

Asukoht/aadress: Saare maakond, Kaarma vald
Mändjala küla

Taotleja: SAARTE METSAMAJANDUSE OÜ

**TIIDREKU II - kü. 34801:008:0196 ja
TIIDREKU XXXV - kü. 34801:008:0234**

DETAILPLANEERING



OÜ Geosnap
Registrikood : 11000196
MTR reg. : EEP-000021
Pihla tee 11, Kuressaare, 93816
Tel. 509 9912
e-mail: geosnap@gmail.com

TOIMIKU KOOSSEIS

KOOSKÕLASTUSED

Kaarma Vallavalitsus, Saarte Teedevalitsus, Saaremaa Keskkonnateenistus, Lääne-Eesti Päästkeskus, OÜ Jaotusvõrk, Elion AS, piirinaabrid, puurkaevu kaitsetsooni vähendamine, Maaamet.

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

SISUKORD	2
SELETUSKIRI	3-8
JOONISED	
Asukohaskeem	M 1 : 75000
Situatsiooniskeem(Liiklusskeem)	M 1 : 10000
Planeeringulahendus	M 1 : 500
Tee ristlõige	M 1 : 100
Väljavõte Kaarma Valla ühisveevärgi ja -ühiskanalisatsiooni arengukavast	

LISAD

Detailplaneeringu algatamise avaldus, asendiplaan, kinnistusraamatu väljavõtted, kü. plaanid
Kaarma vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamisest
Detailplaneeringu algatamise teade ajaleht "Meie Maa"
Kaarma Vallavalitsuse korraldus lähteseisukohtade kinnitamisest
Detailplaneeringu lähteseisukohad
Kaarma Vallavalitsuse korraldus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest
KKM strateegilise hindamise algatamata jätmise kuulutused
Planeeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise leping
Kaarma Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmisest
Detailplaneeringu vastuvõtmise teade ajaleht "Meie Maa"
Avaliku arutelu protokoll
Saare Maavalitsuse detailplaneeringu heakskiit
Kokkulepe teede ja tehnorajatiste väljaehitamise ja kasutamistingimuste kohta
Kaarma Vallavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamisest
Detailplaneeringu kehtestamise teade ajaleht "Meie Maa"

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	4
1.1. Planeeritav ala	4
1.2. Detailplaneeringu algataja	4
1.3. Kinnistu omanik	4
1.4. Katastriüksuste sihtotstarve.....	4
1.5. Olemasolev olukord	4
1.6. Lähtematerjalid.....	4
2. PLANEERIMISLAHENDUS	5
2.1. Sissejuhatus.....	5
2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed	5
2.3. Kruntide ehitusõigus (krunt nr. 1, 2, 3).....	5
2.4. Heakord ja haljastus	6
2.5. Liikluskorraldus	6
2.6. Tehnovõrgud.....	6
2.6.1 Joogivesi	6
2.6.2. Reo- ja heitvesi	7
2.6.3. Kuivenduskraavid.....	7
2.6.4. Side.....	7
2.6.5. Elekter	7
2.7. Jäätmekäitus.....	7
2.8. Keskkonnakaitse	8
2.9. Tuleohutus	8
3. Kinnisomandi kitsendused	8

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala on Kaarma vallas, Mändjala külas asuvad Tiidreku XXXV(katastriüksus 34801:008:0196, registriosa nr. 2885334) ja Tiidreku II (katastriüksus 34801:008:0234, registriosa nr. 2882034) kinnistud.

1.2. Detailplaneeringu algataja

Planeeringu algatajaks on Kaarma Vallavalitsus.

1.3. Kinnistu omanik

Kinnistute omanik on Aleksander Kutelev (isikukood 35103060018)

1.4. Katastriüksuste sihtotstarve

Planeeritav Tiidreku II kinnistu koosneb ühest katastriüksusest : 34801:008:0196, suurusega 4048m², sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest metsamaa on 3696m² ja muu maa 352m².
Tiidreku XXXV kinnistu koosneb ühest katastriüksusest : 34801:008:0234, suurusega 2646m², sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest metsamaa on 2646m².

