

Saarlase Vara OÜ

Torni tn 7-1, 93812 Kuressaare
Tel 51 62 088, fax 45 21081
MTR EEP000691

Tellija: Valjala vallavalitsus

Töö nr 1-08

SAARE MAAKOND, VALJALA VALD
KÕRISKA KÜLA
JAAGU
DETAILPLANEERING

Planeerija: Raivo Kaseorg

Kuressaare 2008

SISUKORD

A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. LÄHEMATERJALID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERIMISLAHENDUS
 - 4.1 Üldlahendus
 - 4.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine
 - 4.3 Kruntide ehitusõigus, olulisemad arhitektuurinõuded ning kasutusõiguse kitsendused
 - 4.4 Keskkonnakaitse ja haljastuse põhimõtted
 - 4.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus
 - 4.6 Tulekaitseenõuded
 - 4.7 Tehnovõrgud
 - 4.8 Kuritegevuse riskide ennetamine

B JOONISED

- | | | |
|----------------------|----------|------|
| 1. Tugiplaan | M 1:1000 | DP-1 |
| 2. Planeerimisjoonis | M 1:500 | DP-2 |
| 3. Kruntimis skeem | M 1:500 | DP-3 |

C LISAD

- Lisa 1. Jaagu mü planeeritavate kruntide piiripunktide koordinaadid
- Valjala Vallavolikogu 23.08.2007. a otsus nr 26 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Volikogu otsuse nr. 26 lisana väljastatud lähteseisukohad

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Valjala vallas, Kõriska külas. Planeeringualaks on Jaagu (katastritunnus 85801:002:0599, katastriüksuse suuruseks 7,79 ha) maaüksus. Planeeringu algatajaks on Valjala Vallavalitsus, algatamise aluseks taotleja Tõnis Rosmann 25.06.2007 esitatud avaldus. Detailplaneering on algatatud Valjala Vallavolikogu 23.08.2007. a otsusega nr 26. Planeeritava ala suuruseks on kogu kinnistu, s.t. 7.79 ha. Maaüksuse praegune sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on katastriüksuse kruntideks jagamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, loodavatele kinnistutele ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, liikluskorralduse, juurdepääsuteede määramine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavolikogu otsuse lisana väljastatud lähteseisukohad
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostanud 11.2007.a OÜ Hadwest T-07-377)
- Eesti Energia AS poolt 21.09.07 väljastatud tehnilised tingimused nr.126543

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Valjala vallas, Kõriska külas. Katastriüksus piirneb Tõnu, Kanepi, Kiviaia ja Aaviku maaüksustega. Planeeritav ala on põhimõtteliselt hoonestamata, alal asuvad praegu kelder ja vared koos kaevuga. Maa-ala läbib osaliselt madalpinge õhuliin.

Planeeritaval alal asub põhiliselt põllumaa, mida osaliselt on regulaarselt haritud, osa kinnistust on piiratud kiviaiaga. Kinnistutel on looduslik, tasane maa, kus maapinna kõrgused muutuvad ebahühtlaselt, maapinna kõrgused jäävad vahemikku 14.97 kuni 17.25. Koordinaadid on mõõdistatud L-EST-97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Üldlahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on katastriüksuse kruntideks jagamine, osaline maakasutuse sihtotstarbe muutmine, loodavatele kinnistutele ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, liikluskorralduse, juurdepääsuteede määramine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Planeeritaval alal on määratud 7 elamukrunti ja teekrunt, mis käesolev detailplaneering määrab avaliku kasutusega teedeks.

Antud planeeringus sätestatud üldised tingimused, nõuded ja kitsendused kehtivad kõigi planeeritavate kinnistute kohta, lisaks kehtivad seadusest tulenevad piirangud ning planeeringuga kehtestatavad kitsendused.

