

Reg. Nr. 10058058
RETTER – EP10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002 E

Töö nr. **10 - 11**

Tellija: **SIGNE NENONEN**

VÄSTRIKU KINNISTU DETAILPLANEERING

VAIVERE KÜLA, KAARMA VALD, SAAREMAA



Büroo juhataja

J. Kuusemets
arhitekt

TALLINN 2010



Vaade kinnistule Kuressaare-Püha-Masa riigimaanteelt



Vaade kinnistule Kuressaare-Püha-Masa riigimaanteelt

KÖITE KOOSEIS

1. SELETUSKIRI

2. JOONISED

Situatsiooniskeem, M 1 : 5000

Tugiplaan, M 1 : 1000

DP - 1

Maakasutusplaan, M 1 : 1000

DP - 2

Põhijoonis, M 1 : 1000

DP - 3

3. PLANEERINGU LÄHTEMATERJALID JA LISAD

- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 122, 25. märts, 2008.a. detailplaneeringu algatamiseks
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 152, 15. aprill 2008.a. detailplaneeringute koostamiseks
- Kaarma valla Vaivere küla Västriku kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad DP 2006 - 228.
- Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte piirkond tehnilised tingimused Nr. 172467, 25. 01. 2010. a
- AS Maves koostanud ekspertarvamuse; hüdroloogiliste tingimuste iseloomustuse veevarustuse lahendamiseks, töö nr 9017

SELETUSKIRJA SISUKORD

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	5
Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	
Planeeringu eesmärgid	
LÄHTESITUATSIOON	5
PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM	6
PLANEERINGU JÄRGSETE KRUNTIDE TABEL	7
PLANEERINGU ALA TEHNILISED NÄITAJAD.....	7
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	8
TEHNOVÕRKUDE KORIDORID.....	9
TULEKAITSE ABINÕUD.....	10
KESKKONNAKAITSENÕUDED	10
PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS	11
ENERGIATÕHUSUS.....	11
PIIRKONNA TURVALISUS	11
PLANEERITAVA ALA MÕJU NAABRUSELE.....	12
PLANEERINGU REALISEERIMINE.....	13
 PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID.....	13
Kruntpositsiooniga 1	13
Kruntpositsiooniga 2	14
Kruntpositsiooniga 3	15

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala haarab enda alla olemasolev Västriku kinnistu Vaivere külas, vastavalt katastri tunnusega 27003:003:0015, registriosaga nr 1308634/13086 ning suurusega 1,89 ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

Planeeringu eesmärgid

Planeeritava krundi jagamine üksikelumukruntideks koos ehitusõiguse määramisega, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide seadmisega.

LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**

1. Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 122, 25. märts, 2008.a. detailplaneeringu algatamiseks
2. Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 152, 15. aprill 2008.a. detailplaneeringute koostamiseks
3. Kaarma valla Vaivere küla Västriku kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad DP 2006 - 228.
4. Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.
5. Kaarma vallavalitsuse 15. aprill 2008.a. määrus nr. 2 „Detailplaneeringute vormistamise üldnõuded“.
6. Kaarma vallavalitsuse 15. aprill 2008.a. määrus nr. 3 „Detailplaneeringute kausta koosseisu nõuded“.
7. Geodeetiline alusplaan. OÜ Hadwest töö nr T-09-252.
8. OÜ Klotoidi töö nr 0708-30 „Mustika ja Maasika mü detailplaneering“.

- **Olemasoleva ruumi kirjeldus**

Västriku kinnistul on olemasolevalt 1,68ha metsamaad, 0,13ha loodusliku rohumaad ja 0,08ha muud maad.

Planeeritav Västriku kinnistu on hoonestamata, piirnedes

lõunast nr. 21133 Kuressaare-Püha-Masa riigimaanteega katastri tunnusega

27003:003:0803, jäädes Kuressaare-Püha-Masa tee ja Vaiver-Vätta tee ristmikust põhja poole.

Kirdest läbib kinnistut olemasolev 10 kV elektriõhuliin (Keskringeliin).

- **Omand, kehtivad piirangud ja kitsendused**

Västriku kinnistu omanikuks on 2010.a veebruari seisuga Signe Nenonen. Olemasolev 10 kV elektriõhuliin kaitsevööndiga 10 m mõlemale poole liini telge.

Olemasolev sideliin kaitsevööndiga 2 m mõlemale poole liini telge.

Riigimaantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja teljest 50 m ja

sanitaarkaitsevööndi laius sõidurea servast 60 m.

Maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

Kruntide kasutusõiguse kitsendused

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad asjaõigusseaduse §158 sätted.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Elektriõhutuse seadus §15.
3. Tegevus teekaitsevööndis on reguleeritud Teeseaduse §36. - tegevus teel ja teekaitsevööndis ning §38. – tee kaitsevööndi maa omaniku õigused ja kohustused.

- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus**

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Kaarma valla üldplaneeringu eskiisist ja seal on antud ala hajaasutusega ala (looduslik haljasala). Krunt minimaalse suurusega 7500m² (ol.ol.metsamaa ja piirkonnas ajalooliselt väljakujunenud elamukrundi suurus).

PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse Västriku kinnistu maatulundusmaa sihtotstarbega maaalale kaks ühepereelamu krunti ja neile pääsemiseks üks 10m laiune transpordimaa sihtotstarbega krunt (kuna kavandatav juurdepääsutee ei ole kompaktse asustusega alal, tee perspektiivne kasutustihedus on väike, jalakäijate teed ei kavandata ja õuealade piirded on vähemalt 12m kaugusel, on 10m laiune teemaa ala piisav 3,5m laiuse sõidutee rajamiseks).

Kruntide suuruse kujundamisel on lähtutud Kaarma valla üldplaneeringu eskiisist, mille järgi on käesolev maa-ala reserveeritud elamumaana E3 (hajaasustuspiirkond), mille suuruseks on minimaalselt 7500m².

Planeeritav maa-ala ei jää rohevõrgustikku tuumalale ega rohevõrgustikku ühendava mikrovõrgustiku koosseisu (Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“). Kavandatud elamukruntidele on ette nähtud õuealad, mida võib aiaga piirata. Õuealade määramisega on arvestatud loomade liikumisruumiga. Kuna ala on valdavalt

metsaga kaetud on õuealade suuruseks 1600-2450 m², tagades sellega metsa maksimaalse säilimise.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooneid arvestav arhitektuurikäsitus. Välislahenduses ei ole lubatud plastvoodreid ega plastikaknaid.

Ühepereelamud on lubatud kavandada maksimaalselt 250 m² pindalaga ja neile lisaks 2 abihoonet, kumbki maksimaalse pindalaga 60 m². Elamute maksimaalne lubatud kõrgus on 8,5 m, abihooned kuni 7 m kõrgused.

Kavandatavad piirdeaiad on max. kõrgusega kuni 1,5 m ja lahendatakse elamute arhitektuurse projekti koosseisus.

Samuti säilitatakse planeeritaval maa-alal olemasolevad metsaalad väljapool õuemaad. 3,5 m laiune juurdepääsutee on kavandatud mööda olemasolevat teed maa-ala keskel. Kavandatava juurdepääsutee kirde osasse on varem OÜ Klotoidi (töö nr 0708-30 „Mustika ja Maasika mü detailplaneering“) poolt planeeritud päästeteenistuse masinate ümberpööramise koht, kuna planeeritav tee jääb esialgu tupikteeks. Kuid käesolev detailplaneering annab võimaluse tulevikus muuta tee läbisõidetavaks maa-ala lääne poolses osas oleva Teeristi kinnistu kaudu, tee avalikuks muutumisel. Parkimine on lubatud oma kruntidel.

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Kuressaare-Püha-Masa riigimaantee ääres (Vaivere bussipeatus, kaugus ca 70 m kinnistust). Lähim toidupood paikneb Kudjapel ja Kuressaares. Lähim lasteaed ja kool paiknevad Kuressaares (Kaarma vallas on ühine haridusruum Kuressaare linnaga).

Kruntidele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistuomanikel on kohustuslik ühineda Kaarma vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

PLANEERINGU JÄRGSETE KRUNTIDE TABEL

Pos nr	Planeeritava krundi nime ettepanek	Pindala ha	Krundi planeeritav sihtotstarve	Hoonestuse funktsioon	Märkused
1	Positsioon 1	0,16	Transpordimaa L-007-100%	juurdepääsutee	moodustatakse Västriku kinnistust
2	Positsioon 2	0,88	Elamumaa E-001-100%	ühepereelamu	moodustatakse Västriku kinnistust
3	Positsioon 3	0,85	Elamumaa E-001-100%	ühepereelamu	moodustatakse Västriku kinnistust

PLANEERINGU ALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeritava kinnistu suurus - 1,89 ha
2. Suurim ehitustealune pind - 740 m²

