

Töö nr: 01DP07
Asukoht: Saarde vald, Kanaküla küla
Tellij: Tanel Menning

Maimetsa kinnistu DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

Planeeringute juht /Mart Hiob/

Maastikuarhitekt-planeerija /Karl Hansson/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1	<i>Arvestamisele kuuluvad materjalid</i>	3
2.2	<i>Kirjavahetus</i>	3
3	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	3
3.1	<i>Alusplaan</i>	3
3.2	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus</i>	3
3.3	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</i>	4
3.4	<i>Krundi ehitusõigus.....</i>	4
3.5	<i>Arhitektuurinõuded ehitistele</i>	5
3.6	<i>Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....</i>	5
3.7	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....</i>	5
3.8	<i>Ehitistevahelised kujad</i>	6
3.9	<i>Tehnovõrgud ja rajatised.....</i>	6
3.10	<i>Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....</i>	7
3.11	<i>Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....</i>	7
3.12	<i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	7
3.13	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....</i>	8
3.14	<i>Planeeringu rakendamise võimalused</i>	8
B	JOONISED.....	9
1	SITUATSIIONI SKEEM M 1:10000.....	10
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:1000.....	11
3	PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:1000	12
4	TEHNOVÕRGUD M 1:1000.....	13

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Saarde vallas Kanaküla külas Maimetsa kinnistut. Planeeringuala suuruseks on ca 11,54ha. Planeeringuga on kavas jagada kinnistu väikeelamumaa kruntideks ning transpordimaa krundiks juurdepääsude võimaldamiseks.

Planeeringu eesmärk on:

- kinnistu krundijaotuskava koostamine;
- kruntidele ehitusõiguse määramine;
- maa-ala sihtotstarbe muutmine.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumentideks on Saarde Vallavolikogu 22. veebruari 2006.a otsus nr 28 detailplaneeringu algatamiskohta ning Saarde Vallavalitsuse 7. juuni 2006.a korraldus nr 62 detailplaneeringu lähteülesande kinnitamise kohta.

Lisaks detailplaneeringule on Saarde Vallavolikogu 31. mai 2006. a otsusega nr 37 algatatud detailplaneeringualal keskkonnamõju hindamine.

2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Aluskaardiks on võetud FIE Olavi Loo (litsents nr. 602 MA) poolt 2007. a aprillis mõõdistatud digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala piirneb läänest ja lõunast Halliste jõega, põhjast ja idast riigimetsaga. Planeeringuala olemasolev sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeringuala on kaetud metsa, võsa ning rohumaaga. Hoonestus alal puudub. Planeeritava krundi reljeef langeb Halliste jõe suunas, pinnakõrguste vahe jääb ca kolme meetri piiridesse.

3.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Kruntide jaotamine ja maakasutus on esitatud tabelis 1.

Tabel 1

Maakasutuse bilanss

<i>Planeeringu algatamise eelne</i>			<i>Planeeritud</i>	
<i>krundi aadress</i>	<i>krundi pindala</i>	<i>maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>krundi pindala (m²)</i>	<i>maakasutuse sihtotstarve</i>
Maimetsa	11.54 ha	100% M	-	-
Pos 1			22935	100% EE
Pos 2			24918	100% EE
Pos 3			23279	100% EE
Pos 4			15748	100% EE
Pos 5			12361	100% EE
Pos 6			11111	100% EE
Pos 7			5073	100% L

EE - väikeelamumaa 0010; L - transpordimaa 007; M - maatulundusmaa 011 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*).