1.5. Olemasolev olukord

Planeeritav ala on kaetud enamuses lehtpuumetsaga. Puuliikidest esineb haab(40%), kask(20%), sanglepp(20%) ja tamm(20%). Puistu keskmine kõrgus on OÜ Eesti Metsakorralduskeskuse 1998.a. takseerandmete alusel 12m , vanus: haab, kask ja sanglepp - 40aastat, tamm - 70 aastat. Maapinna reljeef on tasane. Planeeritavat ala piirab lõunast ja edelast asfaltkattega juurdepääsutee, kagust ja loodest aiandusühistute krundid. Planeeritaval alal asuvad AS Elion sidekaabel ja madalpinge õhuliinid. Tiidreku II ja XXXV naaberkinnistuteks on a/ü "Malle" krundid nr. 2,3,5; Õunapuu, Tiidreku I, III ja XXXIV; Lepa.

1.6. Lähtematerjalid

- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 455, 31.08.2006.a. detailplaneeringu algatamise kohta
- Detailplaneeringu lähteseisukohad nr.186, kinnitatud Kaarma Vallavalitsuse korraldusega nr.458, 31.08.2006
- Kaarma valla ehitismäärus

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on :

- 1)Tiidreku II ja XXXV kinnistute maa-alale kolme eraldi krundi moodustamine, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks ja nende teenindamiseks vajalike kommunikatsioonide rajamiseks.
- 2)planeeritavatele katastriüksustele uute sihtotstarvete määramine ja juurdepääsuks vajalike juurdepääsuteede planeerimine ja servituutide seadmise vajaduse selgitamine.

2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed

Planeeritavale alale moodustatakse kolm uut katastriüksust(kinnistut), mille sihtotstarbeks määratakse elamumaa(100%).

2.3. Kruntide ehitusõigus (krunt nr. 1, 2, 3)

Rajatav hoonestus peaks stiililiselt sobima omavahel, aga ka piirkonnas olemasoleva aiandusühistute hoonestuslaadiga. Igale krundile on lubatud rajada maksimaalselt üks elamu ja üks abihoone. Detailplaneeringuga on määratud eluhoonete orienteeruvad asukohad. Abihoonete täpseid asukohti planeering ei määra. Abihooned on soovitatav projekteerida pigem kruntide piiri äärde (kooskõlastatult naabriga) ja eraldades hooned üksteisest tulemüüri, vastasel juhul tuleb arvestada tuleohutuskujadega 4m krundi piirist. Siis peavad abihooned paiknema planeeringujoonisel näidatud hoonestusaladel. Soovitatav on hooneid paigutada nii, et säiluks võimalikult rohkem kasvujõus puid.

Lubatud max hoonete arv krundil	2 tk. (1 elamu ja 1 abihoone)
Hoonete max korruselisus	2
Hoonete katuse kalle ja harjajoon :	lame- või pultkatus(ühepoolne viilkatus)
Elamute lubatud max harjakõrgus maapinnast	8 m
abihoone	5 m
	katusekalle vahemikus 0° - 30°.
Hoonete lubatud maksimaalne ehitusalne pind	250m ²
Hoonete tulepüsivusklass:	TP-3

Olulisemad arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused:

Hoonete välisseinte viimistluses peaks domineerima sobivas värvitoonis krohv, tehis- või looduslik kivi, võib kasutada ka koos puiduga(laudisena, mitte kasutada ümarpalke). Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid.

Katusekatteks võib kasutada plekki(mitteläikiv ega erksates värvitoonides), katusesindleid või rullmaterjali. Krundid võib ümbritseda täies ulatuses soovitavalt looduslikust materjalist piiretega, mille kõrgus on kuni 1,2m. Tee ääres võib kasutada hekk-piiret. Piirded on lubatud rajada avaliku tee kaitsetsooni piirile.

Kinnistu nr.	Suurus ha	Katastri-üksuse sihtotstarve	EHITUSÕIGUS		
			lubatud max hoonete arv, tk.	Hoonete max ehitusalune pind, m ²	Hoonete max kõrgus, m
1	2646	elamumaa	2	250	8
2	2024	elamumaa	2	250	8
3	2024	elamumaa	2	250	8
kokku	6694				

2.4. Heakord ja haljastus

Hoonestuse vahel säilitatakse olemasolev kasvujõus kõrghaljastus. Ehitus- ja heakorratööde käigus võib maapinda veidi tõsta, kõrguseni ca 2,50...2,60m. Hoonete ümber rajatakse muru. Suuri aiamaasid hoonete juurde ette nähtud ei ole. Täpsemad haljastuse küsimused lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.

