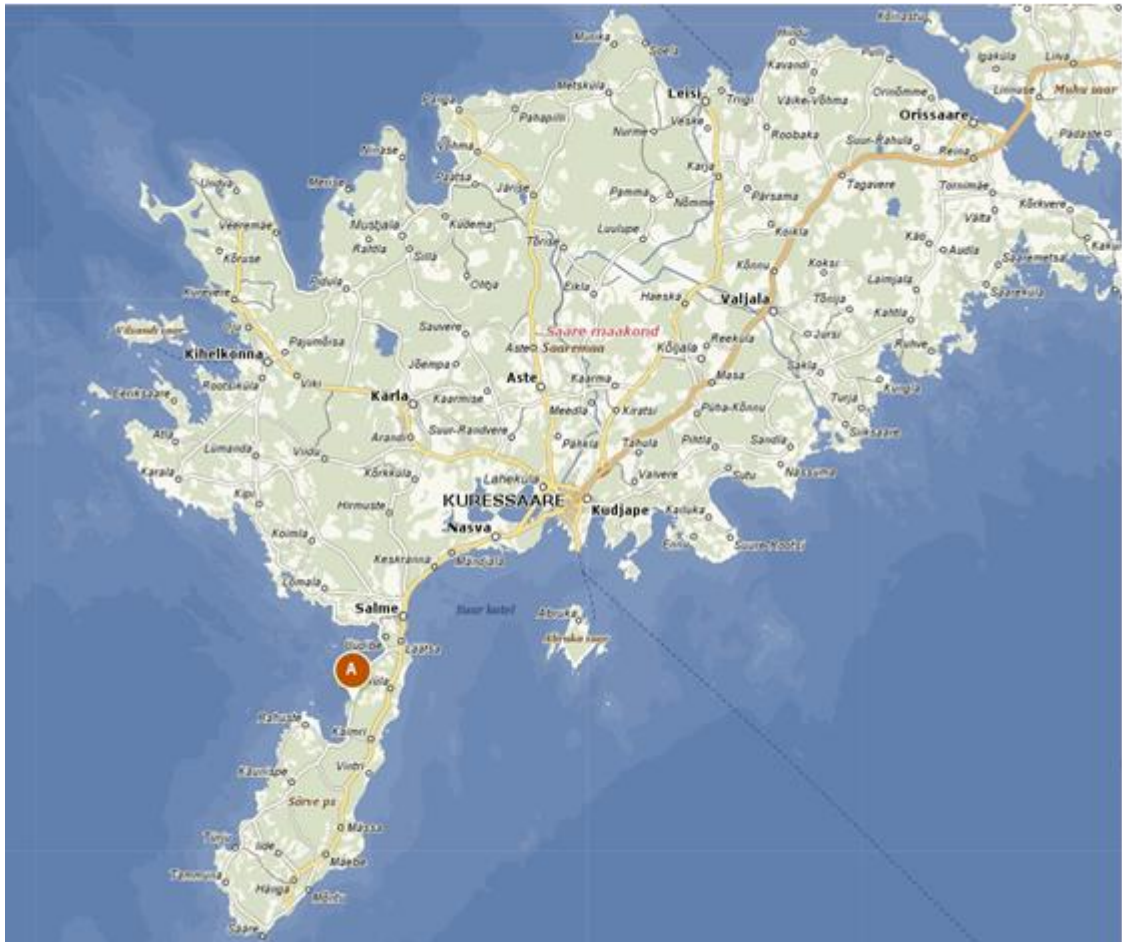




JAAMU DETAILPLANEERING

Saare maakond, Saaremaa vald, Lõu küla, Jaamu

Koostaja:

TiTo Arhitektid OÜ

EEP001659

Töö nr. DP 01-2024

Kontaktisik: Karol Kink

Telefon: +37254551018

E-mail: karol.kink@gmail.com

Vastutav arhitekt: Tiina Jaska

Volitatatud arhitekt tase 7

kutsetunnistus 173577

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Saaremaa Vallavalitsus (DP-24-019)

Huvitatud isik:

Opetron Kinnisvara OÜ

SISUKORD

SISUKORD	2
SELETUSKIRI	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
1.1 ÜLDANDMED	4
1.2 ALUSDOKUMENDID	4
1.3 EHITUSUURINGUD	5
1.4 VASTAVUS ÜLD- JA MAAKONNAPLANEERINGULE	5
2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	8
3. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA ULATUS	10
4. OLEMASOLEV OLUKORD	10
4.1 PLANEERINGUALA KATASTRIÜKSUSE ANDMED JA HOONESTUS	10
4.2 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	11
4.3 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	11
4.4 KEHTIVAD PIIRANGUD	11
5. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	11
5.1 KRUNDIJAOTUS	11
5.2 KRUNDI EHITUSÕIGUS	12
5.3 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED	12
5.4 PIIRDEAIAD	13
5.5 LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	13
5.6 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED, JÄÄTMEKÄITLUS	14
5.7 VERTIKAALPLANEERIMINE	15
5.8 TULEOHUTUSNÕUDED	15
5.9 PLANEERINGUJÄRGSED KITSENDUSED	16
5.10 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	16
5.11 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	16
5.11.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	16
5.11.2 Tuletõrjeveevarustus	17
5.11.3 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	17
5.11.4 Elektrivarustus	17
5.11.5 Soojavarustus	17
5.11.6 Sidevarustus	18
5.12 KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	18
5.12.1 Keskkonnakaitsetingimused	18