- | | |
|--------------------------------|-----|
| 3. Hoonestuse osa 1,89 ha-st - | 4 % |
| 4. Planeeritud ehituskrunte - | 3 |

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Elektrivarustus

Vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 172467 (väljastatud 25.01.2010a. ja kehtivad kuni 25.01.2012a.) nähakse tarbijate varustamine elektriga Vaivere 10/0,4kV alajaamast, fiidri F1 õhuliini mastist. Planeeritavad kaablid ühitatakse teedega ja jaotus-liitumiskapid paigutatakse kruntide piirile ligipääsetavatesse kohtadesse teealasse. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Planeeritavatele AS Jaotusvõrgule kuuluvatele kõrge- ja madalpingekaablitele seatakse kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaablit ja 2m ümber alajaama. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).

Detailplaneeringu lisades on väljavõte Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 172467.

Sidevarustus

Planeeritava maa-ala lähiümbruses puuduvad AS Elion'i sidevõrgud. Sideühendus tagatakse mobiili- või raadiosidega.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavale maa-alale rajatakse kaks puurkaevu 10 m raadiuse hooldeala. Veeseaduse § 28 lõige 3 järgi sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab keskkonnaminister. Kuna Kaarma valla poolt esitatud dokumendis “Vaivere küla Västriku kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad” on nõue veevarustus lahendada ühispuurkaevu baasil, siis peaks puurkaevul olema 50-meetrine sanitaarkaitseala. Arvestades kinnistu mõõtmeid on see, aga mitte reaalne.

Planeeringualale on AS Maves koostanud ekspertarvamuse; hüdroloogiliste tingimuste iseloomustuse veevarustuse lahendamiseks, töö nr 9017. (vt. 4 LISAD).

Planeeritavate elamukruntide reoveed juhatakse kavandatud septikuga varustatud filtriväljakutesse (vt. skeemi detailplaneeringu joonisel) sealt edasi maa-alale planeeritud kraavi.

Filterväljaku rajamisel tuleb arvestada, et krundil peab olema vähemalt 60m² vaba pinda, siis on võimalik rajada tõstetud filtersüsteeme, kus torustikud asuvad maapealses filterkuhilas.

Omapuhasti rajamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr. 171 „Kanaliseerimisehitiste veekaitsenõuded“.

Omapuhasti rajamisel arvestatavad nõuded:

- Kuja vähemalt 10 m (va septikul);
- Septiku kuja on vähemalt 5 m;
- Omapuhastit tohib ehitada väljapoole reovee kogumisasid;
- Peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud mõlemale krundile oma reoveepuhasti, kuid vastavalt krundiomanike omavahelistele kokkulepetele on võimalik reoveepuhastit paigaldada naabritega ka ühiselt.

Sadeveekanaliseerimine ja drenaaž

Maa-ala keskele on planeeritud kuivenduskraav, mis hoitakse töökorras ja kuhu on võimalik vajadusel suunata liigveed.

Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest.

Tänavavalgustus

Kuna planeeritav maa-ala ei ole kompaktse asustusega, siis kavandatakse detailplaneering tänavavalgustust ette ei näe. Välisvalgustus lahendatakse elamute projektide koosseisus.

TULEKAITSE ABINÕUD

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuleohutusnõuetest (VV määrus nr. 315 27. okt. 2004).

Alale planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Hooned planeeritaval aladel saavad olema kuni 2 korruselised, kõrgusega kuni 8,5 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitist tuleb püstitada krundi piiridest min. 4 m kaugusele. Planeeritavale alale võib rajada kuni 2 elamut koos abihoonetega.

Tulekustutusvesi saadakse planeeritava ala lääne poolse uue mahasõidu algusesse ca 250 m kaugusele Maasika kinnistule planeeritud krundilt positsiooniga 11

kavandatud tuletõrje-veehoidlast (OÜ Klotoidi töö nr 0708-30 „Mustika ja Maasika mü detailplaneering“) tugiplaanil näidatud kohalt (vt. 2 JOONISED).

Kuna tuletõrje veehoidla ei asu planeeritaval krundil, peab maavaldajal enne ehitusloa väljastamist olema sõlmitud leping Mustika ja Maasika DP planeeringualal kavandatud tuletõrje veevõtukoha omanikuga või siis ehitusprojekti omal kinnistul kavandatava tuletõrje veevõtukoha asukoht.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud vähemalt 3,5 m laiuse kattega juurdesõiduteed ja ümberpööramisplats 12 X 12 m. Tee veevõtukohani peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud.