3.4 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Tabel 2

Kruntide ehitusõigus

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala (m²)</i>	<i>sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>
Pos 1	22935	100% EE	1 põhihoone ja 1 abihoone	100m ²	6m
Pos 2	24918	100% EE	1 põhihoone ja 1 abihoone	100m ²	6m
Pos 3	23279	100% EE	1 põhihoone ja 1 abihoone	100m ²	6m
Pos 4	15748	100% EE	1 põhihoone ja 1 abihoone	100m ²	6m
Pos 5	12361	100% EE	1 põhihoone ja 1 abihoone	100m ²	6m
Pos 6	11111	100% EE	1 põhihoone ja 1 abihoone	100m ²	6m
Pos 7	5073	100% L	-	-	-

EE - väikeelamumaa 0010; L - transpordimaa 007; M - maatulundusmaa 011 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*).

Põhihoone ja abihoone peavad mõlemad asuma planeeritud hoonestusalas.

3.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Kruntidele Pos 1...Pos 6 on kavandatud viilkatusega hooned, mille lubatud ehitise kasutamise sihtotstarbed on:

suvila, aiamaja (11103);

üksikelamu (11101);

puhkeküla või puhkelaagri majutushoone (12121);

puhkemaja (12122);

muu lühiajalise majutuse hoone (12129)

(vastavalt *Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrus nr 10*).

Pos 1...Pos 6 on keelatud:

- Võlvid akende ja uste kohal;
- Rõhutatud jämedad ümmargused sambad;
- Tihedad aknajaotused;
- Erksad värvitoonid fassaadis (näiteks plekk-katetele iseloomulikud sinine, kollane jne, samuti näiteks värvitoonid "ultra-" jne);
- Teisi materjale jäljendavad plastikkatted, kiviimitatsiooniga plekk, värvkatteta plekk, gaasbetoon.

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud täiendavalt:

1. lubatud korruselisus: kuni kaks (1+katusekorrus);
2. domineerivad välisviimistlusmaterjalid: kasutada naturaalseis materjale: puit, kivi; keelatud on algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine;
3. lubatud katusekattmaterjalid: katusekivi, rullmaterjal, puit;
4. lubatud katusekalle: 30...45 kraadi;
5. kohustuslik ehitusjoon: ehitusjoon paralleelselt planeeritud tee poolse krundipiiriga, kaugus vaba.

3.5.1 PIIRDED

Piirete kõrgus ei tohi ületada 1.5 meetrit ning piirded peavad olema läbipaistvad, võib kasutada koos madalate (1,4 m) hekkidega.. Piirde tüübina kasutada puitlippaeda.

3.6 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeringualale on planeeritava kinnistu põhjapiiril asuvalt teelt. Planeeritavale alale on kavandatud kruntidele juurdepääsuks uus tee. Tee laius on planeeritud 4,2m, jalakäijate liiklemine toimub sõidukitega samal teel. Parkimine lahendada krundi piires. Suvilakruntidel peab olema vähemalt kaks parkimiskohta.

3.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Suvilakrundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud. Vähemalt 70% krundi territooriumist peab olema loodusliku kattega. Säilitada tuleb olemasolevad normaalselt arenenud võraga ja tervislikult heas seisukorras olevad puud, mille diameeter on üle 10cm ning mis ei jää planeeritud hoonestusala ega teede alla. Krundi külgmistele ja tagumisele piiridele võib rajada piirdehekke kõrgusega kuni 1,4m. Krundi vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sadevete äravool jõkke, kraavidesse või tänavamaale planeeritud nõvadesse. Kõikidele elamukruntidele tuleb projekteerimisel ette näha prügikonteinerite asukohad.

3.8 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritud hoonete vähimaks tuleohutusklassiks on tuldkartev (TP3).

3.9 Tehnovõrgud ja rajatised

3.9.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala keskosa läbib kraav, mis on kuivendussüsteemi eesvool ning tuleb olemasoleval kujul säilitada. Planeeringuala läbib elektriõhuliin.

3.9.2 Veevarustus

Planeeritud suvilakruntide veevarustuseks on planeeritud puurkaev naaberkinnistule Maimoja. Puurkaevule on planeeritud 10m sanitarkaitsevöönd. Planeeritud tee alla on kavandatud veetorustiku asukoht. Suurim arvutuslik veevajadus planeeringualal on ca 4500l/d.