Koostaja: Karol Kink

Kontrollinud volitatud arhitekt, tase 7: Tiina Jaska

5.12.2 Keskkonnamõjude hindamine.....	18
5.13 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	19
5.14 MUUD VAJALIKUD UURINGUD.....	19
6. PLANEERINGU VÕIMALIKUD MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE.....	19
6.1 VÕIMALIKUD MAJANDUSLIKUD MÕJUD.....	19
6.2 VÕIMALIKUD SOTSIAALSED MÕJUD	19
6.3 VÕIMALIKUD KULTUURILISED MÕJUD.....	19
6.4 VÕIMALIK MÕJU LOODUSKESKKONNALE.....	20
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	20
8. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA.....	20

GRAAFILISE OSA SISUKORD

1. Asendiskeem	DP-01	
2. Tugijoonis	DP-02	1:500
3. Põhijoonis tehnovõrkudega	DP-03	1:500
4. Illustratsioon	IL-01	

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 ÜLDANDMED

Planeeringuala hõlmab osa Jaamu katastriüksusest (katastritunnus: 72101:003:0223), Lõu külas, Saaremaa vallas, Saare maakonnas.

Planeeritav ala külgneb idast riigiteega nr 21103 Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe tee km 7,80-7,96 (katastritunnus 72101:003:0481, transpordimaa 100%), lõunast katastriüksusega Kuressaare metskond 673 (katastritunnus 72101:001:1316, maatulundusmaa 100%), läänest ülejäänud Jaamu katastriüksusega (katastritunnus 72101:003:0223, maatulundusmaa 100%) ning põhjast Kiviaia katastriüksusega (katastritunnus 72101:002:0705, elamumaa 100%).

Planeeringuala suurus on ca 3,7 ha.

1.2 ALUSDOKUMENDID

- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Saaremaa Vallavalitsuse korraldus Lõu külas, Jaamu detailplaneeringu algatamiseks 14.05.2024 nr 2-3/484. Lisa 1 - planeeringuala, lisa 2 – lähteseisukohad;
- Salme valla ranna-alade osaüldplaneering, Salme Vallavolikogu määrus nr 16, kehtestatud 22.09.2003;
- „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“, Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26;
- „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“, Saaremaa Vallavalitsuse määrus nr 2-2/14, 09.05.2018;
- Transpordiameti 14.05.2024 lähteseisukohad kirjaga nr 7.2-2/24/6664-2;
- Keskkonnameti 10.05.2024 lähteseisukohad kirjaga nr 6-2/24/8204-2;
- Käesoleva planeeringualaga piirnev Kiviaia detailplaneering (721-39, kehtestatud 03.04.2006);
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr. 483176 (09.10.2024);
- „Planeerimisseadus“, vastu võetud 28.01.2015;

Koostaja: Karol Kink

Kontrollinud volitatud arhitekt, tase 7: Tiina Jaska

- "Tuleohutuse seadus", vastu võetud 05.05.2010;
- "Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas", Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9;
- „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, Riigihalduse ministri määrus nr 50 vastu võetud 17.10.2019;
- EVS 812-6:2012 - Ehitiste tuleohutus: Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2018 - Ehitiste tuleohutus: Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
- EVS 843:2016 – Linnatänavad;
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;

1.3 EHITUSUURINGUD

- Topo-Geodeetiline uuring töö nr T-24-225 Hadwest OÜ

1.4 VASTAVUS ÜLD- JA MAAKONNAPLANEERINGULE

ÜLDPLANEERING.

Planeeringualal kehtib Salme valla ranna-alade osaüldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 22. septembri 2003. a määrusega nr 16, edaspidi üldplaneering). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuspiirangute kaardile asub planeeringuala reserveeritud väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alal. Planeeringualale ulatub loodusväärtusega ala ja ranna ehituskeeluvöönd. Üldplaneeringuga ei ole määratud korduva ülejutusega ala piiri.

Tingimused ja soovitused maatulundusmaal ehitamiseks:

- Maatulundusmaa igale katastriüksusele on käesoleva planeeringu alusel võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde kuni viis majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet maast tulu saamise eesmärgil.
- Juhul kui maatulundusmaal ehitamisõigust taotlev katastriüksus kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga tuleb koostada detailplaneering ja keskkonnamõjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärandkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade, ja märg-alade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine.

Koostaja: Karol Kink

Kontrollinud volitatud arhitekt, tase 7: Tiina Jaska

Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega.

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 8.1.1. on toodud tingimused elamumaade arendamiseks, kus on muu hulgas välja toodud, et ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune ning krundi merega või ranna-alale jääva maanteega külgnev piir ei tohi olla lühem kui 50 meetrit.

Eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m.

SAARE MAAKONNAPLANEERING 2030+

Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardile paikneb planeeringuala rohevõrgustiku alal ja väärtuslike maastike alal.

Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemine on aluseks kaitse, hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise korraldamisel kohalikul tasandil, samuti üldplaneeringute koostamisel. Väärtuslike maastike piire, sisemist struktuuri (miljööväärtuslikud hoonestusalad, vaatamisväärsused jm) ning maakasutustingimusi täpsustatakse üldplaneeringutega.

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalik eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kiviunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamis- lubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Selleks on roheline võrgustiku aladel maakasutuse kavandamisel Saare maakonnas järgmised tingimused:

Koostaja: Karol Kink

Kontrollinud volitatud arhitekt, tase 7: Tiina Jaska

- Vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Et vältida roheline võrgustiku killustumist, on ebasoovitav katastriüksuste jagamine elamuehituse eesmärgil v.a maakatastriseaduse paragrahv 18 lg 7 ja 8-le vastaval juhul.
- Planeeringutega maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed.
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/ koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Puhkealade kasutamine korraldada nii, et looduskeskkond ei saaks kahjustatud – piirata/ suunata autode liikumist, korraldada parkimine ja prügimajandus, rajada telkimis-/puhke-/lõkkekohad, käimlad, õppe- ja matkarajad.

Käesoleva planeeringuga ei ole kavandatud olulise ruumilise mõjuga objekte.

Planeeringualale elamu ja abihoonete rajamine ning inimeste kohapeal elamine tekitab suuremad võimalused alade majandamiseks, põllu-, heina- ja karjamaade kasutuses hoidmiseks.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega ei planeerita hoonete ega tehnorajatiste ehitamist ranna ehituskeeluvööndisse.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega säilitatakse planeeringualal olemasolevad kiviaiad, juurdepääsuks hoonestusalale on kasutatud olemasolevat ajaloolist teekohta ning elektrikaablite asukoht on kavandatud sissesõidutee äärde.

Täiendavaid elamukrunte ei moodustata, Jaamu katastriüksuse suurus ja piirid jäävad olemasolevad ning katastriüksuse sihtotstarbeks jääb maatulundusmaa.

Hoonestusala kavandamisel on säilitatud looduslik sidusus.

Piirdeaedu on lubatud rajada ainult õueala/ehitusala ümber, mis on ulukitele läbitavad või ületatavad (nt. kiviaed).

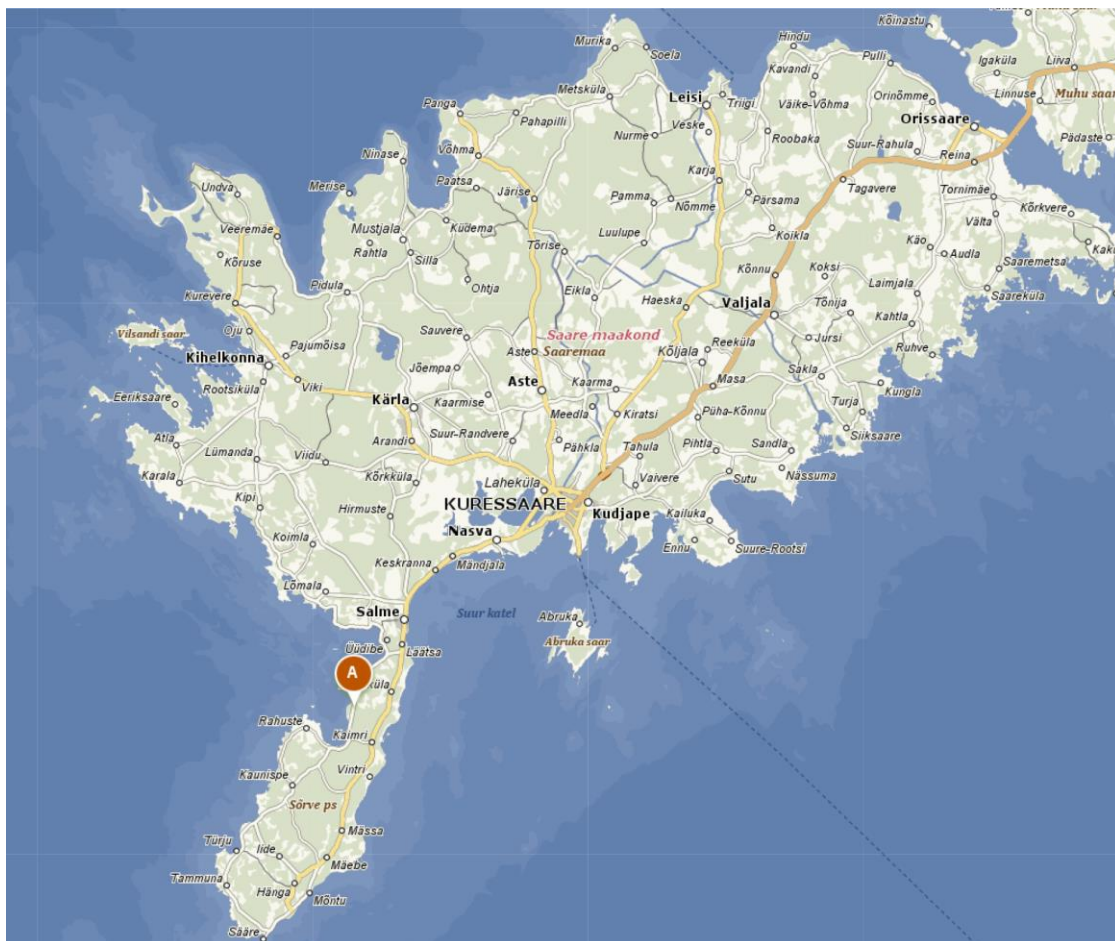
Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu ja Saare Maakonna-planeeringu 2030+ põhimõtetega. Lähipiirkonnas on ka teisi hoonestatud katastriüksusi ja planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Saaremaal, Sõrve poolsaarel, Lõu külas, Jaamu katastriüksusel (72101:003:0223), katastriüksuse suurus on 73010.0 m² (100% maatulundusmaa), millest planeeringuala ligikaudne suurus on 3,7 ha.

