

Reg. nr. 10058058  
MTR - EP10058058-0001  
Muinsuskaitseameti tegevusluba  
E 15/2002 E

Töö nr. **09 - 73**

Tellija: **KAARMA VALLAVALITSUS**

Detailplaneeringu algatamise otsus:  
24. september 2009.a. nr. 425

Finantseerija: **OÜ MUVOR**

Reg. Nr. 11101980  
M.Körberi 6-3, Kuressaare  
Saaremaa 93812  
Kontaktisik: Kaarel Trei  
Mob. 5298863  
e-post: [kaarel@muvor.ee](mailto:kaarel@muvor.ee)

## **HIIEPÖLLU KINNISTU DETAILPLANEERING**

**MULLUTU KÜLA, KAARMA VALD, SAAREMAA**



Büroo juhataja

arhitekt J. Kuusemets

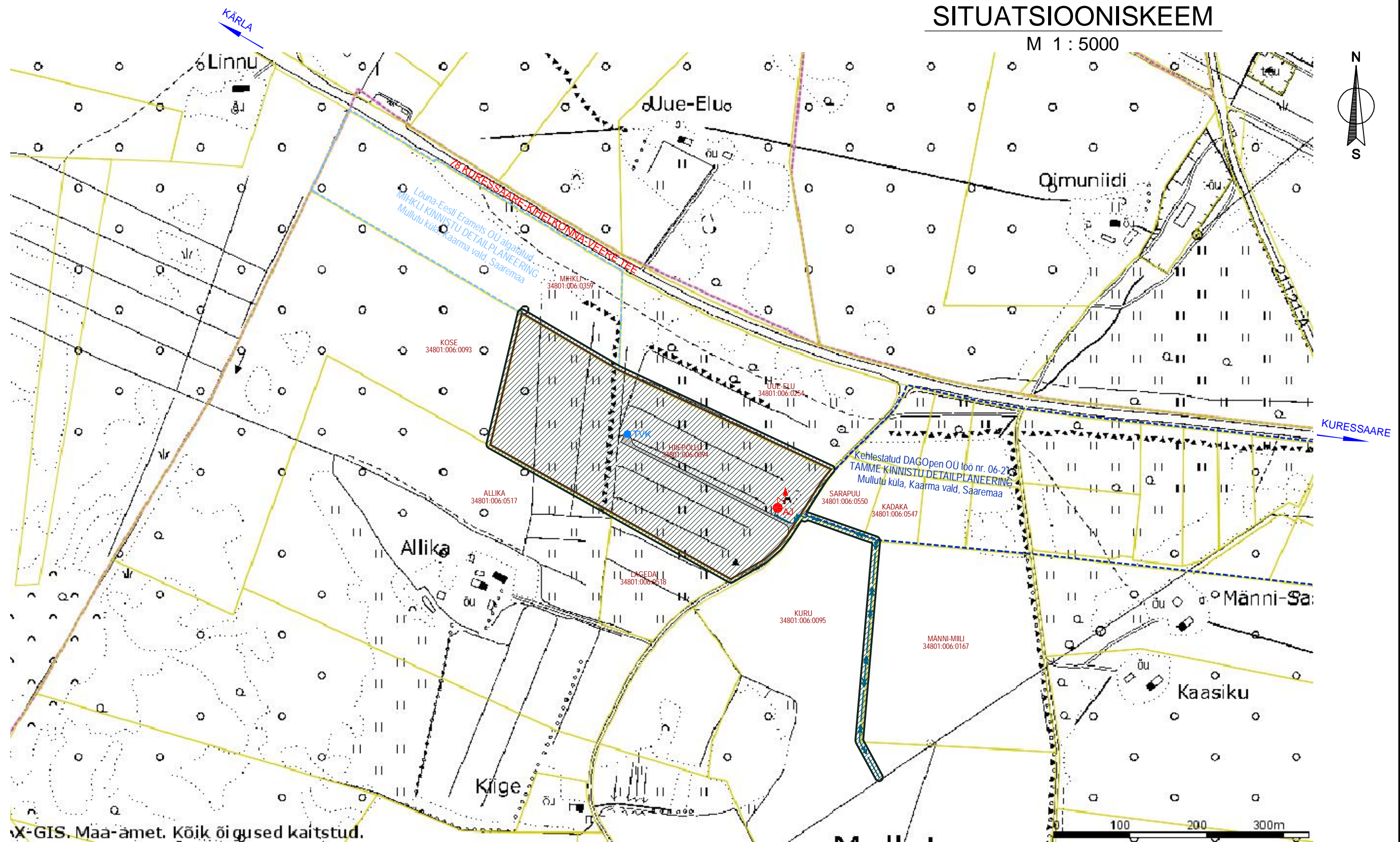
Kärdla, jaanuar 2010.a.

# HIEPÕLLU KINNISTU DETAILPLANEERING

MULLUTU KÜLA, KAARMA VALD, SAAREMAA

## SITUATSIOONISKEEM




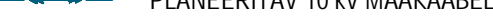
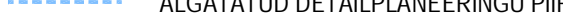



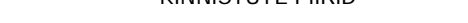
M 1 : 5000



X-GIS. Maa-amet. Kõik õigused kaitstud.

MÄRKUS: Asukoha skeemi koostamisel on kasutatud Maa-ameti kaardirakenduse väljavõtet

### TINGMÄRGID

- |   |                                    |   |                                   |
|---|------------------------------------|---|-----------------------------------|
|  | PLANEERITAV ALA                    |  | PLANEERITAV ALAJAAM               |
|  | KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU PIIR |  | PLANEERITAV 10 KV MAAKAABEL       |
|  | ALGATATUD DETAILPLANEERINGU PIIR   |  | PLANEERITAV TULETÕRJE VEEVÕTUKOHT |
|  | KINNISTUTE PIIRID                  |  | PLANEERITAV UUS TEE               |
|  | PLANEERITAVA KINNISTU PIIR         |   |                                   |

## 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 tulekahitsenõuded
  - 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. Tugiplaan         | M 1 : 1000 |
| 2. Krundijaotusplaan | M 1 : 1000 |
| 3. Põhiplaan         | M 1 : 1000 |

### C. LISAD

- Detailplaneeringu lähteseisukohad DP 2009-005 – Kaarma Vallavalitsus;
- Detailplaneeringu algatamine Kaarma Vallavolikogu otsus 24. sept. 2009. nr. 425.
- Lisa Mullutu küla Hiiepõllu kinnistu planeeringuala plaan M1:10000
- Kaarma Vallavalitsuse tellimiskiri 27. 10.2009.nr.7-1.2/429

## **A.SELETUSKIRI**

### **1. ÜLDOSA**

Käesolev töö "Saare maakonna Kaarma valla Mulluta küla Hiiepõllu kinnistu detailplaneering" on koostatud vastavalt Kaarma Vallavalitsuse poolt koostatud lähteseisukohtadele DP 2009-005. Detailplaneering on algatatud Kaarma Vallavolikogu otsusega 24. sept. 2009. nr. 425.

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

Planeeritava maa-ala suurus on 8 ha, mis paikneb lõuna Saaremaal Kuressaarest 5 km läänesuunas, Mulluta külas teeäärsel, enamuses kadakasel või hõreda metsaga kaetud hoonestamata paepealsel maa-alal. Maa-ala külgneb põhjasuunalt Mihkli ja Uue-Elu kinnistutega. Läänest Kose ja lõunast Allika ja Lageda kinnistutega. Idast koostamisel oleva üldplaneeringu järgselt kohaliku maanteega. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maaüksuse kruntimine, ehitusõiguse määramine, 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 Mulluta külas, mis asub Saare maakonna lõunaosas, Kuressaare linnast umbes 5 km kaugusel ida pool.

Maa-ala asub Kuressaare-Kihelkonna-Veere maanteest lõuna pool, Mullutu küla teeristi lähedal.

