

Põdrasarve katastriüksuse detailplaneeringu eskiis

Türju küla, Saaremaa vald, Saare maakond

INDREK OTTIS
2022

EESSÕNA

Omaniku soov on koostada detailplaneering Põdrasarve kinnistul. Planeeringuala asub Saaremaa vallas Türju külas ja piirneb Telje ja Sanni kinnistutega. Planeeringuala moodustab Põdrasarve katastriüksus (71401:001:0020) suurusega 19693m².

Planeeringu koostamise alused on:

- Detailplaneeringu lähtetingimused;
- Saaremaa valla üldplaneering;
- Koostamisel olev Saaremaa valla uus üldplaneering;
- Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;

Planeeringus on:

- jagatud Põdrasarve üheks teemaaks ning üheks Põdrasarve elamumaa maaüksuseks ning määratud elamumaa ehitusõigused;
- määratud liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted, esitatud ettepanekud avalikult kasutatavate teede määramiseks;
- määratud tehnoarajatiste paigutus;
- antud arhitektuursed nõuded;

SISUKORD

Seletuskiri

1. Olemasolev olukord
2. Planeeringulahendus
3. Krundijaotus ja kruntide ehitusõigused
4. Teed, liiklus ja parkimine
5. Tehnovarustus
6. Tuleohutus, keskkonna- ja tervisekaitse, kuritegevusriskide ennetamine
7. Kinnisomandi kitsendused
8. Arhitektuur, haljastus ja heakord

Joonised

1. Asendiskeem

1. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala asub Saaremaa vallas TÜRJU külas ja piirneb Telje ja Sanni kinnistutega. Planeeringuala moodustab Põdrasarve elamumaa katastriüksus (71401:001:0020) suurusega 19693m².

Planeeringuala ei piirne avalikult kasutatava teega, juurdepääsud toimivad nii servituutide alusel kui omanikevahelisel vaikival kokkuleppel.

Planeeringuala asub Sõrve poolsaare lääne poolsel kaldal. Ehitusgeoloogilistelt tingimustelt on lähiümbruses tegemist suhteliselt rahuliku piirkonnaga. Reljeef on lainjas, maapinna kõrgustega 1.25÷2.56 m.

Sõrve poolsaare rannikumaastik Pinnamood on ranniku suunas langev, järsud pankrannikud vahelduvad laugete rannikutasandikega. Rannajoon on tugevalt poolsaarte, sääрте ja lahtedega liigestunud, rannikumeres üksikud väikesaared. Lääneosas esinevad loolad, mis paiguti vahelduvad rähkse pinnakatte, klibu- ja liivavallidega. Asustus on hõre. Hoonestus paikneb suurtemate teede vahetus läheduses

Saaremaa valla üldplaneeringu järgi on tegemist hajaasustuspiirkonnaga.

Uue koostamisel oleva üldplaneeringu järgi on tegemist detailplaneeringu kohustusega alaga.

Planeeringualal ei ole ühiskanalisatsiooni- ja veevõrku. Lähiümbruse Rooranna kinnistu veevarustus toimub puurkaevust (riiklik register nr 25315).

2. PLANEERINGULAHENDUS

Käesolev planeering ei muuda üldplaneeringut, kuna tulemuseks on hajaasustuse tingimustele vastav maakasutusviis ning hoonestuslaad. Põdrasarve elamumaa katastriüksus jagatakse üheks elamukrundiks ja üheks teemaa krundiks.

Planeeringu elluviimine toob kaasa uute elanike lisandumise ja toetab valla tulubaasi, samas ei tekita vallale täiendavaid koormisi ega kahjusta looduskeskkonda.

Juurdepäas kruntidele on kavandatud Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe teelt ja Loode teelt, mis on planeeringukohaselt avaliku kasutusega. Liikumine ja juurdepääsu tagamine Põdrasarve kinnistutele läbi Sanni maaüksusel asuva tee on otstarbekas lahendada servituudiga või ettepanekuga muuta Sanni tee avaliku kasutusega teeks.

Elektrivarustus on kavandatud teha vastava taotlusega Elektrilevi poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Veeallikana on plaanis rajada kinnistule oma puurkaev.

Reovee kogumiseks tuleb kasutada mahuteid või puhasteid.

3. KRUNDIJAOTUS JA KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED

Planeeringuga on määratud üks uus krunt eramu ja abihoone ehitamiseks ning üks krunt Põdrasarve kinnistut läbivale teele.

Krundijaotusest annab ülevaate joonis "Asendiskeem".

Uuele elamukrundile võib ehitada ühe eramu ja ühe abihoone. Ehitusalune pind võib olla kõige rohkem 250 m² ning max täisehitus on ligikaudu 2%-i. Lisaks on lubatud välispiireteta väikeehitised, nagu välikamin, lehtla, autovarjualune. Elamu suurim lubatud kõrgus on 9 m.

4. TEED, LIIKLUS JA PARKIMINE

Planeeringuala lõunaküljes kulgeb eraomandis olev Sanni tee. Juurdepäas planeeringualale on sellelt teelt.