Planeeringuala asub Kuressaarest 30 km kaugusel. Lähim bussipeatus (Lõu) asub planeeringualast ca 400m kaugusel, lähim toidukauplus ja põhikool asuvad ca 10 km kaugusel Salme alevikus.

Lähtuvalt sellest on planeeritaval alal rahuldav juurdepääs avaliku- ja esmatarbeteenindusele. Juurdepääs on tagatud jäätmeveole ja päästeteenistusele. Olemas on ühistranspordi liiklus.



Kaardi väljavõte, A-planeeritava ala asukoht. (Regio 2024)

Lõu küla, ajalooliselt tuntud ka kui Leo või Lõo, asub Saaremaa lõunaosas Lõu lahe ääres. Esimesed kirjalikud andmed küla kohta pärinevad aastast 1473, kus seda mainitakse nimedega Lode, Lahhe ja Lahye.

Koostaja: Karol Kink

Kontrollinud volitatud arhitekt, tase 7: Tiina Jaska

Lõu küla piirneb lõunas Lõu lahega, mis on osa Liivi lahest. Lõu laht on madal ja ranna-äärsed alad on sageli kivised või kaetud pillirooga. Laht annab külale avaruse ja kujundab piirkonna rannikujoont.

Saaremaa lõunaosale omaselt on ka Lõu küla maastik suhteliselt madal ja tasane, kus kõrguste vahe on väike. Tasane maastik koos mere lähedusega loob avara ja tuulise ilme.

Need elemendid annavad Lõu külale tüüpilise Saaremaa rannikumaastiku iseloomu — looduslähedane, avar ja mere mõju all kujunenud.



Piirkonna kaardi väljavõte, EV topo 200T (1935-1938) (Maa- ja Ruumiamet 2025)

Ajalooliselt on planeeringualal (kavandatavast ehitusalast lääne-, ehk mere pool) ja lähipiirkonnas (Maa-ja Ruumiameti 1935-1938 topokaardi järgi) elanud ja abihooned asunud nii ranna ääres kui ka sisemaa pool. Ranna äär on tihedamalt olnud hoonestatud naaberkülades, samuti oli tihedam hoonestus Lõu külas sisemaa pool.

Koostaja: Karol Kink

Kontrollinud volitatud arhitekt, tase 7: Tiina Jaska

Tänapäeval on piirkonnas hoonestust oluliselt vähem, planeeringualast põhja pool (linnulennult ca 400-500 m) Sadama ja Kadaka katastriüksusel, lõuna pool Kase katastriüksusel ca 200m ja idas Teeääre katastriüksusel (ca 200m kaugusel).

Planeeringu ruumilise arengu eesmärgiks on elukeskkonna kvaliteedi tõus, inimeste rahuolu ehitatud keskkonnaga ning ruumi mitmekesisuse väärtustamine.

Hoonestuse võib rajada krundile omaniku soovist tulenevalt hoonestusala piires. Kindlat ehitusjoont ei kujune, hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel kõrguse, katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest.

3. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA ULATUS

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu ülesanneteks on vastavalt lähteseisukohtadele:

1. Katastriüksusele ehitusõiguste ja hoonestusala määramine;
2. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine;
3. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine;

4. OLEMASOLEV OLUKORD

4.1 PLANEERINGUALA KATASTRIÜKSUSE ANDMED JA HOONESTUS

Planeeringualal (katastritunnus 72101:003:0223) puudub kehtiv detailplaneering ja ehitisregistri andmetel on katastriüksus hoonestamata.

Planeeringuala piirneb idast riigiteega, ametlikku mahasõitu hetkel ei ole. Katastriüksusele on juurdepääs üle naaberkatastriüksuste kulgeva eratee, kuid servituudid puuduvad.

Planeeringuala kõlvikuline koosseis on looduslik rohumaa ja muu maa.

Planeeringuala piirneb põhjast Kiviaia katastriüksusega (katastritunnus 72101:002:0705, elamumaa 100%), lõunast Kuressaare metskond 673 katastriüksusega (katastritunnus 72101:001:1316, maatulundusmaa 100%), läänest ülejäänud Jaamu katastriüksusega (katastritunnus 72101:003:0223, maatulundusmaa 100%) ning idast Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe tee 21103 katastriüksustega (katastritunnus 72101:003:0481, transpordimaa 100%).