Kaarma vald, pindalaga 400 km<sup>2</sup>, ümbritseb Kuressaare linna. Elanike arv vallas on 4250 inimest (seisuga 11.03.2002).

#### **2.2 Looduslikud tingimused**

Piirkond on madal ja tasane paepealne maa ühtlase kaldega lõuna suunas.

Valdavateks sooldunud ranniku- ja gleistunud rähk- ning gleimullad.

Õhukese rohukamaraga kaetud pinna all on osaliselt kruusa, pool osaliselt paeklibuga savine paepealne kiht.

Looduskeskkond on Saaremaale omane – rohumaa madala kadastikuga, mis muutub loode suunas männimetsaks. Üldilmelt lihtne paepealne tasandikuline pinnamood.

Planeeringuala idapoolne ala on rohumaa, kus kasvavad üksikud lehtpuud. Idakagupoolt piirab maad mustkatttega tee. Lääne poolne osa on kaetud kõrge männimetsaga. Kogu ala läbivad põhja-lõuna suunalised kuivenduskraavid koos loode-kagusuunaliste harukraavidega.

Natura 2000 alade eelvaliku käigus on läbi viidud riiklik loodusväärtuste inventuur, mille käigus on andmebaasi kantud numbriga 1850 all naaberkrundi Tamme kinnistul loopealne kõrge geobotaanilise väärtusega ala. Seal kasvavate kaitstavate liikide soodne seisund peab säilima.

### **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 pooldest 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 0,5....1,5 m.

Kogu maa-ala on kaetud vett läbi laskva pinnakattega. Olemasoleva kaardimaterjali alusel on pinnakatteks kividega saviliiv ja selle all õhuke kruusliiva kiht, edasi maksimaalselt 0,8-2 m sügavuselt algab paas.

Antud piirkonnas on tegemist nõrgalt kaitstud ja kaitsmata alaga, mis seab kitsendavad tingimused heitvee ärajuhtimisele ja veevarustuse rajamisele.

### **2.4 Olemasolev insenervarustus**

Planeeritaval maa-alal puuduvad kanalisatsiooni- ja veetrassid. Planeeritavatala ei läbi õhuliinid ega kaablid.

## **3. PLANEERIMISLAHENDUS**

### **3.1 Üldlahendus**

Planeerimislahenduse eesmärgiks on uue linnalähedase tootmise ja väikeelamute piirkonna rajamine. Detailplaneeringus on püütud võimaluste piires säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. On soovitud anda maaomanikele pereelamute ehitusvõimalus, mis on sobiv maastikule ja tootmishoonele ega mõjuta oluliselt ümbruskonnas looduses valitsevat kooslust. Tootmishoone planeeritakse lähtuvalt Kaarma Vallavolikogu otsusest 24. sept. 2009. nr. 425. Tootmishoones on planeeritud tegevus erilise mürata ja tootmisjäätmeteta. Tootmisega ei kaasne piirkonda ohustavat tolmu ega lõhnasid. Esialgsest plaanitakse puitvormide tegemist paadidetailide valmistamiseks.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega, mis lähtuvad koostatavast üldplaneeringust:

- 20 m laiune kohaliku maantee teekaitsevöönd;
- kasutada ära olemasolevaid pinnaseteid ja metsasihte teedevõrgu rajamiseks;
- säilitada võimalikult looduslik keskkond; moodustada võimalikult hajutatud hoonestus (krundi suurused ei oleks üldjuhul alla 2 ha),
- planeerida optimaalne sõidutee, mis tagab lokaalsed juurdepääsud kõikidele kruntidele ja vastab tuletõrjenõuetele (mitte rajada riigimaanteelt uusi mahasõite);
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee- ning reoveekäitlus;
- majapaaride vaheline miinimumkaugus ei tohiks olla alla 50 m;
- elamute rajamisel metsastatud alale tuleb krundil olevast metsaalast säilitada vähemalt 50%;
- vältida kõrvuti rajatavate majade puhul väikesi katusekalde erinevusi, sest see jätab kohati läbimõtlemata ja korrapäratu üldilme (näit. 20° ja 30°);

- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi), hooned metsasel alal oleksid viilkatustega maamajad

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

Käesoleva planeeringuga on Hiiepõllu m/ü kogu planeeritav ala jagatud kruntideks, kommunikatsioonide ja avaliku tee maa-alaks. Planeerimisprojekti on tehtud ettepanek kahe üksikelamu ja tootmishoonete ehitamiseks teeäärsele linnalähedasele enamuses metsast vabale alale.

Hiiepõllu m/ü maa-ala on jagatud 2 üksikelamu, ühe tootmishoone ja avaliku tee kruntideks. Kruntideks planeeritava maaüksuse sihtotstarve oli seni maatulundusmaa. Kruntide osas on uus maakasutuse sihtotstarve pereelamumaa (EP) ja tootmishoonete maa (TH). Teede ja trasside alla jääv maa on põhiliselt teede-tänavate maa (LT). Katastrijärgne sihtotstarve valitakse samadele moodustatavatele kruntidele lähtuvalt detailplaneeringu leppemärkidele vastavatele katastriüksuste sihtotstarvetele.

Planeeritud krundijaotus, suurus, detailplaneeringujärgne sihtotstarve ja katastriüksuste sihtotstarve:

<b>Krundi nimetus</b>	<b>Krundi suurus ha</b>	<b>Krundi det.pl. sihtotstarve %</b>	<b>Katastriüksuse sihtotstarve %</b>
1. Hiiepõllu tee 1	2,26	tootmishoone maa TH 100	TOOTMISMAA (003; T) 100
2 Hiiepõllu tee 2	2,00	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA (001; E) 100
3. Hiiepõllu tee 3	2,70	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA (001; E) 100
4. Hiiepõllu tee	0,29	tee ja tänav maa LT 100	TRANSPORDIMAA (007; L) 100

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

#### **Kruntide kasutusõiguse kitsendused.**

1. Tegevus teekaitsevööndis on reguleeritud Teeseaduse §36. - tegevus teel ja teekaitsevööndis ning §38. – tee kaitsevööndi maa omaniku õigused ja kohustused.
2. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 158 sätted.
3. Hoonete ja mahuliste rajatiste ehitamine või nende ümberehitamine on reguleeritud tingimustega, mis tulenevad ehitusseadusest, projekteerimismõistetest ja -standarditest.
4. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Energiaohutusseaduse § 15. Detailplaani on näidatud kruntide läbivad 0,4 kV elektriliinid ja nende kaitsetsoonid. Liinide osas saab kehtestada detailplaneeringu alusel 4 m laiuse liiniservituudi liini valdaja kasuks.

5. Rajada tiik ja tuletõrje veevõtukoht detailplaanil näidatud kohal. Veehoidla projekteerida koos teega tuleohutusnõuetele vastavuses ja rajada koos teedega. Veehoidla maht arvestusega aastaringelt mitte alla 100 m<sup>3</sup>.

### Servituudi vajadus

<b>Servituudi/ kitsenduse tüüp</b>	<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Valitsev kinnisasi või isik</b>	<b>Tingimus</b>	<b>Ruumiline ulatus</b>
teeservituut	Planeeritav krunt pos 4;	Planeeritav krunt pos 1; Planeeritav krunt pos 2; Planeeritav krunt pos 3;		4,2m laiune teekate teelaiendustega möödasõiduks;
Tehnovõrkude servituut	Planeeritav krunt pos 1; Planeeritav krunt pos 4;	AS Jaotusvõrk;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse- eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hoolda- miseks ja remondiks	1m mõlemale poole elektrikaablit ja 2m ümber alajaama;

### **3.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded**

Kruntidele märgitud hoonestusalad on määratud lähtuvalt iga krundi asukohast planeeritaval alal ja selle looduslikest tingimustest. Soovitav on paigutada hoonestus hajusalt ja nii säilitada rohkem kasvujõus puid ja kadakaid kogu planeeritaval alal. Planeering ei kohusta ehitama määratletud majatüüpe. Igale krundile rajatakse elamu või tootmishoone vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele ja arhitektuurinõuetele (harjajoone suunad, materjalid). Tellija soovi kohaselt on hoonestus kavandatud lähtuvalt ökoloogilistest ja arhitektuursetest kaalutlustest 1-2 korruselise ja viilkatustega.

