

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

Töö nr. 06 - 65

Tellija: REPORSS OÜ

RANNAÄÄRE KINNISTU DETAILPLANEERING

KESKRANNA KÜLA, KAARMA VALD, SAAREMAA



Büroo juhataja

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the text 'Büroo juhataja'.

arhitekt J. Kuusemets

Kärdla, juuni 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

B. GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeemid M 1 : 10 000,
2. Tugiplaan M 1 : 1000
3. Krundijaotusplaan M 1 : 1000
4. Detailplaan M 1 : 1000

C. LISAD

- Detailplaneeringu algatamine Kaarma Vallavalitsuse korraldus 18.mai. 2006.a. nr 264
- Detailplaneeringu lähteseisukohad nr. 168 – Kaarma Vallavalitsus;
- Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine. Kaarma Vallavalitsuse korraldus 18.mai 2006.a. nr 265;
- Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Kaarma Vallavalitsuse korraldus 18.mai 2006.a. nr 266
- väljavõte ajalehest "Meie Maa";
- Tuletõrje-veevõtukoha joonis.

A.SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Saare maakonna Kaarma valla Keskranna küla Rannaääre maaüksuse detailplaneering" on koostatud vastavalt Kaarma Vallavalitsuse poolt koostatud lähteseisukohtadele. Detailplaneering on algatatud Kaarma Vallavalitsuse otsusega nr. 264 18.05.2006.a.

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

Planeeritava maa-ala suurus on 2,21 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maaüksuse kruntimine, ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta maaüksuse maakasutuse sihtotstarvet - maatulundusmaa elamumaaks.

2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

2.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Kaarma vallas Keskranna külas, mis asub Saare maakonna lõunaosas, Kuressaare linnast lääne pool umbes 7 km kaugusel. Katastriüksus on Kuressaare-Sõrve maanteest põhja pool segametsaga kaetud seni hoonestamata alal ja külgneb loode suunalt Pärna kinnistuga, kirdest Porsa kinnistu teemaaga (4 m laiune eratee, mis ühenda Porsa kinnistu õueala maanteega), läänest Keskranna ja Kanarbikukinnistutega ja kagust Kuressaare-Sääre maanteega. Kuressaare-Sõrve maantee kulgeb mööda Saaremaa lõunarannikut. Uusi mahasõite planeeringuga ei kavandata vaid kasutatakse olemasolevat mahasõitu Porsa kinnistule.

Kaarma vald, pindalaga 400 km², ümbritseb Kuressaare linna. Elanike arv vallas on 4250 inimest (seisuga 11.03.2002). Keskranna küla asub liivasel Saaremaa lõunarannal, mis on puhkajate seas populaarne ja elamuehituseks perspektiivne.

2.2 Looduslikud tingimused

Piirkond on madal ja tasane hõreda metsaga kaetud. Pind on ühtlase kaldega maanteeäärse kraavi suunas.

Teeäärne kraavon piisav pinnase kuivendamiseks.

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

Looduskeskkond on Saaremaa lõunarannikule omane – männid vaheldumisi lehtpuudega (üksikud tammed ja kased). Üldilmelt lihtne tasandikuline pinnamood.

Kogu alal domineerib heas kasvujärgus alt puhastatud noor segamets.

2.3 Geoloogilised tingimused

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

Saaremaa lõunarannikul järgneb (Kaarma) paadla 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 ebataasusi. Pinnakate on enamasti rähkmoreen, klibu, mere- ja tuiskliiv. Oletatav pinnakatte paksus planeeringualal on 3...5 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 rannikuäärse metsa võõndisse olemasolevate hoonete vahele. 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 alale tuleb krundil olevast puudest säilitada vähemalt 50%;**
- vältida kõrvuti rajatavate majade puhul katusekalde erinevusi, sest see jätab kohati läbimõtlemata ja korrapäratu üldilme;
- 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 Rannaääre m/ü kogu planeeritav ala jagatud kruntideks. Planeerimisprojektis on tehtud ettepanekud üksikelamute ehitamiseks looduslikult kaunis rannalähedases metsas.