Koostaja: Karol Kink

Kontrollinud volitatud arhitekt, tase 7: Tiina Jaska

Planeeringualast välja jääval Jaamu katastriüksuse osal asuvad mere pool vanade hoonete vundamendid.

4.2 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Olemasolevad tehnovõrgud katastriüksusel puuduvad.

4.3 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeringualal on kõrghaljastusena üksikud leht- ja okaspuud katastriüksuse idapoolses küljes, ülejäänud osas valdavalt kadastikud.

Planeeritav ala on valdavalt tasane, seda läbivad mitmed kraavid.

4.4 KEHTIVAD PIIRANGUD

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatub planeeringualale elektripaigaldise kaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ning ranna piirangu- ja ehituskeeluvöönd, kus tegevusi reguleerib looduskaitseseadus.

Lisaks ulatub katastriüksusele veekaitsevöönd, kus tegevusi reguleerib veeseadus ja keskkonnaseadustiku üldosa seaduse kohaselt veekogu kallasrada.

Veekaitsevöönd ja kallasrada jäävad planeeringualast välja ning sinna tegevusi ei kavandata. (vt. planeeringu põhijoonis tehnovõrkudega DP-03).

Keskkonnaagentuuri andmete kohaselt asub planeeringuala täies ulatuses Natura elupaigal, kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*).

5. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

5.1 KRUNDIJAOTUS

Käesolev detailplaneering hõlmab Jaamu katastriüksust osaliselt, käsitledes krundina kogu planeeringuala, mille kasutamise sihtotstarve on üksikelumumaa (EP) 10%, looduslik maa (HL) 90%.

Katastriüksuse piiride ega suuruse muutmist käesoleva detailplaneeringuga ette ei nähta ning need jäävad olemasolevad, sihtotstarbeks jääb ka edaspidi 100% maatulundusmaa.

5.2 KRUNDI EHITUSÕIGUS

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m² kui üle 60 m² ehitisealuse pinnaga hoonetele.

Alla 20 m² väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud lubatud ehitisealuse pinna hulka.

Krundile on kavandatud eluhoone, kolm ehitusteatise kohustuslikku / ehitusloakohustuslikku kõrvalhoonet ja lisaks võib krundile rajada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikehoonet.

Jaamu, Lõu küla, Saaremaa vald, Saare maakond:

Katastriüksuse pindala: 73 010.0 m²;

Krundi pindala: ca 37 000 m²;

Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelanumaa (EP) 10%, looduslik maa (HL) 90%;

Katastriüksuse sihtotstarve: Maatulundusmaa - MT – 100%;

Hoonete suurim lubatud arv krundil 1 elamu ja 5 abihoonet;

Hoonete suurim maapealne ehitisealune pindala kokku 900 m², suurim maa-aluse osa ehitisealune pindala kokku 280 m²;

Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast: elamu 8,0 m, abihooned 6,0 m;

Hoonete maksimaalne korruselisus - maapealsel osal 2, sealjuures 2. korrus lahendada katusekorrusena;

Katusekalle 35° - 45°;

Välisviimistlus naturaalsed materjalid: kivi, puit jms.

Minimaalne tulepüsivusklass TP-3

Parkimiskohtade arv krundil 4

Piirdeaiaid täpsustada projekteerimise protsessis, piirdeaedu on lubatud rajada ainult õueala ümber, kusjuures õueala peab jääma hoonestusala piiridesse, keelatud on võrkaedade rajamine.

5.3 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel kõrguse, katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest.

Hooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri.

Koostaja: Karol Kink

Kontrollinud volitatud arhitekt, tase 7: Tiina Jaska

Välisviimistlusmaterjalid: Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jms). Keelatud on kasutada tehiskive imiteerivaid materjale ning erksaid ja piirkonda mitte sobituvaid värvitoone. Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Materjalide valikul hoonete fassaadil piirduda maksimaalselt kahe erineva materjaliga.

Katusekatte materjal: vaba

Elamu on kahekorruseline viilkatusega hoone, mille all betoonist garaaz-varjend maapealse osa korruselisus 2, sealjuures 2. korrus lahendada katusekorrusena.

Abihooned on ühe- või kahekorruselised viilkatusega hooned, kahekorruselise abihoone puhul lahendada 2. korrus katusekorrusena.

Hoonete paigutus on hoonestusala piires vaba, kuid hoonestus peab looma ühtse ja loogilise terviku – vt. soovituslik hoonete paigutus joonis DP-03, põhijoonis tehnovõrkudega.

Abihooneid elamuga mitte kokku ehitada, k.a ühise varikatusega.

Maksimaalne kõrgus maapinnast elamul 8 m, abihoonetel 6 m.

5.4 PIIRDEAIAD

Piirdeaedu on lubatud rajada ainult õueala ümber. Õueala peab jääma hoonestusala piiridesse. Karjatamise eesmärgil on lubatud piirdeaedu rajada ka väljaspool õueala.