Elamute arhitektuursetes lahendustes kasutada ümbruskonna maaarhitektuurile iseloomulikke ehitustraditsioonilisi ja kujunduslikke võtteid, elemente ja materjale.

Lähtuvalt kruntide suurustest kohustuslikke ehitusjooni detailplaneering ei määra, kuid ehitised peavad paiknema kruntide hoonestusaladel.

Planeeringuala on jagatud 3 krundiks. Lisaks maaüksus teede-trasside tarbeks. Igale elamukrundile on seatud õigus 1 pereelamu ja kuni 2 abihoone rajamiseks.

**Kruntide ehitusõigused:**

Krundid positsioon nr 2 ja 3 nimeettepanek Hiiepõllu tee 2 ja 3

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - 3 (elamu, kuni 2 abihoonet)

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - elamu - 180 m<sup>2</sup>

abihoone - 60 m<sup>2</sup>

Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) -elamu - 8 m

abihoone - 6 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Maksimaalne korruselisus - elamu - 2  
abihoone - 1

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

Välisseinad - puit, kivi, krohv

Nähtav sokliosia - kivi, betoon, krohv

Piirdeaiad - lattaed, kivi ja puitaed,

Tulepüsivusklass - TP-3

Krunt positsioon nr 1 nimeettepanek Hiiepõllu tee 1.

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - 3

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - 1400 m<sup>2</sup>

Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) - 8,5 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Maksimaalne korruselisus - - 2

Katused: kalded - 10 - 30°

materjal - kleebismaterjalid  
katusekivi, plekk

Välisseinad - metall, puit, kivi, krohv

Nähtav sokliosia - kivi, betoon, krohv

Piirdeaiad - lattaed, kivi-puitaed,  
võrkaed

Tulepüsivusklass - TP-2

Hoonete projekteerimisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse loodusesse ning hoone asukoha valikul lähtuda hoonestusalast ja ümbritsevast.

Kruntide uue haljastuse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda põhiliselt planeeringus märgitud hoonestataval alal ja selle ümbruses.

### **3.4 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:**

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

2. Vajalike kommunikatsioonide (elektri- ja sidevõrk, veevarustuse torustikud jne.) rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);

3. Enne veetrasside rajamist tuleb projekteerida ja rajada uued puurkaevud.

4. Koos teede ja elektrikaablitrasside väljaehitamiseks rajab arendaja planeeringujärgse tiigi koos loodusliku tuletõrje-veevõtukohaga. Enne veevõtukohta rajamist ei saa väljastada hoonestuse ehituslubasid.

5. Elamute ja tootmishoonete projekteerimine ning ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);

6. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.

Maaüksusele detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete püstitamiseks ei väljasta Vallavalitsus hoonete ehituslubasid enne, kui detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsuteed, elektrivõrk, veehoidla) on Arendajate poolt valmis ehitatud ja neile on väljastatud kasutusload.



### **3.5 Keskkonnakaitsenõuded**

#### Keskkonnakaitsenõuded

Selleks, et inimtegevus looduse tasakaalu haavama ei hakkaks, on planeeringuga püütud leida piirkonna jaoks looduse kaitse ja kasutamise sobiv vahekord. Inimasustuse planeerimine muudab tahtmatult osa planeeritavast alast kultuurmaastikuks.

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

Kaitsmata põhjavee alal tuleb rangelt jälgida heitvete käitlemise nõudeid. Heitveekäitlus igal krundil lahendatakse koos hoonestusprojektiga lähtuvalt koostatud detailplaneeringust.

Ehituspiirkondi eraldavad kasvujõus puud, mis pakuvad kaitset tuulte eest, peavad säilima vaatamata piirkonna ehitustegevusele. Tee äärde rajatav haljastus on minimaalne, kuid vajalik kaitsvaks ja hajutavaks haljasvööndiks rajatava hoonestuse vahele. Maastikulise ilu säilitamine (läbimõeldud säästlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Hoonete projekteerimisel tagada Terviseeaduse §8 lõige 2 punkti 17 alusel Sotsiaalministri 04.03.2002. määrusega nr 42 kehtivad normmüra tasemed ümbruskonda planeeritud elamukruntide hoonestusaladel. Siinjuures kasutada allpoolkirjeldatud meetmeid tootmishoone negatiivse (müra, tolm) mõju vähendamiseks:

**Esiteks** säilitatakse või rajatakse igihaljastest puudest teeäärne haljasala, mis toimib nii liikluse müra summutajana kui ka barjäärina takistamaks tolmu levimist elamuni ja õuealale. Metsaalal säilitada nii puude kui põõsaste osa. Vajadusel täiendada neid.

**Teiseks** elamu piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad. Vajadusel näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Seinad võib teha massiivsemad ja müra summutavast materjalist. Suuremad avad ei ole soovitatav projekteerida tootmishoonete poole.

### **3.6 Tulekaitseenõuded**

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuletõrjenormidest ja VV määrusest nr.315 27 okt.2004.)

Planeeritud ala hoonestus kuulub põhiliselt tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP2 ja TP3. Tootmishoone puhul arvestatud TP2, II tuleohuklass ja I kaitsetase. Kui projekteerimise käigus muutub või täpsustub tehnoloogia, võib tekkida vajadustäiendavaks tulekaitseks. Hooned planeeritaval alal saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega alla 8,5 m.

Tulepüsivusklassi TP2 ja TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele ja suurematest metsamassiividest tuleks hooned rajada vähemalt 8 m kaugusele (okaspuumetsast 15 m).

Planeeritavale alale rajatakse 2 pereelamut koos abihoonetega ja kuni kolm tootmishoonet. Tulekustutusvee tarbeks on vajalik rajada Hiiepõllu tee algusesse ja lõppu tulekustutusvee tiik koos vajaliku platsiga (min.12 x 12 m) tulekustutusauto manööverdamiseks. Suuremate veehoidlate rajamine on paepealse pinnase tõttu raskendatud. Tee veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 4,2 m laiuse kattega juurdesõidutee.

### **3.7 Teedevõrk ja liikluskorraldus**

Planeeritav maa-alast põhjapool on Kuressaare – Kihelkonna - Veere riigimaantee, millelt ei rajata uusi mahasõite. Liiklus planeeritaval alal on kujundatud olemasoleva Mullutu küla tee baasil. Planeeringu alal rajatakse uus Hiiepõllu teelõik.

- Hiiepõllu tee - kahe-suunaline tee, teekatte laius 4,2 m, pikkus 250 m. Tee keskel laiendus veoautode (tuletõrjeauto) möödasõiduks.

Planeeritud teedelt hargnevad juurdepääsuteed kõikidele moodustavatele kruntidele.

Rajatavate tee lubatud maksimaalne kiirus 40 km/h. .

Tee ei rajata läbisõiduteena ja selle otsa tuleb rajada ümberpööramise koht.

Elamugrupi privaatsuse ja turvalisuse tagamiseks rajatakse tee lõppu ringtee tagasipööramiseks või peatumiseks. Teed projekteerida vastavalt kehtivatele maanteede projekteerimisnormidele.

Planeeritud läbivaid teid ei käsitleta planeeringus kui ühistranspordi liiklemisteedena. Tee on planeeritud avaliku kasutusega esialgselt kinnistu omanikele kaasomandina, hiljem on võimalus tee maaüksus üle anda vallale või sõlmida lepingud tee kasutuseks ja hoolduseks.

