILPLANEERING

Koostaja: Alar Oll

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Alar Oll', written over a faint, larger blue outline of the same signature.

Kuressaare 2006

Sisukord

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa

- 1.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk
- 1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid
- 1.3 Olemasolev olukord
- 1.4 Looduslikud tingimused

2. Arhitektuur-planeerimislahendus

- 2.1 Üldlahendus
- 2.2 Maakasutus
- 2.3 Ehitusõigus ja üldised arhitektuurinõuded
- 2.4 Keskkonna- ja tulekaitseenõuded
- 2.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus
- 2.6 Tehnovõrgud
- 2.7 Tehnilised näitajad

3. Lisad

B. GRAAFILINE OSA

- | | |
|------------------------------------|------------|
| 1. Asendiplaan | M 1 : 5000 |
| 2. Geodeetiline alusplaan | M 1: 1000 |
| 3. Krundijaotusplaan | M 1 :1000 |
| 4. Ehitiste planeerimisjoonis | M 1 :1000 |
| 5. Liiklusskeemi planeerimisjoonis | M 1 : 1000 |
| 6. Tehnovõrkude planeerimisjoonis | M 1 : 1000 |

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa

Käesolev töö, "Saare maakonna Kaarma valla Vatsküla küla Mäe maaüksuse detailplaneering", on koostatud vastavalt lähteülesandele.

Detailplaneeringu algatamise aluseks on Kaarma Vallavalitsuse korraldus 11. 04. 2006 nr. 199 (algatamise taotleja- Saarson Invest OÜ registrikood 11198755).

Töö teostaja: DP Projektibüroo OÜ (reg. Nr. EEG 000053 v.a. 12.04.2006)

Töö teostamise aeg: august 2005.a.

1.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maa-ala jagamine ühepereelamu kruntideks, ehitustingimuste määramine, juurdepääsuteedele ja vajalikele tehnovõrkudele ja rajatistele lahenduse leidmine, maaüksuse sihtotstarbe muutmine.

Planeeritava maa-ala suurus on 2,45 ha mis paikneb Vatsküla külas valdavalt kõrghaljastuse, sarapuu põõsastiku ja loodusliku rohumaaga kaetud hoonestamata maa-alal. Praegune maa sihtotstarve on maatulundusmaa.

1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- detailplaneeringu lähteülesanne
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus
- Kaarma valla ehitusmäärus
- Saare Maakatastri poolt väljastatud Mäe katastriüksuse plaan
- kinnistu asukoha skeem M 1:10000

1.3 Olemasolev olukord:

Planeeritav maa-ala asub Saare maakonnas Kaarma valla kaguosas, Kuressaare-Püha maantee ääres, Vatsküla küla Pihtla valla poolses osas, Kuressaare linnast ~7,4 km kaugusel.

Mäe maaüksus piirneb põhja poolt Kuressaare- Püha maanteega, lääne poolt Sarapuu maaüksusega, ida poolt Tooma maaüksusega, lõuna poole jääb vaba riigimaa. Olemasolevatest tehnovõrkudst läbib maaüksust OÜ Jaotusvõrgule kuuluv madalpinge õhuliin.

1.4 Looduslikud tingimused:

Maapinna reljeef on valdavalt tasane ja madal. Suhtelised kõrgused jäävad 8,5 m ja 9,5 m vahele. Planeeritava maa-ala territooriumist on 60 % sarapuu põõsastik ja looduslik rohuma. Planeeritaval alal kasvab sarapuu, kask, saar, mänd.

Huumuskihi paksus on 20-30 cm piires. Selle all on paekivirähk, mis kohati kõrgemates kohtades ulatub maapinna lähedale. Kaitsealuseid territooriume, looduskaitse üksikobjekte ja kultuurimälestisi maa-alal ei asu. Idast- lõunani ümbritseb maaüksust kiviaed, samuti on aedu tükati ka kinnistu keskosas.

2. Arhitektuurne – ja planeerimislahendus

2.1 Üldlahendus

Projekteerimislahenduse eesmärgiks on hoonestusõiguse seadmine. Püütakse säilitada nii palju kui võimalik väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. Käesolevas töös on analüüsitud ja fikseeritud olemasolev olukord ning välja töötatud võimalused ühepereelamute ehitamiseks. Planeeringualal on hoonete rajamine lubatud ainult määratletud hoonestusalal.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude piirangute ja printsiipidega:

- kinnistu piirist 4 m ehituskeeluala
- madalpingeõhuliini kaitsevöönd 2 m liinist kummalegi poole
- planeeringualal arvestada väljakujunenud loodusliku situatsiooniga (kiviaiad, maapinna reljeef ja olemasolev kõrghaljastus)
- hoonestamisel ja teede rajamisel kasutatakse ära looduslikult väljakujunenud maastikku ja kiviaedu
- planeerida optimaalne ja võimalikult hajutatud ehitiste paigutus
- planeerida optimaalne sõiduteede võrk, milline tagab lokaalsed juurdepääsud kõikidele ühepereelamutele ja vastab tuletõrjenõuetele
- vesivarustus ja kanalisatsioon planeerida lokaalsena
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid mis puudutavad vee-, jäätme- ning reoveekäitlust.