Eeldatav liiklussagedus on väga väike. Teemaa laius on 8 m. Eraldi jalgteed ei ole ette nähtud. Katte materjal kruus või kahekihiline mustkate.

Sajuveed suunatakse tee kalletega haljasaladele.

Parkimine tuleb lahendada krundil. Krundil peab olema vähemalt kaks parkimiskohta.

Planeeritud tee peab olema avaliku kasutusega.

5. TEHNOVARUSTUS

5.1. Veevarustus

Uue krundi veevarustuseks rajatakse uus veetorustik. Et kaevu toodang ning eeldatav veetarbimine jääb alla 3 m³ ööpäevas, ei ole vee erikasutusluba vajalik.

5.2. Reovete kanalisatsioon

Planeeringulahendus näeb ette reovee kogumise mahutitesse või biopuhasti ning imbväljakuga.

5.3. Elektrivarustus

Kinnistu elektritoide on planeeritud vastavalt esitatavale taotlusele Elektrilevi tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks.

Krundi liitumiseks on planeeritud sõidutee äärde kinnistu piirile liitumiskilp liitumispunkti kaitsmetega 3x20A, pealülititega ja arvestussüsteemidega.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab kinnistu omanik oma vajadustele vastava toiteliini. Liitumispunkt Elektrileviga on liitumiskilbis LK tarbija toitekaabli klemmidel.

Tänavavalgustust ei planeerita, krundi valgustus lahendatakse koos ehitusprojektiga.

Arvestatud on, et planeeritav eramu on elektripliidi ja elektrikerisega ilma otsese ja salvestava elektrikütteta.

5.4. Sidevarustus

Maaüksuse sidevarustus on planeeritud vastavalt teenuse pakkujale esitatavale taotlusele telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele.

Kõik planeeritava ala sisesed sideliinid paigaldatakse planeeritud teemaa krundil sidekaevikusse pinnasesse.

Tööprojektide koostamisel võtta konkreetsed tehnilised tingimused sidelahenduse projekteerimiseks.

5.5. Küte

Eramute küte lahendatakse individuaalselt.

6. TULEOHUTUS, KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE, KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE

Tuleohutus

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (redaktsioon 01.03.2021).

Ehitis liigitub tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi ja ehitise kasutusotstarve on üksikelamu. Rajatavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Tule leviku piiramiseks on ette nähtud hoonestuskeeluvöönd 4 m krundi piirist. Planeeringulahendus vastab EVS 812-6 nõuetele.

Keskkonnakaitse

Rajatav elamu ei kujuta endast ohtu keskkonnale. Veevarustusest ning reovee käitlusest on põhjalikumalt punktis 2 ning punktides 5.1 ja 5.2.

Jäätmed likvideeritakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale - liitumine korraldatud jäätmeveoga on kohustuslik.

Planeeringulahendus kultuuristab keskkonnaseisundit.

Tervisekaitse

Eramu rajatakse looduskauinisse keskkonda, mis jääb tervisekaitse seisukohalt suhteliselt kaugele suurtest teedest, asulatest ning tootmiskompleksidest. Müra ning muu õhusaaste oht puudub. Eeltoodust tulenevalt vastab planeeringulahendus tervisekaitse nõuetele.

Kuritegevusriskide ennetamine

Tegemist on madala kuritegevustasemega piirkonnaga. Üldjuhul aitab kuritegevusriske vähendada tühjade alade kasutusele võtmine, selge liiklusskeem ning naabrite koostöö.

7. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Ehitustööde käigus tehnovõrkude kaitsetsoonis tuleb rangelt kinni pidada kaitse-eeskirjade nõuetest. Tööde teostamisel juhendada tehnovõrkude omanike ettekirjututustest. Kaablite asukoht ja sügavus tuleb enne kaevetööde algust omaniku esindaja juuresolekul tingimata täpsustada.

8. ARHITEKTUUR, HALJASTUS JA HEAKORD

Katused – soovitatavalt kaldkatused, maksimaalselt kahe erineva kaldenurgaga (45° ja 25°-lähedased).

Välisviimistlusmaterjalid - looduslähedased.

Abihooned võivad olla ühekorruselised suurima kõrgusega 6 m.

Teeäärsed piirdeaiad - poolläbipaistvad, looduslähedastest materjalidest max kõrgusega 1,1 m. Tihedad plankaia tüüpi piirded ei ole lubatud. Teepoolne aed ei pea olema krundi piiril, vaid soovitatavalt piirist seespool. Kruntidevahelised piirdeaiad, kui nad ehitatakse krundi piirile - materjalid naabrite kokkuleppel, max kõrgusega 1,5 m.

Krundisisene haljastus lahendatakse projektistaadiumis. Haljastuse projekteerimisel arvestada naaberkruntide omanike huvidega (eelkõige piirile kõrghaljastuse kavandamisel).

Prügikonteinerite paigutus lahendada projektistaadiumis (soovitatavalt värava lähedal).