### **3.8 Insener-tehniline varustus**

#### 3.8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Iga planeeritava krundi hoonete varustamine veega on ette nähtud krundile rajatavast puurkaevust. Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m.

Tegemist on kaitsmata põhjaveega alaga, kus ei ole lubatud heitvete pinnasesse immutamine.

Arvestades maapinna reljeefi ja planeeringu koostamise ajal teadaolevat geoloogiat, ei ole planeeritav ala isevoolse ühiskanalisatsioonisüsteemi väljaehitamine võimalik.

Kanaliseerimiseks ehitatakse igale krundile eraldi filterväljak ja paigaldatakse kolmekambriine septik (soovi korral ehitatakse kompost-kuivkäimlad).

Vajadusel kasutada pumplat ja tõsta heitvesi rajatud filterpeenrasse. Puhastatud vesi suunatakse olemasolevatesse korrastatud ja süvendatud kraavidesse.

#### 3.8.2 Elektrivarustus

Elektrivõrkude planeeringuga on ette nähtud vastavalt tehnilistele tingimustele nr 172071 10 kV kaabelliinide ehitamine Kuru maaüksuse piiri mööda Randvere 10 kV fiidri õhuliini mastist. Uus alajaam rajatakse krundile positsioon nr 1. Sealt hargneb kaabel kahele poole piki Hiiepõllu teed. Projekteeritavate 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 maakaabelliinide 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 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 peakaitsmed elamutele:**

- elamu: peakaitse 3x25A installeeritud võimsus 23,5 kW  
arvutuslik võimsus 10 - 12 kW

Elektrikütte kasutamisel lisandub ca` 4-6 kW elamu kohta.

- Tootmisüksus: kaitsme nimivool kuni 80 A

### **3.9 Tehnilised näitajad**

1. Planeeritava maa-ala suurus 7,25 ha
2. Ehitustealune pind - 2000 m<sup>2</sup>
3. Hoonestuse osa - 2,5 %
4. Planeeritud ehituskrunte - pereelamu krunte - 2  
tootmishoonete krunt - 1

## **4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS**

Planeeritavat ala iseloomustab paepealne rohumaa, keskosas madal haljastus ja läänepool kõrgem haljastus. Tee äärtesse ja hoonestuse ümber rajatakse täiendav kõrghaljastus. Tootmishoone ja elamute vahel täiendada haljastust. Pikki teed rajada puuridasid vastavalt vajadusele ka tootmishoone poole kraavi. Täiendistutuseks kasutada ümbruskonnas levinud puuliike. Hoonete ümber rajatakse muru.

Hoonestuse vaheline ala puhastatakse, säilitakse kasvujõus puud ning hooldatakse maapind. Teede ääres säilitatakse olemasolev looduslik haljastus. Läänepoolne kasvujõus männik vajab korrastamist, täiendavat hooldust ja selekteerimist.

Käesolev planeering näeb ette võimaluse korrastada ja süvendada olemasolevad kraavid ja harukraave liigse sadevee ärajuhtimiseks. Veekogumiseks rajatakse kraavide ristumiskohta tiik.

Lahtised kraavid kaevatakse ettenähtud kraaviprofiiliga üldjuhul piki krundipiire ja teeääri või endiste kraavide kohale. Teede alla rajada truubid.

Liigne vesi juhitakse mööda süvendatud kraavi Mullutu lahe suunas. Täpsed lahendused anda koos kinnistu sisetee projektidega.

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 kohapeal, arvestades kogu planeeritavat ala. Selleks on sobiv koht veehoidla alal.

Biojäätmel võib osaliselt kompostida kohapeal, kasutades selleks komposterit või avakompostimist.

Olmejäätmel vedu saab toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Elamute omanikel ühineda Kaarma vallas korraldatud olmejäätmel veoga, milleks sõlmitakse leping valda teenindava firmaga, kes rendib või müüb ka prügikastid ja vajadusel konteinerid.

Tootmisterritooriumil tagada kord. Tootmisjäätmel kogutakse konteinerisse. Tekkiv prügikogutakse prügikonteineritesse. Sissepääsude juurde paigaldatakse prügikastid.

## **5. KASUTATUD KIRJANDUS**

Saaremaa. Koostanud E.Lobu, E. Prooses ja V. Miller. Tallinn, 1970;

Eestimaa viimastel aastamiljonitel. A.Raukas Tallinn 1988;