2.2 Maakasutus

Planeeritavte Lasnamäe, Õismäe, Mustamäe, Kopli ja Nõmme katastriüksuste maakasutuse sihtotstarbed on 100% elamumaa (EP).

Sõiduteeks moodustatava Kivimäe katastriüksuse sihtotstarve on 100 % transpordimaa (LT).

MOODUSTATAVATE KRUNTIDE NÄITAJAD

krundi nimi	planeeritud suurus m ²	max ehitise alune pind m ²	hoonete max kõrgus	hoonete arv krundil	maakasutuse sihtotstarve
Nõmme	7315	100-200	kuni 9	2	elamumaa (EP)
Õismäe	5469	100-200	kuni 9	2	elamumaa (EP)
Kopli	3343	100-200	kuni 9		elamumaa (EP)
Mustamäe	4263	100-200	kuni 9		elamumaa (EP)
Lasnamäe	3314	100-200	kuni 9		elamumaa (EP)
Kivimäe	819	-	-	-	transpordimaa (LT)

Maa kasutusõiguse kitsendused:

1. Eesti Vabariigi ehitusseadus
Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.
2. Planeerimisseadus
Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks. Detailplaneeringu eesmärgid on:
 - 1) planeeritava maa- ala kruntideks jaotamine;
 - 2) krundi ehitusõiguse määramine;
 - 3) krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
 - 4) tänavate maa – alade ja liikluskorralduse määramine;
 - 5) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
 - 6) kujade määramine;
 - 7) tehnovõrkude ja – rajatiste asukoha määramine;
3. "Tehnovõrgud ja rajatised"- Asjaõigusseaduse § 158, 164.
Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või – rajatis (kütte- , Veevarustus-, või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitist) ei ole kinnisasja oluline osa. Maa omanikel pidada kinni tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest.
4. "Tee kaitsevöönd" – teeseaduse §13
Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit.
5. "Avalikult kasutatav tee" – asjaõiguse seaduse § 155
Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi
6. Järgida kehtivaid tervisekaitse ja keskkonnakaitse seadusi, tuleohutusnorme ja jäätmekäitluseeskirju.

2.3 Ehitusõigus ja üldised arhitektuurinõuded

Planeerimisprojektis on tehtud ettepanek rajada planeeritavale alale ühepereelamud nii, et säiliks võimalikult palju olemasolev madal- ja kõrghaljastus. Näha ette kõrghaljastuse korrastamine ja säilitamine, olemasolevate kiviaedade korrastamine ja säilitamine. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavat hoonestuslaadi.

Hoonestusaladele rajatakse üks ühepereelamu ja vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigusele üks abihoone. Kopli kinnistule rajatakse suvila tüüpi 100 m² hoone ja abihoone 50 m². Hoonestuseks tuleb kasutada puithooneid (palk, puitsõrestik, laudis). Ehitusmaterjalideks soovituslikult loodussõbralikud materjalid.

Hoonestustingimused:

Hoonete maksimaalne korruselisus	- 1,5
Katused: kalded	- 38° - 45°
materjal	- roog, sindel (puit ja ruberoid), - katusekivi
Välisseinad	- puit
Piirdeaiaid	- puit - kivi
Ehitistealune pind	- 150 m ² kuni 200 m ²
Ehitiste lubatud kõrgus	- kuni 9,0 m
Tulepüsivusklass	- TP 3

2.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded

Kuna planeeritavale maa-alale kavatsetakse rajada ühepereelamud koos abihoonete ja vajalike rajatistega, siis arvestatavat negatiivset mõju planeeritav tegevus keskkonnale ei tekita, kui järgitakse planeeringus sätestatud nõudeid.

Ehitusalad tuleb kujundada raiete ja maastiku planeerimise tulemusel puhkamiseks- elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Väljaspool ehitusalasid olevat puistut võib hõrendada soovituslikult hooldusraiena, mitte lubada lageraiet.

Heitvete kogumine on lahendatud lokaalsena, seega otsest reostust loodusesse ei satu, kuna igale krundile planeeritakse heitvete kogumiskaev. Sadevete kogumiseks võrku ei paigaldata.

Jäätmekäitluse lahendamiseks on planeeritud planeeritava ala keskosas, sissesõidutee lõppu jäätmekogumispunkt, kus saab jäätmeid ära anda sorteeritult. Ladustamiseks kasutada iga kinnistu jaoks 0,66 m³ konteinerit. Loodava jäätmekogumispunktiga tagada planeeritaval alal koordineeritud jäätmevedu.

Planeeritaval maa-alal ega selle lähiümbrises ei paikne ettevõtteid, mille töö eeldaks ohtu keskkonnale nii tugevatoimeliste mürkainete väljapaiskamise tõttu ega ka plahvatusohtu.

