

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

Töö nr. **06 - 14**

Tellija: **HOUSEMAKER OÜ**

ANUPÕLLU KINNISTU DETAILPLANEERING

KUDJAPE KÜLA, KAARMA VALD, SAAREMAA

Büroo juhataja



arhitekt J. Kuusemets

Kärdla, märts 2006.a.

A.SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Saare maakonna Kaarma valla Kudjape küla Anupõllu maaüksuse detailplaneering" on koostatud vastavalt Kaarma Vallavalitsuse poolt koostatud lähtesekohtadele. Detailplaneering on algatatud Kaarma Vallavalitsuse korraldusega nr. 113 20. detsember 2005.a.

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

Planeeritava Anupõllu kinnistu (katastritunnus 27003:001:0266) suurus on 1,3 ha, mis paikneb lõuna Saaremaal Kuressaarest 1 km ida suunas Kudjape külas vana talumaja õuemaal. Maa-ala külgneb lõuna suunalt Kuressaare-Püha-Masa riigimaanteega. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maaüksuse kruntimine, ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta maaüksuse maakasutuse sihtotstarvet.

2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

2.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Kaarma vallas Kudjape külas, mis asub Saare maakonna lõunaosas, Kuressaare linna piiril, sellest umbes 1 km kaugusel ida suunas.

Maa-ala asub Kuressaare-Püha-Masa riigimaantee ääres, mille keskel asub vana poollagunenud elemu.

Anupõllu maaüksust ümbritsevad lääne poolt Väike-Lauda ja Milla katastriüksused, põhja ja ida poolt Silma katastriüksus ning lõunast Kuressaare-Püha-Masa riigimaantee.

Kaarma vald, pindalaga 400 km², ümbritseb Kuressaare linna. Elanike arv vallas on 4250 inimest (seisuga 11.03.2002).

2.2 Looduslikud tingimused

Piirkond on madal ja tasane maa, ühtlase kaldega lääne suunas.

Alal on valdavateks sooldunud ranniku- ja gleistunud rähk- ning gleimullad.

Aluspind on paene, kaetud osaliselt kruusa ja osaliselt savise paeklibuga, mis omakorda kaetud õhukese rohukamaraga.

Looduskeskkond on piirkonnale omane – lage ala, maja ümber üksikud puud ja vanad viljapuud. Üldilmelt lihtne paepealne tasandikuline pinnamood.

Planeeringuala põhjapoolne osa on lage kunagine põllu-heinamaa. Lääne poolt piirab maaüksust vana kiviaed ja lehtpuude rivi.

2.3 Olemasolev insenervarustus

Planeeritaval maa-alal puuduvad kanalisatsiooni- ja veetrassid. Puudub ka elektrivarustus. Maantee äärde on rajamisel kanalisatsiooni survetrass, millega paralleelselt rajatakse ka veetrass linna veevõrgust.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on hoonestusõiguse seadmine linnaäärsesse arenevasse vööndisse ja seega uue linnalähedase väikeelamute grupi rajamine. Detailplaneeringus on püütud võimaluste piires säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. On soovitud anda maaomanikule pereelamute ehitusvõimalus, mis on sobiv linnalähedasele loodusmaastikule ega mõjuta ka oluliselt piirkonnale omast loodust.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- 50 m laiune teekaitsetsoon, 60 m laiune sanitaarkaitsetsoon riigimaanteele;
- kasutada ära olemasolevaid pinnaseteid teedevõrgu rajamiseks;
- säilitada võimalikult looduslik keskkond (krundi suurused ei oleks üldjuhul alla 0,2 ha),
- planeerida optimaalne sõidutee, mis tagab lokaalsed juurdepääsud kõikidele kruntidele, naaberkinnistutele ja vastab tuletõrjenõuetele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee- ning reoveekäitlus;
- vältida kõrvuti rajatavate majade puhul väikesi katusekalde erinevusi, sest see jätab kohati läbimõttelata ja korrapäratu üldilme (näit. 20° ja 25°);
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi).