Kasutada võib piirkonnale omaseid kiviaedu, latt-, roigas-, ja hirsaeda. Kiviaedade kõrgus on valdavalt 70-90 cm, ülejäänud piirete kõrgus maksimaalselt 1,2 m. Soovituslikult eelistada traditsioonilisi kiviaedu. Lisaks võib hooviala piiramiseks rajada vabakujulise heki või istutada teisi piirkonnale omaseid puid/põõsaid.

Piirdeaedadeks ei ole lubatud rajada võrkaedu.

Piirdaed ei tohi olla vundamendil, et ei tekiks betoon- ega kivimüüri (välja arvatud traditsiooniline kiviaed, mille kõrgus on harilikult 70-90 cm).

Piirdeaiad ei tohi takistada vee äravoolamist katastriüksuselt.

Täpne piirdeaedade paiknemine ja arhitektuurne väljanägemine täpsustada hoone ehitusprojektiga või eraldi ehitusteatise ning ehitusprojektiga.

5.5 LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääs maaüksusele on planeeritud mahasõiduga Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe teelt (riigitee nr 21103). Planeeritav tee on kavandatud ajaloolisele teekohale tupikuna ümberkeeramise kohaga planeeringualal (min raadius 12m, vastavalt päästetehnika pööramise nõuetele, vt. joonis DP-03). Mahasõidutee min. laius 4 m.

Koostaja: Karol Kink

Kontrollinud volitatud arhitekt, tase 7: Tiina Jaska

Sissesõidutee nähtavuskolmnurkade ulatuses (7 x 190m, vt. joonis DP-03) ei ole nähtavust piiravaid takistusi. Olukord kontrollida ja vajadusel likvideerida kasvav võsa mahasõidutee projekteerimisel/ehitamisel.

Tee täpsed kalded, profiilid ning laiused määratakse sissesõidutee projekteerimise käigus. Tee laius peab võimaldama veoauto gabariitmõõtudega masinate liikumise (päästetehnika, prügiveokid).

Tekkivale õuelale rajada parkimisala minimaalselt 4 parkimiskohta.

Parkimise ja hoonetevahelise sissesõidutee asetus täpsustada hoonete ehitusprojektide käigus.

Riigitee kaitsevööndisse on planeeritud sissesõit katastriüksusele ja elektriühenduse maakaabel (vt. joonis DP-03).

Kuna Jaamu katastriüksusel asub kallasrada, siis vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikele 7 peab kohaliku omavalitsuse üksus tagama sellele avaliku juurdepääsu.

Lähipiirkonnas avalikku juurdepääsu määratud pole ja sellest tulenevalt näeb käesolev detailplaneering ette juurdepääsu määramise kallasrajale vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele (joonis DP-03).

5.6 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED, JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeritav hoonestusala on suhtelised lage ja vähese kõrghaljastusega, alal asub vähesel määral kadakaid ja mõni üksik lehtpuu.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on katastriüksuse teekaitsevööndi ulatuses antud kaitsehaljastuse maa kõrvalfunktsioon (vt. joonis DP-03) - kõrghaljastuse rajamiseks ja säilitamiseks ette nähtud ala, mille eesmärk on kaitsta lähialasid õhusaaste, müra, tuule, tuleohu vm häiriva mõju eest.

Kaitsehaljastuse maa-ala tuleb säilitada looduslikuna ning tagada seal kõrghaljastuse püsimine maksimaalses võimalikus ulatuses ja rajada uut kõrghaljastust.

Kaitsehaljastuse aladel on soovitatav rajada mitmerindeline tihe haljastus, kasutades näiteks tiheda võraga okaspuid, et haljastuse müra vähendav toime oleks aastaringselt võimalikult tõhus.

Kaitsehaljastuse kavandamise ja säilitamise korral tuleb lähtuda mahasõidu nähtavuse tagamise jm tingimustest, mis on paika pandud valdkonnaga seotud normides, standardites jm regulatsioonides.

Planeeringu elluviimisel säilitada võimalikult palju olemasolevat haljastust, säilitades kiviaiad, kraavid ja olemasolev taimestik.

Uushaljastust võib rajada ainult hoonestusala piires. Hoonestusalast ja sissesõidutee alast väljapoole jäävas osas tuleb olemasolev taimestik ja looduskooslused säilitada ning majandada vastavalt selle tüübile.

Koostaja: Karol Kink

Kontrollinud volitatud arhitekt, tase 7: Tiina Jaska

Uue haljastuse rajamisel tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Sobivad liigid on kadakas, mänd ja teised okaspuud.

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

Puude ja kadakate likvideerimine ning kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

Olemasolevad kraavid puhastatakse. Kraavide puhastamine peab toimuma enne puurkaevu rajamist.

Jäätmete liigiti kogumine peab olema tagatud nii ehitustegevuse käigus kui ka katastriüksuse kasutuselevõtul.

Olmejäätmete liigiti kogumise tarbeks paigutada katastriüksuse kasutusele võtul prügikonteinerid (vt. joonis DP-03) ning sõlmida leping jäätmete äraveo teenust pakkuva ettevõttega.