Tuletõrjevesi peab vastama EVS 812-6:2005-le. Tuletõrje varustus projekteerida lähtuvalt samadest EVS 812-6:2005 nõuetest ning kuulub läbi vaatamisele Harjumaa Päästeteenistuses.

KESKKONNAKAITSENÕUDED

Vastavalt Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ei jää planeeritav maa-ala rohevõrgustiku tugialasid ühendava mikrovõrgustiku koosseisu. Kaarma vallal on valminud üldplaneeringu eelnõu, mille järgi planeeritav maa-ala on reserveeritud elamumaana E3.

Üldplaneeringu eelnõu järgi klassifitseerub E3 hajaasustusena, kus kruntide miinimum suuruseks on 7500m² ja kuhu saab ehitada ühepereelamu.

Olemasoleva noore metsaga kaetud maa-alale nähakse ette kahe kõrghaljastusega uue krundi rajamisõigus. Uute hoonete ehitamisel järgitakse piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, olles lähedal olevate hoonetega sarnased. Kavandatavad abihooned peavad kokku sobima planeeritavate elamutega. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid.

Piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkond, seega on veekiht maapinnalt lähtuva reostuse eest kaitsmata. Uutel ehitusaladel tuleb jälgida heitvete käitlemise nõudeid. Kruntide filterväljakud rajada olemasolevatele pinnase kuhilatele.

Ehituspiirkondi eraldavad kasvujõus metsatukad, mis pakuvad kaitset tuulte eest, tuleb säilitada vaatamata tekkivale ehitustegevusele. Hoonestusalad tuleb kujundada elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks, kus säilitada valikuliselt üksikud puud ja põõsad.

Kuivendus eesmärgil planeeritud kraaviääred tuleb korrastada.

Väärtuslike maastike ning looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse. Teede ja liinirajatiste asukoha valikul on eelistatud olemasolevaid teid ja koridore.

Hoonete kütmine toimub ahjudega, elektriga või maakütte baasil.

PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS.

Planeeritavale maa-alale pääseb Kuressaare-Püha-Masa riigimaanteelt Mustika ja Maasika mü detailplaneeringuga (töö nr 0708-30) OÜ Klotoid poolt varem planeeritud mahasõidult, sealt edasi mööda sama planeeringuga planeeritud avaliku kasutusega juurdesõidu teed pidi üle krunt 8 ning Reediku (27003:003:0921) ja Anti

(27003:003:0497) kinnistu kulgeva eratee Västriku kinnistule. Teeservituudid on määratud vastavalt OÜ Klotoid poolt varem planeeritud Mustika ja Maasika mü detailplaneeringule (töö nr 0708-30) ja kantud Situatsiooniskeemi joonisele.

Vastavalt EVS 843:2003, Linnatänavad, klassifitseerub kavandatav tee juurdepääsuks (mitte keskne, teatud piirkonda ühendav tee), kus rakendatakse kiiruse piirangut (30m/h). Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee. Tee kattekihtide valik lahendatakse tee-ehitusprojektiga, mis koostatud teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt.

Tee väljaehitamine on kohustuslik enne antud planeeringuga kavandatud hoonete esimese ehitusloa väljastamist. Erateed hooldavad maaomanikud.

Parkimine lahendada planeeritaval alal krundisiseselt (igaüks oma krundil).

ENERGIATÕHUSUS.

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiapassi nõue. Käesolevas detailplaneeringus on metsaga ümbritsetud, kuid piisavalt avatud õue alale eriti sobilik passiivmajade ehitamise võimalus. Kruntidel on võimalik hoonete kütmiseks kasutada ka maakütet kuna piisava vaba ala olemasolul on seda lihtne paigaldada. Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 20. detsembri 2007.a. määrusest nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

PIIRKONNA TURVALISUS

Soovitusi kuritegevuse riskide vähendamiseks on käsitletud vastavalt Planeerimisseadusele (RTI 2002, 99, 579).

Eestis on koostatud ka kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.*

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitused edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Västriku kinnistule on planeeritud rajada kuni kaks aastaringse kasutusega üksikelanut koos abihoonetega.

Arhitektuurse projekteerimisega tagatakse, et rajatav keskkond vähendaks maksimaalselt võimalikke kuritegevuse riske st. oleks kuriteohirmu välistav, turvatunnet tekitav, korrastatud, pimedal ajal piisavalt valgustatud, hõlpsasti orienteerutav jne. Arhitektuursel projekteerimisel tuleks jälgida olulisemate kuriteooriskide vähendamist konkreetselt.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused, röövimine jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega paigad, halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned,

mahajäetud või hoonestamata, pimedal ajal valgustamata krundid, võsastunud elupiirkondadega piirnevad tühermaad, jne).