Kaarma valla üldinfo internetis

### Seadused:

EV Planeerimisseadus

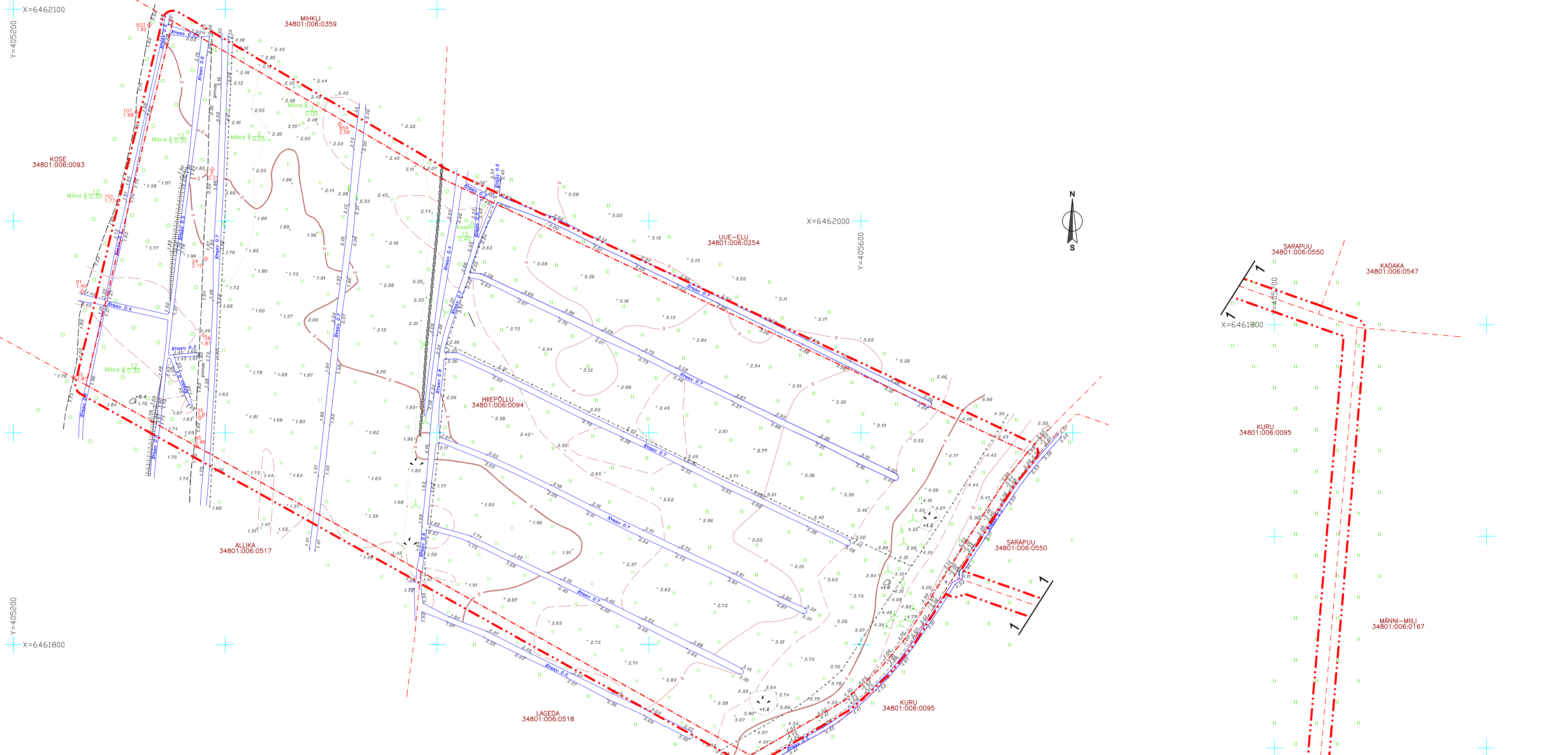
EV Ehitusseadus

EV Asjaõigusseadus

Looduskaitseadus

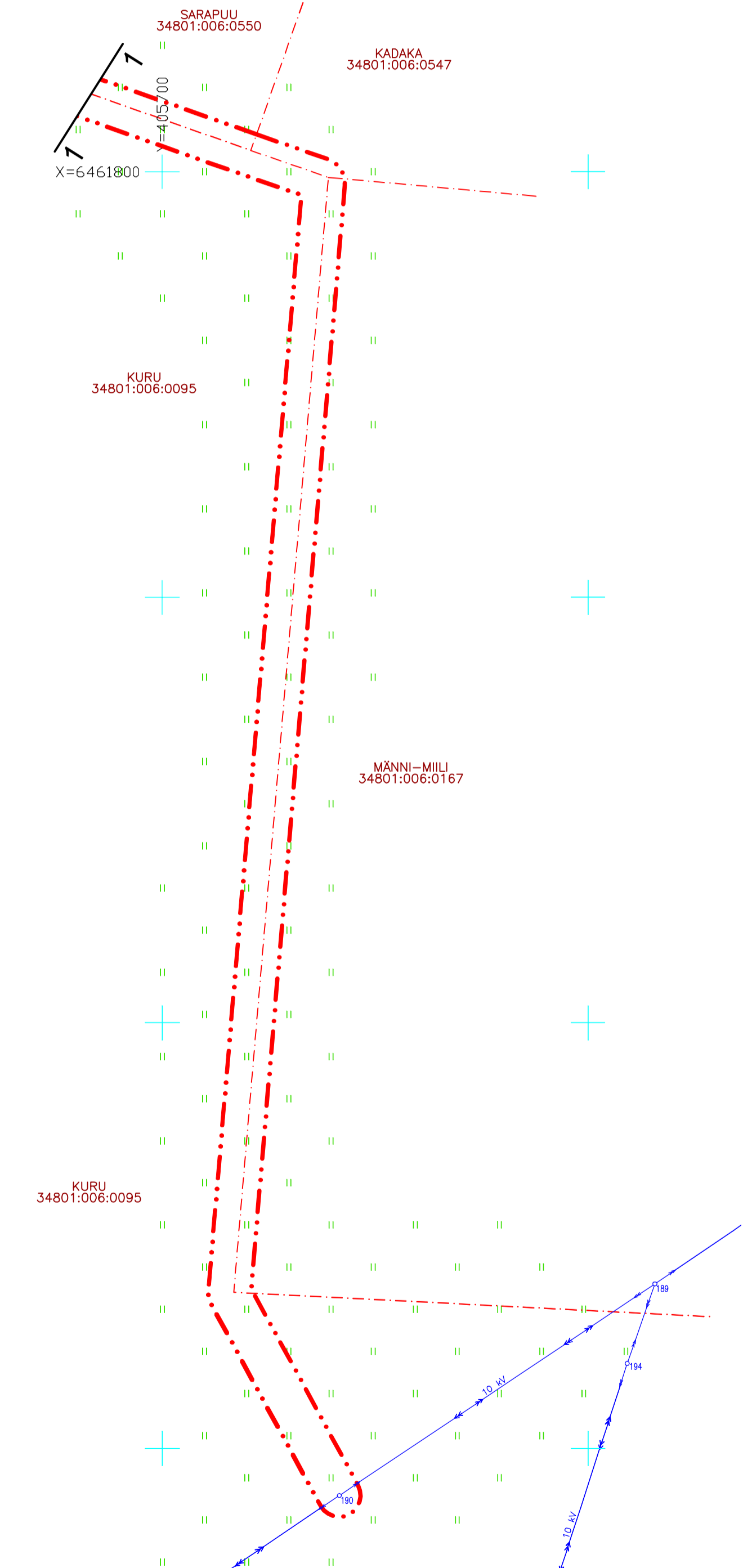
X=6462100  
Y=405200

X=6461800  
Y=405200



**TINGMÄRGID**

- PLANEERINGUALA PIIR (Pindala ca 8,5 ha)
- KATASTRIRIIGI PIIR (Pindala 7,25 ha)
- METS
- POOSASTIK, VÕSA
- ROHUMAA
- LEHTPUU
- OKASPUIU (MÄND)
- VILJAPUIU
- POOSAS
- (MUSTKATTEGA) TEE
- TEERADA
- LIIKLUSMÄRK
- 10 KV ELEKTRI OHULIIN
- KIVIAED
- OKASTRAATAED
- KRAAV
- KIVI
- KIVIHUNNIK
- HORIZONTAALID, NÕLVAKRIIPSUD
- VALITUD HAJUSKÕRGUSED
- MÕODISTAMISVÕRGU PUNKT



MÄRKUSED: Tugiplaani koostamisel on kasutatud OÜ Hadwest Maamöödubüroo poolt juuli 2009.a. mõõdistatud "Hiiepõllu katastririksuse geodeetiline alusmõõdistus" (Mullutu k. Kaarma v. Saaremaa) geodeetilist alusplaanii M 1:1000, l66 nr. T-09-153. Koordinaadid L.Est-97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis.