Katastriüksusel asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringsest tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitavalt koos jäätmeveoki ümberpööramisvõimalusega (vt. joonis DP-03).

Kui katastriüksus võetakse kasutusele enne juurdepääsutee rajamist, tuleb jäätmekonteinerid kokkuleppel vedajaga tühjendamiseks suurema tee äärde tuua.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjadele.

5.7 VERTIKAALPLANEERIMINE

Juurdepääsutee rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale.

Hoonete sokli kõrgused vahemikus 400-500 mm välja arvatud elamu, mille alumine korrus on planeeritud maa-aluse garaaz-varjendina betoonist ning seda ümbritsevat maapinda on planeeritud tõsta kuni 2 m.

Hoonete nullkõrguste absoluutne kõrgusmärkide vahemik on 3,8-5,6 m. Täpsed nullkõrgused määrata hoonete projektidega.

5.8 TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi, minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Planeeringuga on tagatud päästetehnika pääs krundile.

Hoonete tuleohutus lahendada ehitusprojektide käigus vastavalt projekti koostamise hetkel kehtivatele standarditele, seadustele ning määrustele:

- Tuleohutuse seadus;
- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded (Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17);
- Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord (Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10);
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusest nr 97 (redaktsioon: 01.03.2021) "Nõuded ehitusprojektile"
- Siseministri määrusest nr 39 (redaktsioon: 13.02.2016) "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele ja kantava tulekustuti vajadusele ja valikule, paigutusele ning korrashoiule"
- EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 – Ehitiste tuleohutus osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;

5.9 PLANEERINGUJÄRGSED KITSENDUSED

Planeeringualale jäävad kehtima olemasolevad kitsendused: elektripaigaldise kaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ning ranna ehituskeelu- ja piiranguvöönd (vt. planeeringu põhijoonis tehnovõrkudega DP-03).

5.10 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Käesoleva planeeringuga servituutide määramise vajadus puudub.

5.11 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.11.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Hoonete veevarustus lahendada puurkaevuga, mille rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse esitamine Saaremaa Vallavalitsusele.

Katastriüksuse reovee kohtkäitluse lahendamisel lähtuda reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjast Saaremaa vallas. Hoonete kanalisatsioon lahendada omapuhastiga ja imbväljakuga või suublaga olemasolevasse kraavitusse.

Katastriüksusel on põhjavesi OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes osaliselt nõrgalt kaitstud ja osaliselt kaitsmata. Kuna nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega aladel on lubatud erinevad reoveekäitlussüsteemid, on soovitatav rajada katastriüksule

Koostaja: Karol Kink

Kontrollinud volitatud arhitekt, tase 7: Tiina Jaska

kõigepealt puurkaev, mille läbilõike järgi saab hinnata täpsemalt, milline põhjavee kaitstus katastriüksusel on.

Silmas tuleb pidada, et bioloogilisel puhastusel põhinevat omapuhastit saab kavandada vaid juhul, kui katastriüksuse reoveeteke on piisav puhasti tõrgeteta tööks.

Hoonete ühendused veevarustuse ja kanalisatsiooniga ning täpne torustiku asetus lahendada hoonete/torustike ehitusprojektide koosseisus.

5.11.2 Tuletõrjeevarustus

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel katastriüksustel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Jaamu katastriüksuse planeeritav ehitusala paikneb ca 140m kaugusel lähimast naaber katastriüksuse Kiviaia lubatud ehitusalast (vt. käesoleva planeeringualaga piirnev Kiviaia detailplaneering (721-39, kehtestatud 03.04.2006));

Maa- ja Ruumiameti geoportaali kaardirakenduse andmetel asub käesoleva planeeringu koostamise hetkel lähim tuletõrje veevõtukoht (nr. 7818) Ansekülas Patsi katastriüksusel, planeeringualast ca 9 km kaugusel (möödetuna mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid).

5.11.3 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademeveed juhtida planeeritavalt alalt ümbritsevasse kraavidesse. Katastriüksuse sisene sademevee juhtimise lahendus teostada hoonete ehitusprojektide koosseisus. Olemasolevad kraavid puhastada regulaarselt. Vältida kraavide kinni kasvamist ning reostuse sattumist kraavidesse. Sissesõidutee ja kraavi ristumiskohale paigaldada truubid (vt joonis DP-03).

5.11.4 Elektrivarustus

Katastriüksuse elektriliitumine toimub vastavalt Elektrilevi väljastatud tingimustele nr. 483176 (09.10.2024). Elektrivarustuseks on ette nähtud planeerida katastriüksuse piirile 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilp.

Detailplaneeringus on määratud perspektiivsed elektrikilpide ja elektri kaabli asukoht, mida võib täpsustada edasise projekteerimise käigus.

5.11.5 Soojavarustus

Planeeritud hoone küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus.

Koostaja: Karol Kink

Kontrollinud volitatud arhitekt, tase 7: Tiina Jaska

5.11.6 Sidevarustus

Sidekaabliga liitumist planeeringualale ei kavandata.