Säilitada tuleb väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. Planeeringualal on hoonete rajamine lubatud ainult määratletud hoonestusalal.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- krundi piirist 4 m ehituspiiranguala;
- elamukrundile lubatud maksimaalselt 5 hoonet;
- hoonetealune pind max 5% planeeritava kinnistu pindalast;
- olme- ja heitveed lahendada krundi siseselt eraldi kogumiskaevu baasil;
- jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivale seadusandlusele;
- säilitada maksimaalselt looduslik keskkond.

4.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Antud planeeringu käigus jagatakse planeeritav ala kruntideks olemasolevast kinnistust – Jaagu katastriüksusest. Moodustatakse 7 elamukrunti ja teekrunt.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Soovituslik krundi nimi	Aadress	Planeeritud suurus, m ²	Detailplaneeringu sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust
Jaagu tee	Valjala vald, Kõriska küla	7367	Tee ja tänava maa (LT)	Jaagu
Jaagu I	Valjala vald, Kõriska küla	16359	Elamumaa (EP)	Jaagu
Jaagu II	Valjala vald, Kõriska küla	10700	Elamumaa (EP)	Jaagu
Jaagu III	Valjala vald, Kõriska küla	11135	Elamumaa (EP)	Jaagu
Jaagu VI	Valjala vald, Kõriska küla	7689	Elamumaa (EP)	Jaagu
Jaagu V	Valjala vald, Kõriska küla	8990	Elamumaa (EP)	Jaagu
Jaagu VI	Valjala vald, Kõriska küla	7989	Elamumaa (EP)	Jaagu
Jaagu VII	Valjala vald, Kõriska küla	7666	Elamumaa (EP)	Jaagu

KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi nimi	Planeeritud suurus, m ²	Ehitusalune pind, max m ²	Täisehituse max %	Hoonete max. kõrgus, m	Hoonete max arv krundil, tk	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal, %
Jaagu tee	5249	-	-	-	-	Transpordimaa (L)	100
Jaagu I	16359	500	5	7,5	5	Elamumaa (E)	100

Jaagu II	10700	400	5	7,5	4	Elamumaa (E)	100
Jaagu III	11135	400	5	7,5	4	Elamumaa (E)	100
Jaagu VI	7689	300	5	7,5	4	Elamumaa (E)	100
Jaagu V	8990	350	5	7,5	4	Elamumaa (E)	100
Jaagu VI	7989	300	5	7,5	4	Elamumaa (E)	100
Jaagu VII	7666	300	5	7,5	4	Elamumaa (E)	100

4.3 Kruntide ehitusõigus, olulisemad arhitektuurinõuded ning kasutusõiguse kitsendused

Planeeritaval alal on määratletud hoonestusalad. Hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale. Alale on paigutatud teede, kaablite ja trasside võimalikud asukohad. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavat hoonestuslaadi, arhitektuuris kasutada võimalikult palju Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone ja -materjale. Ehitusmaterjalideks soovituslikult loodussõbralikud materjalid, hoonestus peab sobima kuju, konstruktsiooni ja välimuse poolest ümbritsevasse keskkonda ja olemasolevasse küla miljösse.

Hooned on planeeritud ühe- kuni 2-korruselised. Hoonete paigutamisel ja arhitektuurse lahenduse täpsel väljatöötamisel arvestada kõrghaljastuse rajamisega krundile – soovituslik on koostada ehitusprojekt koos krundi haljastusprojektiga. Elamu harjajoon projekterida soovitavalt risti kõrvalhoonetega. Elamu ehitamisel järgida etteantud ehitusjooni, vältimaks liigset korrapäratust ehitamisel. Hoonetel näha ette viilkatused. Rajatavad piirded kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, puit- või võrkaiad, kõrgusega max 1,2 m, min. läbipaistvusega 60%. Tänav (tee-)poolseral rajada piirded kogu tänav ulatuses ühtse stiili, värvuse, kõrguse ja materjaliga.