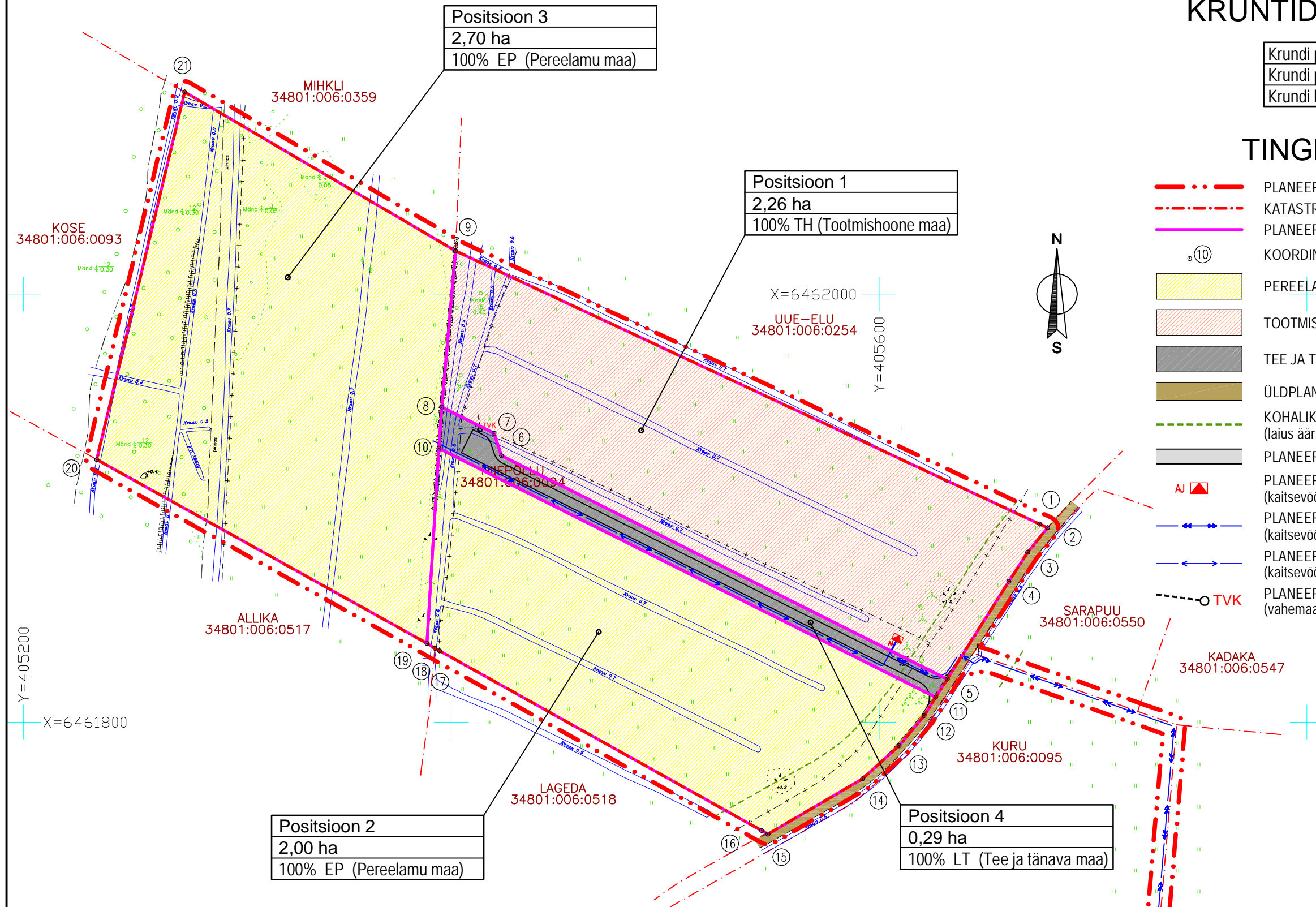
DAGOpen OÜ omab: AutoCAD Revit Architecture Suite 2010, ArchiCAD 12, AutoCAD Map 3D 2010, AutoCAD LT 2010 ja EcoDesigner Internet						
TELLIJAL	OÜ MUVOR	SADAMA 15 KÄRDLA 0112 HÜRMAL TELEFON: 402 2014 FAX: 402 2060 E-MAIL: dagopen@dagopen.ee	OBJEKT	HIIEPÖLLU KINNISTU DETAILPLANEERING Mullutu küla, Kaarma vald, Saaremaa		
ARHITEKT-PLANEERIJAL	J. KUUSEMETS	PLANEERIJAL	T. ELSTEIN	JOONIS		
KOOSTAMISE KUUPÄEV	18.01.2010.a.	VALJATUKKIMISE KUUPÄEV	21.07.2010.a.	STAAJ	LEHTI	LEHT
				DP	3	1
TUGIPLAAN				MOOT	1 : 1000	
TÖÖ NR. 09 - 73						

# KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Krundi positsiooni number
Krundi pindala
Krundi kasutamise funktsioonid

## TINGMÄRGID

- - - - - PLANEERINGUALA PIIR (Pindala ca 8,5 ha)
- · - · - KATASTRIÜKSUSE PIIR (Pindala 7,25 ha)
- PLANEERITAVATE UUTE MAAÜKSUSTE VAHELINE PIIR
- ⊙⑩ KOORDINAATPUNKT JA SELLE NUMBER
- PEREELAMU MAA
- TOOTMISHOONE MAA
- TEE JA TÄNAVA MAA
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE KOHALIK MAANTEE
- - - - - KOHALIKU MAANTEE KAITSEVÕONDI PIIR (laius äärmise sõiduraja teljest 20 m)
- PLANEERITAV UUS TEE
- AJ ▲ PLANEERITAV 10/0,4 KV ALAJAAM (kaitsevõondi ulatus 2 m seadmest)
- ↔ PLANEERITAV 10 KV ELEKTRI MAAKAABEL (kaitsevöönd 1 m mõlemale poole kaablit)
- ↔ PLANEERITAV 0,4 KV ELEKTRI MAAKAABEL (kaitsevöönd 1 m mõlemale poole kaablit)
- - - - - PLANEERITAV LOODUSLIK PÄASTETEENISTUSE-VEEVÕTUKOHT (vahemaa TP3-klassi ehitiseni vähemalt 20 m)



**Positsioon 3**  
2,70 ha  
100% EP (Pereelamu maa)

**Positsioon 1**  
2,26 ha  
100% TH (Tootmishoone maa)

**Positsioon 2**  
2,00 ha  
100% EP (Pereelamu maa)

**Positsioon 4**  
0,29 ha  
100% LT (Tee ja tänava maa)

KOORDINAATPUNKTID					
NR	X	Y	NR	X	Y
1	6461892.55	405675.05	12	6461803.02	405621.06
2	6461890.83	405678.74	13	6461788.92	405609.34
3	6461879.42	405669.51	14	6461773.49	405592.30
4	6461865.81	405660.68	15	6461747.71	405548.01
5	6461820.13	405631.86	16	6461749.37	405545.04
6	6461924.49	405423.48	17	6461833.28	405394.58
7	6461934.96	405420.00	18	6461834.55	405392.30
8	6461947.19	405395.58	19	6461836.78	405388.60
9	6462020.25	405401.98	20	6461922.72	405234.26
10	6461928.00	405394.15	21	6462094.45	405275.33
11	6461811.63	405626.49			

**MÄRKUSED:** Maakasutuse joonise koostamisel on kasutatud OÜ Hadwest Maamõõdubüroo poolt juuli 2009.a. moodustatud "Hiiepõllu katastriüksuse geodeetiline alusmõõdistus" (Mullutu küla, Kaarma vald, Saaremaa) geodeetilist alusplaani M 1:1000, töö nr. T-09-153. Koordinaadid L.Est-97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis.

DAGOpen OÜ omab: AutoCAD Revit Architecture Suite 2010, ArchiCAD 12, AutoCAD Map 3D 2010, AutoCAD LT 2010 ja EcoDesigner litsentse

<b>TELLIJA</b> OÜ MUVOR		SADAMA tn.15 TELEFON: 463 2024 Reg. Nr. 10058058	KÄRDLA 92412 TELEFAX: 462 2660 MTR - EP10058058-0001	HIUMAA E-MAIL: dagopen@dagopen.ee Muinsuskalts. - E 15/2002 E	<b>DAGOpen</b> OÜ <b>PROJEKTIBÜROO</b>		
<b>ARHITEKT-PLANEERIJAJ</b> J. KUUSEMETS		<b>OBJEKT</b> HIIEPÕLLU KINNISTU DETAILPLANEERING Mullutu küla, Kaarma vald, Saaremaa				<b>TÖÖ NR. 09 - 73</b>	
<b>PLANEERIJAJ</b> T. ELSTEIN		<b>JOONIS</b> MAAKASUTUSE JOONIS			STAAD DP	LEHTI 3	LEHT 2
<b>KOOSTAMISE KUUPÄEV</b> 21.07.2010.a.					<b>MÕÖT</b> 1 : 2000		

PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD

POS. NR.	KRUNDI ADDRESS (ETTEPANEK)	KRUNDI SUURUS (ha)	MAX EHITUS-ALUNE PIND (m²)	KORRUS-SELISUS	HOONETE ARV KRUNDIL	MAA SIHT-OTSTARVE (altplaneering)	MAA SIHT-OTSTARVE (kataloos)	SITOTOTS-TARBE OSA-KAAL (%)	PIIRANGUD, SERVIITUUD, MÄRKUSED
1.	HIEPÖLLU TEE 1	2,26	1400	2	3	TH	T	100	- Kohaliku maantee kaitsvöönd (alus aärmise sõiduraja teljest 20 m); - Planeeritav juurepääsutee (min. teekatte laius 4,2 m); - Planeeritav 10 kV ja 0,4 kV elektri maakaabel (kaitsvöönd 10,4 kV alajama kasutus-õiguse ala (põrutat servituud) linnavalitsaja Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk kasuks); - Planeeritav 10 kV ja 0,4 kV elektri maakaabel (kaitsvöönd 1 m mõlemale poole kaablit); - Planeeritav 100,4 kV alajama (kaitsvööndi ulatus 2 m seadmes); - Planeeritav puurkaev (hooldela 10 m raadiuses ümber kaevu); - Planeeritav septik ja filterväljak (septiku kuja 5 m, filterväljaku kuja 10 m); - Planeeritavad parkimis-alad (7 + 5 sõidukohti); - Korraldatavad kraavid; - Planeeritav tikk; - Rajatav kõrgaljastus.
2.	HIEPÖLLU TEE 2	2,00	300	2	3	EP	E	100	- Kohaliku maantee kaitsvöönd (alus aärmise sõiduraja teljest 20 m); - Planeeritav juurepääsutee (min. teekatte laius 3,5 m); - Planeeritav puurkaev (hooldela 10 m raadiuses ümber kaevu); - Planeeritav septik ja filterväljak (septiku kuja 5 m, filterväljaku kuja 10 m); - Korraldatavad kraavid; - Rajatav kõrgaljastus.
3.	HIEPÖLLU TEE 3	2,70	300	2	3	EP	E	100	- Planeeritav juurepääsutee (min. teekatte laius 3,5 m); - Planeeritav 0,4 kV elektri maakaabel (kaitsvöönd 1 m mõlemale poole kaablit); - Planeeritav puurkaev (hooldela 10 m raadiuses ümber kaevu); - Planeeritav septik ja filterväljak (septiku kuja 5 m, filterväljaku kuja 10 m); - Korraldatavad kraavid; - Rajatav kõrgaljastus.
4.	HIEPÖLLU TEE	0,29	-	-	-	LT	L	100	- Planeeritav tee (min. teekatte laius 4,2 m); - Planeeritav loenditulu (tee + laiendus min. 6 m); - Planeeritav paigaldatavasse maastikku muuvarustamisplats (min. 12 x 12 m); - Planeeritav looduslik tükistõrje-veevõtukoh; - Korraldatavad kraavid; - Planeeritav 10 kV ja 0,4 kV elektri maakaabel (kaitsvöönd 1 m mõlemale poole kaablit); - Planeeritav 0,4 kV elektri maakaabel (kaitsvöönd 1 m mõlemale poole kaablit); - Planeeritav 10 kV elektri maakaabel (kaitsvöönd 1 m mõlemale poole kaablit); - Planeeritav 10 kV elektri maakaabel (kaitsvöönd 1 m mõlemale poole kaablit); - linnavalitsaja Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk kasuks.
5.	KURU	14,25	-	-	-	-	M	100	- Kohaliku maantee kaitsvöönd (alus aärmise sõiduraja teljest 20 m); - Olemasolev 10 kV elektri õhuline (kaitsvööndi ulatus 10 m mõlemal pool liini telge); - Planeeritav 10 kV elektri maakaabel (kaitsvöönd 1 m mõlemale poole kaablit); - Planeeritav 10 kV elektri maakaabel (kaitsvöönd 1 m mõlemale poole kaablit); - linnavalitsaja Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk kasuks.

Positsioon 3  
2,70 ha  
100% EP (Pereelamu maa)  
3  
12% 300 m²  
8 m 2 korrust  
Hoonestusala ca 2000 m²

Positsioon 1  
2,26 ha  
100% TH (Tootmishoone maa)  
3  
7% 1400 m²  
8,5 m osaliselt 2 korrust  
Hoonestusala ca 7720 m²  
Tootmismaa laiendus ca 5150 m²

Positsioon 2  
2,00 ha  
100% EP (Pereelamu maa)  
3  
15% 300 m²  
8 m 2 korrust  
Hoonestusala ca 2000 m²

Positsioon 4  
0,29 ha  
100% LT (Tee ja tanava maa)

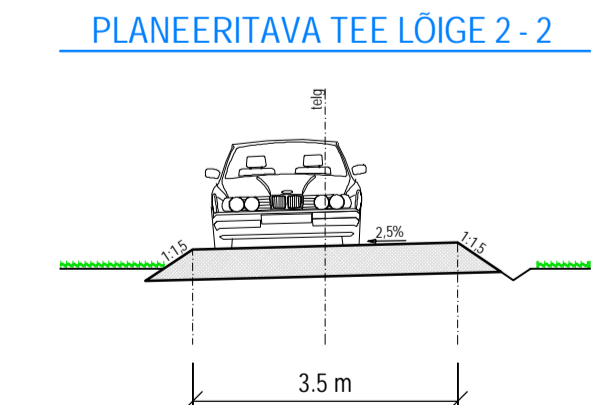
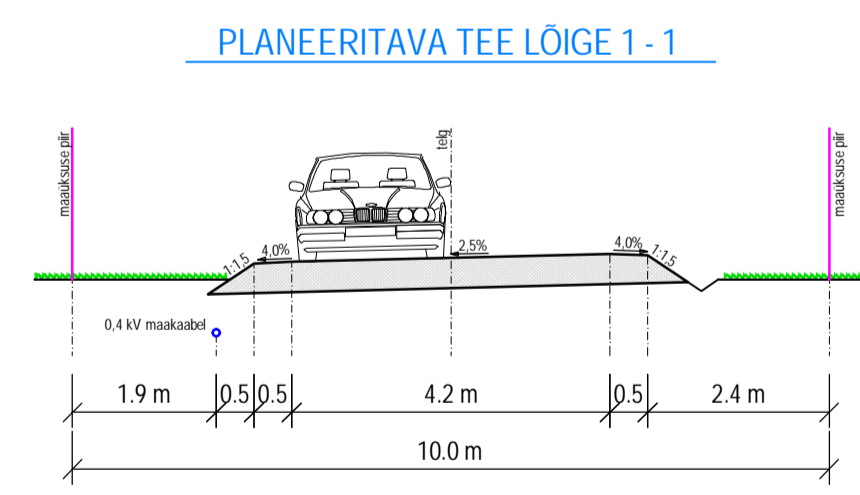
KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Krundi positsiooni number	
Krundi pindala	
Krundi kasutamise funktsioonid	
Hoonete arv	
Krundi täisehitusprotsent	
Hoonete kõrgus	

Hoonete ehitusalune pindala  
Hoonete korruste arv  
Hoonestusala pindala

TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA PIIR (Pindala ca 8,5 ha)
- KATASTRILISE PIIR (Pindala 7,25 ha)
- PLANEERITAVATE UUTE MAUKSUSTE VAHELINE PIIR
- ULDPANEERINGU JÄRGNE KOHALIK MAANTEE
- KOHALIKU MAANTEE KAITSVÖÖNDI PIIR (alus aärmise sõiduraja teljest 20 m)
- SÄILITATAV KÕRHALJASTUS
- SÄILITATAV KADASTIK
- EHITUSKEELU ALA
- PLANEERITAV HOONESTUSALA
- PERSPEKTIIVNE TOOTMISMAA LAIENDUS
- SOOVITUSLIK HOONE HARJAJOONE SUUND JA KATUSEKALLE
- SOOVITUSLIK UUE ELUHOONE ASUKOHT
- SOOVITUSLIK UUE ABIHOONE ASUKOHT
- SOOVITUSLIK UUE TOOTMISHOONE ASUKOHT
- PERSPEKTIIVSE UUE TOOTMISHOONE ASUKOHT
- PLANEERITAV UUS TEE
- PLANEERITAVAD PLATSID JA JUUREPÄASUTEEDE
- MAUKSUSELLESSESÖIT
- OLEMASOLEV TEERADA
- OLEMASOLEV KIVAIED
- PLANEERITAV TULEMÜÜR
- OLEMASOLEV 10 KV ELEKTRI ÕHULINE (kaitsvöönd 10 m mõlemale poole õhulini)
- PLANEERITAV 100,4 KV ALAJAMA (kaitsvööndi ulatus 2 m seadmes)
- PLANEERITAV 10 KV ELEKTRI MAAKAABEL (kaitsvöönd 1 m mõlemale poole kaablit)
- PLANEERITAV 0,4 KV ELEKTRI MAAKAABEL (kaitsvöönd 1 m mõlemale poole kaablit)
- PLANEERITAV ELEKTRI JAOTUSKILP
- PLANEERITAV ELEKTRI LIITUMISKILP
- PLANEERITAV PUURKAEV (hooldela 10 m raadiuses ümber kaevu)
- PLANEERITAV KANALISATSIOONITORUSTIK
- PLANEERITAV SEPTIK JA FILTERVÄLJAK (septiku kuja ja vähemalt 5 m, filterväljaku kuja ja vähemalt 10 m)
- PLANEERITAV TIKK JA KORRALDATAVAD KRAAVID
- LIKVIDEERITAV KRAAVI OSA
- PLANEERITAV LOODUSLIK PÄASTETEENISTUSE-VEEVÕTUKOHT (vähemalt TP3-klassi ehiltseni vähemalt 20 m)
- SÄILITATAVAD ÜKSIKUD PUUD
- RAJATAV KÕRHALJASTUS
- ISTUTATAVAD VILJAPUUD
- SORTEERITUD JÄÄTETE KOGUMISPAIK
- SOOVITUSLIK PRÜGIKONTAINERI ASUKOHT