Tuletõrje veevarustus on kavandatud Halliste jõe ning Pos 1 asuva tiigi baasil kahe tuletõrje veevõtu kohaga. Pos 1 ja Pos 6 tuleb tagada päästeautode juurdepääs veevõtukohtadele.

3.9.3 Kanalisatsioon ja sadevesi

Suvilakruntide reovesi tuleb koguda kogumiskaevudesse või rajada omapuhasti. Omapuhasti kasutamise korral peab sellest väljuv vesi vastama veekogusse või pinnasesse juhitava heitvee kohta esitatavatele nõuetele ning see juhtida planeeringuala servas asuvasse Halliste jõkke. Puhasti tüüp peab olema selline, kus reoveesetet käideldakse kinnises hoones.

Planeeritud tee serva on planeeritud nõvad, kuhu on kavandatud juhtida teelt ning vajadusel ka suvilakruntidelt kogutav sademevesi. Planeeritud nõva eesvooluks on planeeringuala keskosas asuv kraav.

3.9.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeringualale on Pos 7 kavandatud uue mastalajaama asukoht. Planeeritav alajaam saab toite 15kV õhuliiniga läbi Maimoja kinnistu planeeringualast lääne pool asuvast AS Eesti Energiale kuuluvast Maimoja alajaama juures asuvast Tõlla 15kV õhuliinist.

Teemaale on planeeritud elektriõhuliini asukoht kruntide toiteks ning tänavavalgustuseks. Elektrimastide asukoht ning tänavavalgustus lahendada projektiga.

3.9.5 Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud lokaalküttena. Lubatud on kasutada elektri-, vedel-, või tahkekütet. Keelatud on kasutada märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvaid kütelliike nagu raskeõlid ja kivisüsi.

3.9.6 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustuseks on planeeritud kasutada mobiilsidet.

3.9.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tabelis 3 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnovõrgud.

Tabel 3

Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrguliin</i>	<i>Pikkus</i>
Veetoru	690 m
Madalpinge elektriakaabel	660 m
Kõrgepinge elektriakaabel	ca 700 m

3.10 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte.

Veekogude kalda piiranguvööndis on keelatud *Looduskaitseaduse* § 37 lg 3 toodud tegevused. Puurkaevu sanitaarkaitsealal tuleb arvestada *Veeseaduse* §28¹ lg 1 sätestatud kitsendustega.

Omapuhastist väljuv vesi peab vastama veekogusse või pinnasesse juhitava heitvee kohta esitatavatele nõuetele. Puhasti tüüp peab olema selline, kus reoveesetet käideldakse kinnises hoones. Omapuhasti ei tohi asuda üleujutataval alal.

Põhjavee võtmisel ning heitvee ärajuhtimisel on vaja omada vee erikasutusluba (*Veeseadus* §8 lg 2 p 2 ja p 4). Puurkaevu asukoht tuleb kooskõlastada Pärnumaa Keskkonnateenistusega täiendavalt.

Hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav veetorustik ja reovee kogumise või puhastamise lahendus.

Halliste jõel on 4m laiune kallastrada, kus peab tagama vaba liikumisvõimaluse.

3.11 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Maimoja kinnistule tuleb seada isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks seda läbivale elektriõhuliinile ning puurkaevule ja sellest väljuvale veetorustikule.

3.12 Kuritegevusrisike vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);

- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- kvaliteetsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- üldkasutatavate alade korrashoid;

3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Arendaja ehitab välja teed ja tänavavalgustuse ning tagab tänavamaal tehnovõrkude väljaehituse enne tänavakatete ehitust. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike parklate, juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

B JOONISED

1	Situatsiooni skeem	M 1:10000
2	Olemasolev olukord	M 1:1000
3	Planeeringu põhijoonis	M 1:1000
4	Tehnovõrgud	M 1:1000

Joonis 1
Situatsiooni skeem