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras, toimib turvaliselt ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ehitusalad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ehitusala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine). Tahtliku kahjustamise tõenäosus on korrastatud territooriumitel palju väiksem.

Hea teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast ning sellega kaasneb suurem kindlustunne. Teede äärde on võimalik paigaldada suunavad viidad, teede nimetused jne. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva-ja aastaringsest. Probleemiks võib olla inimeste kodudest ära olemine tööpäevadel, hooajaliselt ja vähene liikumine õhtusel hämaral ajal. Seda parandab näiteks naabrivalve loomine ja dunaamilise pettevalgustuse loomine. Suvilatüüpi elamu turvalisuse tagamine nõ hooajavälisel ajal tuleb lahendada koostöös kohalike elanike, politsei ja turvafirmadega.

Siinkohal tuleb kindlasti ära märkida, et planeeritav maa-ala paikneb kaugel suure liikluskorrumusega teedest ning vastavalt üldisele statistikale asub suurema turvalisusega piirkonnas – Saaremaal. Kuid kuna tegu on piirkonnaga, kus ei ole tänavavalgustust tuleks turvaliseks liiklemiseks pimedas, inimestel end autojuhtidele nähtavaks teha, abiks on helkurid ja lambid.

PLANEERITAVA ALA MÕJU NAABRUSELE

Planeeritav ala läheduses paikneb Teeristi kinnistul (27003:003:0014) olemasolev elamu, kuhu pääseb 21171 Tahula-Vaivere riigimaantee kaudu. Kuna Teeristi kinnistul asuv elamu paikneb metsaga ümbritsetud alas, siis Västriku kinnistule planeeritud hoonestus, mis sammuti on metsaga ümbritsetud, oluliselt Teeristi elamu privaatsust ei häiri. Samuti ei tekita kavandatavad elamud olemasoleva Teeristi kinnistule päikesevarju.

Käesoleva detailplaneeringuga seatakse seoses kavandatava juurdepääsutee rajamisega Mustika kinnistule planeeritud krunt pos 8 (OÜ Klotoidi töö nr 0708-30 „Mustika ja Maasika mü detailplaneering“) ja Reediku (27003:003:0921) ja Anti (27003:003:0497) kinnistutele teeservituut. Vastavalt uue kuivenduskraavi rajamisega seatakse Uus-Reediku kinnistule veejuhtimisservituut krunt pos. 1 kasuks.

PLANEERINGU REALISEERIMINE

Planeeritava kinnistu jagamine toimub pärast Västriku kinnistu detailplaneeringu kehtestamist.

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Juurdepääsutee rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba), kraavi rajamine, maapinna planeerimine;

2. Vajalike kommunikatsioonide (elektrikaabli) rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
3. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
4. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.

Maaüksusele detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete püstitamiseks ei esitata vallale ehitusloa taotlusi enne, kui detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsutee, elektrikaabel jne.) on arendaja või omaniku poolt valmis ehitatud ja neile on kasutusload väljastatud.

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID:

KRUNT POSITSIOONIGA 1

Krundi pindala: 0,16 ha

Üldine ruumitüüp: privaatne (maaüksuse ala võib omanik tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

Krundi kasutamise sihtotstarve: Transpordimaa L-007-100%

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Transpordimaa sihtotstarbega maa-alale kavandatakse 3,5 m laiune sõidutee, mille kõrvale paigutatakse planeeritav elektri madalpingekaabel ja maa-ala teenindav kuivenduskraav. Kõrghaljastust ei tohi rajada kavandatavatele tehnotrassidele.

UUED KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.	Kitsenduse sisu
AÕS § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1 m mõlemale poole planeeritavat elektrimaakaablt, kuivenduskraavil on 1 m laiune veekaitsevöönd;	Planeeritav krunt pos 2; Planeeritav krunt pos 3;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

KRUNT POSITSIOONIGA 2

Krundi pindala: 0,88 ha

Üldine ruumitüüp: privaatne (maaüksuse ala võib omanik tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

KRUNDI EHITUSÕIGUS

- **Krundi kasutamise sihtotstarve** – elamumaa E-001-100%
- **Hoonete suurim lubatud arv krundil** – 3
- **Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala** – 370 m²
- **Hoonete kõrgus** – maksimaalselt 8,5 m maapinnast

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Määratletud on õueala, kuhu võib omaniku soovi ja vastavalt olemasolevale situatsioonile rajada ühe ühepereelamu (hoone maksimaalne lubatud ehitusalune pind kuni 250m², maksimum korruste arv 2) koos kahe abihoonega (ühe abihoone maksimaalne lubatud ehitusalune pind on kuni 60m² ja maksimaalne korruste arv on 1-1,5).