Hooned on 1,5-korruselised või kõrgusega kuni 9 m. Hoonetevaheline kuja on vähemalt 10 m. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada kinnistu piirist vähemalt 4 m kaugusele. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiune juurdepääsutee. Planeeritavate hoonete küte lahendada lokaalsena, kas tahke- või elektriküttega.

Tuletõrje kustutusvee tarbeks on ette nähtud rajada Kivimäe kinnistule aastaringse kasutusvõimalusega maa- alune tuletõrje veehoidla mahutavusega 50 m³ ja vajalik plats tulekustutusauto manööverdamiseks. Veehoidla täitmine toimub vooliku abil Õismäe kinnistu puurkaev-pumplast. Tee veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumest lahti lükatud.

2.5 Teede võrk ja liikluskorraldus

2.5.1 Kivimäe kinnistu (peatee).

Planeeritaval alal teid ei ole. Planeeritud on peatee (Kivimäe kinnistuna) laiusaga 6 m Kuressaare- Püha maanteelt, millelt omakorda lähtuvad 4 m laiused juurdepääsuteed hoonestatavatele kruntidele. Peateest moodustatakse eraldi katastriüksus, hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks planeeritakse see 6 m laiune ja tee kate parendatakse raskema massiga liiklusvahenditele sõidetavaks. Tee lõpeb sõidukite ümberpööramiseks kohaga, kuhu jäävad maa- alune tulekustutusvee paak ja jäätmete kogumispunkt. Uute teede planeerimisel arvestada eelnevalt tehnovõrkude paigaldamisega. Teede alla paigaldatavad kaablid kaitsta plasttoruga.

2.5.2 Kruntidele lähtuvad teed

Katastriüksusena moodustatavast peateest kulgevad kruntidele 4 m laiused kruusaga kaetavad ligipääsuteed. Teed planeerida hoonetele tuletõrje - vahenditega juurdepääsuks ja parendada raskema massiga liiklusvahenditele sõidetavaks.

2.6 Tehnovõrgud

2.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavale alale on veega varustamiseks ette nähtud igale planeeritavale kinnistutele oma puurkaev.

Hoonete veesisestusühendused on võimalik teostada siiberkaevudega.

Veetorustikuna kasutada PEM või PEH toru.

Torustiku paigaldamissügavus pinnases peab olema vähemalt 1,4 m. Kui pinnase geoloogilised iseärasused (paas vms.) ei võimalda torustiku paigaldamist nõutavale sügavusele, tuleb kasutada torustikesiseseid isereguleeruvaid küttekaableid ning isolatsioonimaterjale.

Moodustatava krundi arvutuslik veetarbimine on orienteeruvalt 150-200 l/ööp, arvutuslik veehulk veesisendis $q = 0,35$ l/s. Detailplaneeringu mahus näidatud kogu hoonestuse väljaehitamise korral on arvutuslik veevajadus $Q_{maxd} = 1,6$ m³/d

Arvutuslik veehulk $q_{max} = 5$ m³/h, mis on ühtlasi puurkaev-pumpla vajalik tootlikkus kokku. Puurkaev-pumplate ühendustorud magistraalvõrguga dimensioneeritakse tootlikkuse alusel, mis on soovitatavalt järgmised:

Q kuni 2 m³/h – DN 32;

$Q = 2-3$ m³/h – DN 40;

$Q = 3-6$ m³/h – DN 50;

$Q = 6-10$ m³/h – DN 60.

Hoonete heitveed on ette nähtud kanaliseerida planeeritavatesse kogumismahutitesse, millede paigaldamisel tuleb arvestada järgmiste asjaoludega:

- mahutite min. maht 10 m³

- mahutite min. kaugused: teest 5 m, hoonetest 5 m, puudest 3 m, kinnistu piirist 5 m.

Mahutite tühjendamine toimub fekaaliautoga Kuressaare linna puhastusseadmetesse.

2.6.2. Elektrivarustus

Iga planeeritav elamukinnistu saab omale elektrivarustuse vastavalt liitumislepingule.

Planeeritava ala elektritoiteks on ette nähtud Nõmme, Kivimäe ja Kopli kinnistut läbivast OÜ Jaotusvõrk madalpingeliinist lähtuvate kaablitega. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Kaablid on ühitatud tee kulgemisega ning liitumis- jaotamiskapid ette nähtud kruntide piiridele ligipääsetavatesse kohtadesse. Teede all kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega. Krundisisesed võrgud alates mõõtekapist tuleb lahendada koos objektide elektrivarustuse projektiga.

2.7 Tehnilised näitajad

1. Planeeritava ala suurus 2,45 ha
2. Maksimaalne ehitusalune pind 950 m²
4. Planeeritud hoonestusalad 5 tk.
5. Planeeritud hooneid 10 tk.
6. Rajatavate teede kogupikkus (s.h. juurdepääsuteed) 328 m

Koostas: /Alar Oll/
05.2006.a.