5.12 KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

5.12.1 KeskkonnakaitSELISED tingimused

Jaamu katastriüksus asub osaliselt Kaugatoma-Lõu hoiualal, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku Kaugatoma-Lõu loodus- ja Kaugatoma-Lõu lahe linnualana.

Keskkonnaagentuuri andmete kohaselt asub planeeringuala täies ulatuses Natura elupaigal, kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*).

Käesolev planeeringuga määratud hoonestusala jääb hoiualast ca 270m kaugusele ja selle ulatus ning määratavad ehitusõigused ei ole ei tegevuste ega mahu poolest piisavad olulise keskkonnamõju tekitamiseks.

Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 55 lõike 61 punkti 1 kohaselt on keelatud looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine. LKS § 55 lõike 61 punkti 2 kohaselt on keelatud looduslikult esinevate lindude tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal.

Mürarikkad ehitustööd tuleb projektialal teostada väljaspool lindude pesitsusperioodi, mis enamikel liikidel kestab 15. märtsist kuni 31. juulini.

Planeeringuala vahetus läheduses kasvab II kaitsekategooria taimeliik püramiid-koerakäpp (*Anacamptis pyramidalis*). LKS § 55 lg 7 kohaselt on I ja II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine, keelatud. Lubatud ei ole pinnase tõstmine, veerežiimi muutmine, ehitusmaterjalide ladustamine jne.

Väljaspool sissesõidutee- ja parkimisala trasside ning imbväljaku ulatuses poollooduslikul kooslusel kamar eemaldada nii, et see oleks võimalik peale ehitustegevust tagasi paigutada.

5.12.2 Keskkonnamõjude hindamine

Lähtuvalt asjaolust, et ehitustegevust ei kavandata Kaugatoma-Lõu hoiualal ja hooned jäävad umbes 270 m kaugusele Kaugatoma-Lõu hoiuala piirist, mis tagab puhvri planeeritava hoonestusala ja kaitstava ala vahel, siis eeldatavasti ehitustegevus ei põhjusta negatiivseid mõjusid hoiuala kaitseväärtustele ja eraldi keskkonnamõjude hindamine ei ole vajalik. Planeeritav hoonestusala asub Keskkonnaagentuuri andmete kohaselt Natura elupaigal, kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*).

5.13 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ning tingimuste lahendamisel võtta aluseks Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linna- planeerimine“.

- Hoonetele ning hoovialale näha ette välisvalgustus;
- Katastriüksuse õueala piirata aedadega võõrastele juurdepääsu piiramiseks;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (lukustatavad ukSED ja aknad, väravad);
- Tagada ala korrashoid piirkonna atraktiivsuse ning turvalisuse tõstmiseks;
- Vajadusel paigaldada hoonetesse valvesüsteem ning kasutada turvafirmade teenuseid;

5.14 MUUD VAJALIKUD UURINGUD

Käesoleva planeeringuga ei nähta ette täiendavaid uuringuid.

6. PLANEERINGU VÕIMALIKUD MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE

6.1 VÕIMALIKUD MAJANDUSLIKUD MÕJUD

Planeeringulahendus, mis näeb ette üksikelamu ja abihoonete ehitamise, omab vähest majanduslikku mõju.

Positiivse mõjuna saab välja tuua selle, et planeeringuala väljaarendamine parandab piirkonna väljanägemist ja tõstab planeeringuala ning selle lähinaabrite kinnisvara väärtust.

6.2 VÕIMALIKUD SOTSIAALSED MÕJUD

Planeeringu realiseerimine ei too kaasa sotsiaalseid mõjusid.

6.3 VÕIMALIKUD KULTUURILISED MÕJUD

Planeeringualal puuduvad kultuurimälestised ja muinsuskaitsealused objektid.

Katastriüksuse planeeringualast väljapoole jäävat merepoolset osa läbib ajalooline rannatee millele käesoleva planeeringu mõju puudub.

6.4 VÕIMALIK MÕJU LOODUSKESKKONNALE

Planeeringu elluviimisel järgides käesoleva planeeringu ptk 5.12.1 käsitletud keskkonka-kaitselisi tingimusi, ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase või õhusaastatus, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus, seega ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid mõjusid looduskeskonnale.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Juurdepääsutee rajamine, tehnovõrkudele, elamule ja abihoonetele ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine / ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
2. Hoonete ehitus ja tehnovõrkude rajamine.
3. Hoonetele ja tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

8. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

Krunt 1.

Katastriüksuse pindala: 73 010.0 m², sh. planeeringuala ca 37 000 m²;

Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelumumaa (EP) 10%, looduslik maa (HL) 90%

Katastriüksuse sihtotstarve: Maatulundusmaa - MT – 100%;

Hoonete suurim lubatud arv krundil 1 elamu ja 5 abihoonet;

Hoonete suurim maapealne ehitisealune pindala kokku 900 m², suurim maa-aluse osa ehitise-alune pindala kokku 280 m²;

Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast: elamu 8,0 m, abihooned 6,0 m;

Hoonete maksimaalne korruselisus - maapealsel osal 2, sealjuures 2. korrus lahendada katusekorrusena;

Katusekalle: 35° - 45°;

Katuseharja joon: vaba;

Minimaalne tulepüsivusklass TP-3;