HIEPÖLLU KINNISTU DETAILPLANEERING, Mullutu küla, Kaarma vald, Saaremaa, TÖÖ NR. 09 - 73

KOOSKÕLASTUSED:

1. MAA-AMET Kooskolastatud 05.02.2010.a. nr. 6.1-7/708	2. OÜ JAOTUSVÕRK SAARE REGIOON Heakskiidetud 27.01.2010.a.
3. LÄÄNE-EESTI PÄÄSTEKESKUSE SAAREMAA OSAKOND Kooskolastatud 08.02.2010.a.	4.
5.	6.
7.	8.
9.	10.

MÄRKUSED:

- Detailplaneeringu seletuskiri kuulub lahutamatu lisana joonise juurde.
- Joonisel kujutatud ruumilahendus on tinglik ja täpsustatakse ehitusprojekti edasises etapis. Ehitusprojekti planeeringule vastavust kaalutleb Kaarma Vallavalitsus, võttes arvesse avalikud ja erahüvid ning planeeringu üldise lahenduse.
- Vallavalitsus võib planeeringujärgset ruumilahendust ja projekteenimisohinõudeid täpsustada projekteenimisistungustega.
- Põhiplaani koostamisel on kasutatud OÜ Hadvesti Maamöödubüroo poolt juuli 2009.a. moodustatu d "Hiepõllu katastri-üksuse geodeetiline alusmoodustus" (Mullutu k. Kaarma v. Saaremaa) geodeetilist alusplaan M 1:1000, too nr. T-09-153.
- Koordinaadid L-Est-97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis.

DAGOpen OÜ omab: AutoCAD Revit Architecture Suite 2010, ArchiCAD 12, AutoCAD Map 3D 2010, AutoCAD LT 2010 ja EcoDesigner Internet

TELLIJAL	OÜ MUVOR	SADAMA 15 TELEFON: 40 204 Rajiv nr. 30608	KÄRDA 4312 TELEFON: 40 266 MTR: LPT00056020	HILMAA E-MAIL: dagopen@dagopen.ee Mullutu küla, Kaarma v. Saaremaa
ARHITEKT-PLANEERIJAL	J. KUUSEMETS	OBJEKT	HIEPÖLLU KINNISTU DETAILPLANEERING	PROJEKTIBÜROO
PLANEERIJAL	T. ELSTEIN	JOONIS	PÕHIPLAAN	TÖÖ NR. 09 - 73
KOOSTAMISE KUUPÄEV	18.01.2010.a.			STAAD DP
VALJATUKKUMISE KUUPÄEV	21.07.2010.a.			LEHTI 3
				LEHTI 3
				MÕÖT 1 : 100



FOTO 1

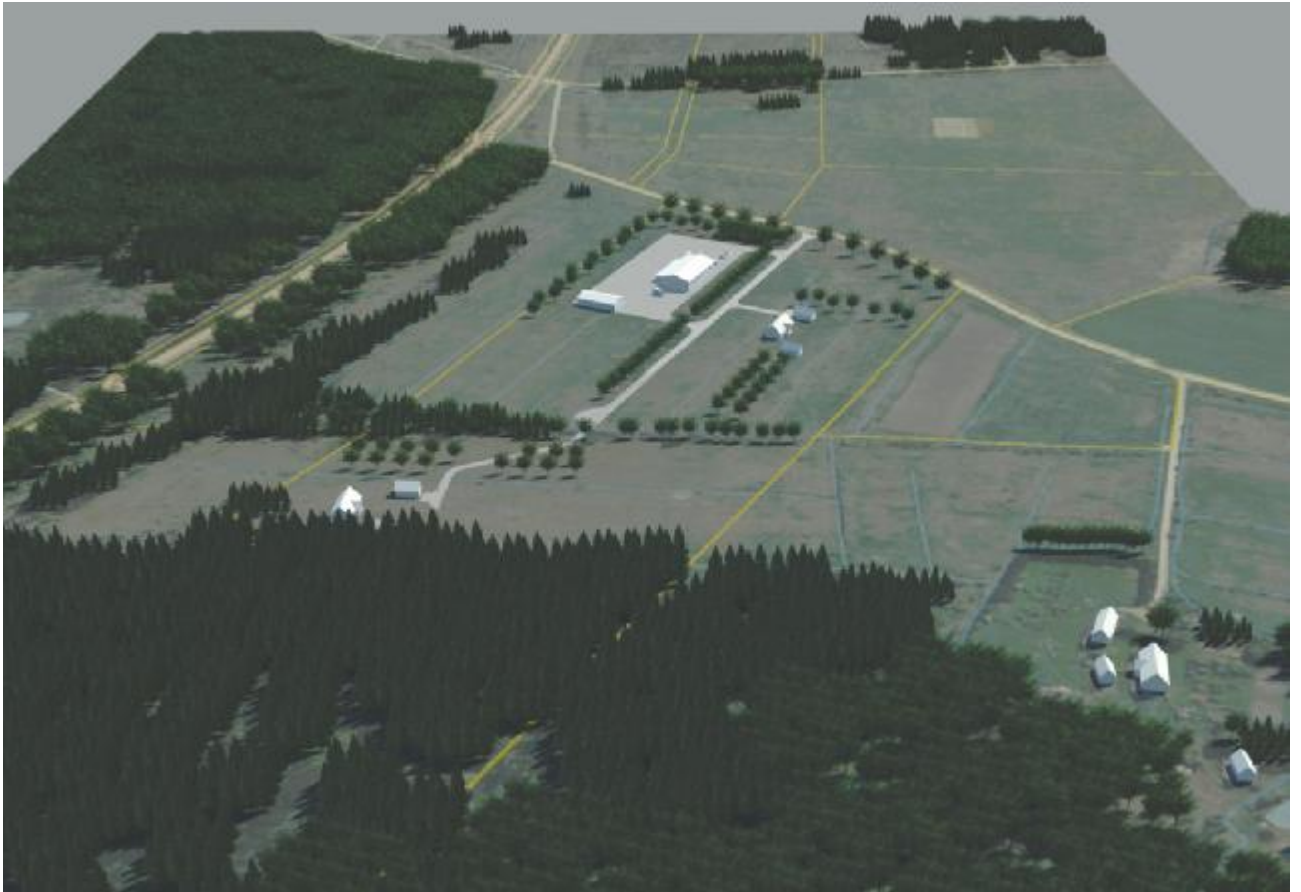


FOTO 2





Vaade idast, linnulennult



Vaade läänest, linnulennult



Vaade lõunapoolt