Lubatud hoonete arv krundil	max kuni 4-5
Lubatud hoonete korruselisus	max 2 korrust
Lubatud hoonete kõrgus	max 7,5 m
Krundi täisehituse %	max 5%
Lubatud katusekalle	kuni 60°
Lubatud katusematerjal	soovitavalt katusekivi, plekk
Lubatud välisseina materjal	puit, kivi, krohv
Lubatud piirdeaia materjal	võrk, puit
Tulepüsisivusklass	minimaalne TP3, soovituslik TP2*

* Tulepüsisivusklassid:

TP3 – ehitise kandekonstruktsioonile ei seata nõudeid kandekonstruktsiooni tulepüsi-
vuse suhtes (tuldkartev);

TP2 – ehitise kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda,
kusjuures ettenähtud aeg on lühem tulekindla ehitise suhtes ettenähtud ajast
(tuldtakistav).

Servituutide vajadus:

- 1) Tee servituut – koormab Tõnu(85801:002:0125)maaüksusest 150m² suurust maaala.
- 2) Koormis Jaagu I kinnistule – omanik peab tagama tuletõrje veehoidla veega varustamise kinnistu puurkaevust.

4.4 Keskkonnakaitse ja haljastuse põhimõtted

Planeeritavad tegevused ja rajatised ei tekita täiendavat müra, lõhna, vibratsiooni, tolmu vms üle Eesti Vabariigis kehtivas seadusandluses lubatud piirnormide.

Heitveed on lahendatud lokaalsena. Kuna põhjavesi on nõrgalt kaitstud, siis reovee ärajuhtimine lahendada kogumismahutite baasil ja äraveoga Valjala aleviku purglasse.

Kruntidele on planeeritud paigaldada prügikonteinerid. Vastavalt jäätmekäitlus-eeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.

Kruntidele on vajalik ala esteetilise väärtuse tõstmiseks rajada sobilik kõrghaljastus (erinevaid puid-põõsaid), kuna tegemist on peamiselt endise põllumaaga ning ala on suures osas lage. Soovituslik on koostada ehitusprojekt koos krundi haljastusprojektiga.

4.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritavale alale rajatakse uus avaliku kasutusega tee, et tagada juurdepääs kõikidele loodavatele kruntidele. Teemaa-alast moodustatakse eraldi maaüksus, laiusega 12 m. Tee lõppu on planeeritud 15x15 meetrine plats überpööramise jaoks – peamiselt on see vajalik operatiivautode efektiivse ligipääsu ja manööverduse jaoks planeeritaval alal.

Asula teelt on planeeritud üks allasõit Jaagu krundile (vt planeerimisjoonist), mis koormab Tõnu kinnistut (85801:002:0125) servituudiga krundile pääsutee rajamiseks. Edasi toimub teede jagunemine Jaagu kinnistul.

Teede väljaehitamine on kohustuslik enne antud planeeringuga kavandatud hoonete esimese ehitusloa väljastamist.

Parkimine lahendada planeeritaval alal krundisisiselt (igauks oma krundil).

4.6 Tulekaitse nõuded

Planeeringus on järgitud VVm nr. 315 ja EVS 812-3:2002 ‚Küttesüsteemid‘ EVS 812-6:2005 ‚Tuletõrjeveevarustus‘ nõudeid.

Planeeritud ala hoonestus kuulub peamiselt tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3. Hooned planeeritaval alal on kavandatud põhiliselt ühekorruselised, kõrgusega kuni 7,5 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele ja suurematest metsamassiividest tuleks hooned rajada vähemalt 10 m kaugusele. Planeeritavale alale rajatakse 7 pereelamut koos abihoonetega. Tulekustutusvee tarbeks on planeeritud rajada põhijuurdepääsutee (maanteelt allasõidu) kõrvale tuletõrje veehoidla (maht 50m³), mille vesi saadakse Jaagu I planeeritavast kaevust, täitmine teiseldatava liiniga. Operatiivautode vajalik manööverdusruum (min 12 x12 m) on tagatud kõvakattega platside rajamisega teede lõppu. Peavad olema sõidetavad ja lumest puhastatud ka talvel – selle eest vastutab teemaa-alade valdaja.