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

Käesoleva planeeringuga on Anupõllu m/ü kogu planeeritav ala jagatud kruntideks, kommunikatsioonide ja avaliku tee maa-alaks. Planeerimisprojektis on tehtud ettepanekud üksikelamute ehitamiseks linnalähedasele alale.

Anupõllu m/ü maa-ala on jagatud 5 üksikelamu, avaliku tee ja trasside krundiks.

Kruntideks planeeritava maa-ala sihtotstarve oli seni maatulundusmaa. Kruntide osas on uus maakasutuse sihtotstarve pereelamumaa (EP). 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 katasriüksuste sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus ha	Krundi det.pl. sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %
1. Anupõllu	0,25	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100
2. Triinupõllu	0,3	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100

Katused:	kalded	- 30 - 45°	
		materjal	- sindel (puit ja ruberoid), katusekivi, plekk
	Välisseinad		- puit, kivi, krohv
	Nähtav sokliosa		- kivi, betoon, krohv
	Piirdeaiaid		- lattaed, kivi-puitaied, kruntide vahel võrkaed,
	Tulepüsivusklass		-TP-3

Hoonete projekteerimisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse loodusesse ning sobitada naaberhoonestusega. Hoonete juurde ei ole soovitatav rajada suurt tuluaeda. Kruntide uue haljastuse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda planeeringus märgitud hoonestusalal.

3.4 Keskkonna- ja tulekaitse nõuded

Keskkonnakaitse nõuded

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

Nõrgalt kaitstud põhjavee alal tuleb rangelt jälgida heitvete käitlemise nõudeid.

Ehituspiirkondi eraldavad kasvujõus puud, mis pakuvad kaitset tuulte eest, peavad säiluma vaatamata ehitustegevusele. Planeeringualal puudub maanteeäärne haljastus, kuid see on vajalik rajada kaitsvaks ja hajutavaks haljasvööndiks maantee ja rajatavate hoonete vahele. Kunagised teed planeeringualal ning kogu ümbrus vajavad korrastamist. Looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säästlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Tulekaitse nõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuletõrjenormidest.

Planeeritud ala hoonestus kuulub põhiliselt tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3. Hooned planeeritaval alal saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega alla 9 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele. Planeeritavale alale rajatakse 5 pereelamut koos abihoonetega. Tulekustutusvee tarbeks on vajalik projekteerida teeäärsele kuni 110mm läbimõõduga veetrassile hüdrantkaev Kuressaare - Püha - Masa maantee ja Põllutee ristmiku äärde. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 3,5 m laiused juurdesõiduteed kahesuunaliselt 7m laiuselt Põllu teelt.

3.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritav maa-ala külgneb lõuna suunalt Kuressaare-Püha-Masa riigimaanteega, millelt rajatakse üks mahasõit. Mahasõit lahendatakse T-kujulise ristmikuna. Planeeritavale ristmikule koostatakse teeprojekt (Teeseadus §19). Planeering näeb ette uue sisetee "Põllu tee" rajamist. Tee on avaliku kasutusega kahesuunalised edaspidiselt käsitletav kui kohalik maantee.

Riigimaantee kaitsetsooni laius on 50 m mõlemale poole äärmise sõiduraja telge.

Põllu tee on kahesuunaline tee, teala laius 10,2m. Planeeritud teelt hargnevad juurdepääsud kõigile moodustavatele kruntidele.

Rajatavate teekatete laius on maanteega ühendaval lõigul 6m ja teistel 5,5 m. Lubatud sõidukiirus teel on 40 km/h.

Hoonete projekteerimisel tagada Terviseseaduse §8 lõige 2 punkti 17 alusel Sotsiaalministri 04.03.2002. määrusega 42 kehtivad normmüratasemed planeeritud teeäärsete kruntide hoonestusaladel.

3.6 Insener-tehniline varustus

3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Iga planeeritava krundi hoonete varustamine veega on ette nähtud rajatavast ühise veevarustuse süsteemi baasil. Koostatakse veetrassi projekt, mille alusel ühendatakse veevarustussüsteem Kuressaare linna ühisveevõrguga. Liitumine projekteeritakse vastavalt Kaarma Vallavalitsuse poolt väljastatud liitumistingimustele. Veevarustusvõrk rajatakse põhiliselt teealale. Jaotustorustiku projekteerimisel ehitamisel tuleb ette näha vajalikul hulgal sulgemis-tühjenduskohti.

Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m.

Arvestuslik veevajadus (koos kastmisveega) on 3 m³/ööp.

Tegemist on nõrgalt kaitstud põhjavee alaga, kus ei ole lubatud heitvete pinnasesse immutamine.

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

Trasside projekteerimiseks on vaja teostada geoloogilisi uurimisi.

Kuressaare linna ühiskanalisatsioonivõrguga liitumiseks projekteeritakse teeristi rajatavast pumplast survetrass maanteeni ja selle alt liitumiskohani. Kanalisatsioonilahendus koostatakse vastavalt Kaarma Vallavalitsuse poolt väljastatud liitumislepingule. Arvestuslik reovee kogus on 2 m³/ööp.

3.6.2 Elektrivarustus

Elektrivõrkude planeeringuga on ette nähtud 0,4 kV kaabelliinide ehitamine naabruses asuvast Helga alajaamast, asukoha skeemil näidatud kohas. Kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivälisvõrkude ehitusprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete ehitiste (elamud, abihooned, pumpla) 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 kinnistule jääks 1 arvestikilp, krundi piirile sissesõidutee äärde. Iga kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga. Elektrivõrguga liitumine toimub arvestusega, et iga tulevase kinnistu omanik hakkab tulevikus võrguettevõtjaga arveldama eraldi.

Arvestuslikud võimsused ja peakaitsemed üksikobjektidele:

- elamu: peakaitse 3x25A installeeritud võimsus 23,5 kW
arvutuslik võimsus 10 - 12 kW
- pumpila: peakaitse 3x16A installeeritav võimsus 8,0 kW
arvutuslik võimsus 8,0 kW

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

3.6.3 Tehnovõrkude koridorid

Detailplaani on tähistatud planeeritud kruntide maa-alale jäävad tehnovõrkude koridorid. Kanalisatsioonitrasside koridori laius on üldjuhul 4 m, üldkasutatavatel veetrassidel 6 m, elektri kaablitrassidel 2 m ja sidekaablitrassil 4 m. Paralleelselt kulgevate vee- ja kanalisatsioonitorustike vaheline min. kaugus on 0,5 ja 1,5 m (lähtuvalt EPN 17 linnatänavad osa 8. Tehnovõrgud ja -rajatised. Tabel 8.2 ja tabel 8.3, märkus 1). Ehitusalale jäävad trassid ja õhuliinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga.

Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoonete ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele asjaõigusseaduse §158 ja 164 sätted.

3.7 Tehnilised näitajad

1. Planeeritava maa-ala suurus 1,3 ha
2. Ehitustealune pind - 1000 m²
3. Hoonestuse osa - 7,7 %
4. Planeeritud ehituskrunte - pereelamu krunte - 5

4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeritavat alal on kõrghaljastus olemasoleva elamu ja tee vahelisel alal. Ülejäänul on lage rohumaad. Olemasolev tuleb säilitada. Kruntide piirile ja maantee ja hoonestuse vahele tuleks istutada uus haljastus. Vajadusel võib täiendistutusteks kasutada igihaljaid koolitatud liike. Hoonete ümber rajatakse muru.

Läänepiiril olev haljastus puhastatakse võsast, säilitatakse kasvujõus puud ning hooldatakse maapind.

Jäätme käitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätme seadus;
- Eesti Vabariigi jäätmekava;
- Saare maakonna jäätmekava;
- Kaarma valla jäätmekava;
- Kaarma valla jäätmehooldus eeskiri.

Jäätme käitlusstrateegia 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. Klaas- ja plastiktaara vastuvõtt on lahendatud müügipunktides. Biojäätmed 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;

Kaarma valla üldinfo internetis

Seadused:

EV Planeerimisseadus

EV Ehitusseadus

EV Teeseadus

EV Asjaõigusseadus

Kanaliseerimisehitiste veekaitsenõuded.

Koostas:



J. Kuusemets
arhitekt