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitus. Välislahenduses ei ole lubatud plastvoodrid ega plastikaknad jms elemendid. Planeeritav krunt moodustab ühtse arhitektuurse grupi kruntiga positsioon 3.

Krundile pääs ja parkimine

Krundile pääseb autoga planeeritavalt krundilt positsiooniga 1. Parkimine lahendatakse õuemaal, elamu projekti koosseisus (vähemalt 2 auto kohta).

Piirded, haljastus ja heakord

Piirde kõrgus kuni 1,5 m, lahendatakse elamu arhitektuurse projekti koosseisus. Väljaspool õuemaad olev metsamaa säilitatakse.

Iga maa kasutaja on kohustatud paigaldama krundile prügikasti ja korraldama jäätmeveo vastavat teenust pakkuva firmaga.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hooned on tuleohutusklassiga TP-3 (kõrgusega kuni 8,5 m), kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Tulekustutusvesi saadakse kokkuleppe korral ca 250 m kauguselt Maasika kinnistule planeeritud krundilt positsiooniga 11 kavandatud tuletõrje-veehoidlast (OÜ Klotoidi töö nr 0708-30 „Mustika ja Maasika mü detailplaneering“) või kokkuleppe puudumise korral ehitusprojektiga näidatud planeeritaval alal rajatud min. 10 m³ mahutist.

UUED KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.
-----------------	-----------------------------	---

AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajaistid“	10 m ümber puurkaevu; septiku kuja on vähemalt 5 m, filterväljaku kuja vähemalt 10 m	Planeeritav krunt pos 2;
---	---	--------------------------

KRUNT POSITSIOONIGA 3

Krundi pindala: 0,85 ha

Üldine ruumitüüp: privaatne (maaüksuse ala võib omanik tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

KRUNDI EHITUSÕIGUS

- **Krundi kasutamise sihtotstarve** – elamumaa E-001-100%
- **Hoonete suurim lubatud arv krundil** – 3
- **Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala** – 370 m²
- **Hoonete kõrgus** – maksimaalselt 8,5 m maapinnast

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Määratletud on õueala, kuhu võib omaniku soovi ja vastavalt olemasolevale situatsioonile rajada ühe ühepereelamu (hoone maksimaalne lubatud ehitusalune pind kuni 250m², maksimum korruste arv 2) koos kahe abihoonega (ühe abihoone maksimaalne lubatud ehitusalune pind on kuni 60m² ja maksimaalne korruste arv on 1-1,5).

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitus. Välislahenduses ei ole lubatud plastvoodrid ega plastikaknad jms elemendid. Planeeritav krunt moodustab ühtse arhitektuurse grupi kruntiga positsioon 2.

Krundile pääs ja parkimine

Krundile pääseb autoga planeeritavalt krundilt positsiooniga 1. Parkimine lahendatakse õuemaal, elamu projekti koosseisus (vähemalt 2 auto kohta).

Piirded, haljastus ja heakord

Piirde kõrgus kuni 1,5 m, lahendatakse elamu arhitektuurse projekti koosseisus.

Väljaspool õuemaad olev metsamaa säilitatakse.

Iga maa kasutaja on kohustatud paigaldama krundile prügikasti ja korraldama jäätmeveo vastavat teenust pakkuva firmaga.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hooned on tuleohutusklassiga TP-3 (kõrgusega kuni 8,5 m), kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Tulekustutusvesi saadakse kokkuleppe korral ca 250 m kauguselt Maasika kinnistule planeeritud krundilt positsiooniga 11 kavandatud tuletõrje-veehoidlast (OÜ Klotoidi töö nr 0708-30 „Mustika ja Maasika mü detailplaneering“) või kokkuleppe puudumise korral ehitusprojektiga näidatud planeeritaval alal rajatud min. 10 m³ mahutist.

UUED KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	10 m ümber puurkaevu; septiku kuja on vähemalt 5 m, filterväljaku kuja vähemalt 10 m	Planeeritav krunt pos 3;