4.7 Tehnovõrgud

Olmeveed lahendada lokaalsena, kruntidele eraldi rajatavate puurkaevude baasil. Planeeritavale alale on kavandatud rajada tuletõrje veemahuti puurkaevu vee baasil. Planeeritava ala heitveed lahendatakse samuti lokaalsena. Reoveed juhitakse kogumismahutitesse ja korraldatakse äravedu purglasse.

Sadeveed on planeeritud hajutada .

Elektrivarustuse saab vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte Piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.126543 Kõriska alajaamast. Elamute elektrivarustuseks on liitumismenetluse käigus on vaja ehitada Kõriska 10/0,4kV alajaamast uus 0,4kV fiiderliin kuni planeeringualani.

Planeeritavate jaotus- ja liitumiskappide ning kaablite võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel.

Kavandatavad liinid planeeritakse maakaabelliinidena. Täpsemal liinide projekteerimisel järgida ette antud tehnilisi tingimusi. Kaablid on ühitatud teede kulgemisega ning liitumis-jaotuskapid ette nähtud kruntide piiridele ligipääsetavatesse kohtadesse. Krundisisesed võrgud alates mõõtekapist tuleb lahendada koos objektide elektrivarustuse projektidega.

Planeeritavate elamute küte lahendada lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, kas puidu-, õli-, gaasi- või elektriküttega, üheks võimaluseks on ka soojuspump.

Sideühendust antud planeeringuga ei kavandata.

4.8 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavaid ja ennetavaid nõudeid.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on oluline hoonete ja õuealade hea valgustus ja avatud vaated. Hea jälgitavus vähendab oluliselt vandalismi, sissemurdumiste, autovarguste ja muude kuritegude riski. Oluliseks riskivähendavaks faktoriks on koera olemasolu - see aga eeldab korralikku, koera kinnipidavat aeda ümber majapidamise.

Kuritegevust aitab vähendada ka naabrivalve, tagumiste juurdepääsuteede ja pimedate majataguste puudumine. Oluliseks teguriks on vastupidavad ukse- ja aknaraamid, kvaliteetsed lukud, kodust äraolekul korralikult suletud ukсед-aknad, liikumisanduriga valgustus jms.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik palgata alale valvur, kuid nimetatud lahendus on suhteliselt kulukas. Ratsionaalsem oleks lasta mõnel turvateenust pakkuval ettevõttel paigaldada majale/elamukompleksile signali-satsiooniga turvasüsteem.

Koostaja: Raivo Kaseorg

KRUNTIDE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

1. Eesti Vabariigi planeerimisseadus

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

Detailplaneeringu eesmärgid on:

- 1) planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi ehitusõiguse määramine;
- 3) krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned, piiritlemine;
- 4) tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- 5) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 6) kujade määramine;
- 7) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- 13) servituutide vajaduse määramine; /-/.

2. Eesti Vabariigi ehitusseadus

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel.

Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

3. "Avalikult kasutatav tee" – asjaõigusseaduse § 155

Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgeid kitsendusi.

4. "Tehnovõrgud ja rajatised" – asjaõigusseaduse § 158

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) ei ole kinnisasja oluline osa.

5. „Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd" - elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus, § 3

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised verti-kaaltasandid.

6. „Ehitise tuleohutuse määramine" – ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded, § 4

(3) Ehitised ja selle osad jaotatakse tuleohutusest lähtuvalt järgmiselt:

- 1) tulekindel (tähis TP1) – ehitise kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda, kusjuures üldjuhul sellise ehitise kandekonstruktsioon tulekahjus ei varise;
- 2) tuldtakistav (tähis TP2) – ehitise kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda, kusjuures ettenähtud aeg on lühem tulekindla ehitise suhtes ettenähtud ajast;
- 3) tuldkartev (tähis TP3) – ehitise kandekonstruktsioonile ei seata nõudeid kandekonstruktsiooni tulepüsivuse suhtes.

9. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi, tuleohutusnorme, jäätmekäitluseeskirju ning Kaarma valla ehitismäärust.