Rannaääre 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 eraldi maaüksusena 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. Tammiku	0,52	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
2. Metsäääre	0,50	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
3. Männituka	0,52	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
4. Rannaääre	0,55	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
5. Otsatee	0,055	tee ja tänava maa LT 100	transpordimaa L 100
6. Vahetee	0,059	tee ja tänava maa LT 100	transpordimaa L 100

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

Kruntide kasutusõiguse kitsendused.

1. Juurdepääsuks kõigile kruntidele seatakse teeservituudid kasutatavate maaüksuste kasuks detailplaanil näidatud teelõikude osas.
2. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted.
3. Elektrivõrgu kaitsevõõndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Elektriõhutusseaduse §15.
4. Rajada tuletõrje veevõtukoht Porsa maaüksuse tiigi (~1000 m³) baasil. Projekteerida koos hoonestusega tuleohutusnõuetele vastavuses.

3.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Kruntidele märgitud hoonestusalad on määratud lähtuvalt iga krundi asukohast planeeritaval alal ja sellel olevatest looduslikest tingimustest. Soovitatav on paigutada hoonestus 2-majaliste gruppina ja nii säilitada rohkem olemasolevaid kasvujõus puid kogu planeeritaval alal. Planeeringus on püütud säilitada enamuse kasvujõus puudest, 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 kohustuslike ehitusjooni detailplaneering ei määra, kuid ehitised peavad paiknema kruntide hoonestusaladel.

Planeeringuala on jagatud 4 elamukrundiks. 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 - 150 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, mitteläikiv klassikaline plekk

Välisseinad - puit, kivi, krohv

Nähtav sokliosa - kivi, betoon, krohv

Piirdeaiaid - lattaed, võrkaed, kivi ja puitaed,
kruntide vahel võrkaed

Tulepüsivusklass - 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 säilima 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.

Maanteeäärse kanalisatsioonitrassi väljaehitamisel ühendatakse sellega kogu piirkonna kanalisatsioonitrassid ja kogumiskaevud.

Tulekaitsenõuded

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 tuletõrje veevõtukaev (olemasoleva tiigi baasil ~1000 m³) ettenähtud aastaringse kasutusega detailplaanil näidatud kohale. Tee veevõtukohani peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud vähemalt 3,5 m laiused juurdesõiduteed ja plats min. 12x12 m tuletõrjeauto manööverdamiseks.

Hoonete projekteerimisel lähtuda ehitisele 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 kagust Kuressaare-Sääre riigimaanteega Porsa maaüksuse hoonestusalalt kuni maanteeni on rajatud 3,5 meetri laiune tee. Planeeritavale alale rajatakse kaks uut teelõiku, mis ühendab kõiki planeeritavaid krunte Porsa teega. Tee kasutuseks seatakse servituudid. Teelt hargnevad juurdepääsud kõigile piirkonna maaüksustele.

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

Eratee avalikuks kasutuseks sõlmitakse kasutuslepingud Porsa kinnistu omanikuga, 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 3,5 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 puurkaevust.

Planeeringuala on keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Arvestades maapinna reljeefi ja planeeringu koostamise ajal teadaolevat geoloogiat, peaks olema planeeringu põhiala kanaliseeritav keskosa suunas isevoolse kanalisatsioonisüsteemi ja maanteeäärse pumpla 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 Järve 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.

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 peakaitsemed üksikobjektidele:

- elamu: peakaitse 3x20A installeeritud võimsus 16,5 kW
arvutuslik võimsus 10 - 12 kW
- pumpla: peakaitse 3x16A installeeritav võimsus 5,0 kW
arvutuslik võimsus 5,0 kW

Uue alajaama külge ühendatakse kokku 4 eluhoonet ja 1 pumpla
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 4 m, üldkasutatavatel veetrassidel 4 m, elektriikaablitrassidel 2 m ja sidekaablil trassil 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 tehovarustus 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	2,21 ha
2. Ehitustealune pind -	960 m ²
3. Hoonestuse osa -	4,3 %
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 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

EV Looduskaitseadus

EV Asjaõigusseadus

EV Metsaseadus

EV Teeseadus

EV Veeseadus

Kanaliseerimis- ja veekaitse ehitiste veekaitse nõuded.

Koostas: arh. J. Kuusemets