2.5. Liikluskorraldus

Uutele planeeritud kinnistutele pääseb Kuressaare-Sääre riigimaanteelt allasuunduva asfaltkattega eratee kaudu, mida kasutavad ka lähiumbruse aianduskruuntide omanikud ja mis tulevikus määratakse avalikuks kasutamiseks kehtiva teeseadusega sätestatud korras.

Planeeritud ehituskruuntidele juurdepääsuks rajatakse nimetatud teelt mahasõit ja uus juurdepääsutee teekatte (sõiduosa) laiusega 4m. Lähtutud on vajadusest planeerida optimaalne sõidutee, mis tagaks juurdepääsu planeeritavatele kruntidele ja vastaks ka tuletõrje nõuetele. Tee põhjapoolsest otsast saab vajadusel ja kinnistuomanikega kokkuleppel teed edasi ehitada pääsuks naabermaa-aladele.

Tagamaks juurdepääsu planeeritavatele kinnistutele on vajalik planeeritaval uuel juurdepääsuteel seada vastavalt asjaõigusseadusele realservituudid. Servituudiga kaetud teeosa laius on 10m.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1 Joogivesi.

Tiidreku maaüksus asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal.

Allikas : R. Perens, T. Parm, V. Savva, M. Lelgus. Saare maakonna põhjavee kaitstuse digitaalse kaardi 1:50 000 koostamine. Eesti Geoloogiakeskus, hüdrogeoloogia osakond. Tallinn, 2004

Joogivee saamiseks on planeeritud projekteerida ühine puurkaev. Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga. Veetrassid on planeeritud rajada peamiselt juurdepääsutee äärde.

Vastavalt Veeseadus §28(4) võib keskkonnaminister vähendada veehaarde sanitaarkaitseala 10 meetrile, kui vett võetakse alla 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks. Kuna antud planeeringuga planeeritud puurkaevu veetarbimine on kindlasti väiksem, siis planeeritaksegi kaevu veehaarde sanitaarkaitseala ulatust vähendada 10meetrile.

Prognoositav puurkaevust võetav veehulk on maksimaalselt 1,5m³/ööpäevas so < 10.

Arvutuskäik :

3 krunti x 0,5 = 1,5m³/ööpäevas

Aluseks on võetud eeldatav ühe krundi maksimaalne veevajadus kuus - 15m³ so 0,5m³ ööpäevas.

2.6.2. Reo- ja heitvesi.

Reo- ja heitvete puhastamiseks või kogumiseks nähakse ajutise lahendusena ette igale krundile kogumismahutid:

Kogumismahutina võib kasutada kergeid ja vastupidavaid klaasplastist mahuteid.

Mahuti suuruse leidmiseks on oluline teada tarbitava vee kogust, seega majas elavate inimeste arvu.

Vastavad lahendused leitakse pärast hoonete projekteerimist. Kogumismahuti tühendamise toimub vaakumsüsteemiga paakauto abil. Reoveed veetakse lähimasse sobivasse puhastusseadmesse või pargimiskohta, mis asuvad Kuressaare linnas ja Salmel. Reoveetekiitaja peab sõlmima vastava lepingu puhastusseadmete haldajaga.

Seoses piirkonna kuulutamise reovete kogumisalaks ja perspektiivselt tulevikus rajatavate ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitrassidega, toimub tulevikus võimalusel ka käesoleva planeeringuga planeeritud kruntide liitmine nimetatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Planeeritud kinnistute sisesed trassid ja liitmine ühisvõrkudega on toodud ka planeerimislahenduse joonisel.

2.6.3. Kuivenduskraavid

Planeeritavale alale on vajadusel soovitatav rajada liigniiske pinnase kuivendamiseks ja sademete ärajuhtimiseks kuivenduskraav ja/või krundisisesed drenaažitorustikud. Planeeritavate kruntide sisesel lahtise kraavi võib rajada piki tee äärt ja veed juhatakse aiandusühistute “Mändjala” ja “Malle” vahel asuvasse tiiki. Teede alla rajatakse truubid. Vältimaks lahtise kraavi ehitamist võõrale kinnistule planeeritakse kokkuleppel naabermaaomanikega tulevikus pikendada tiiki kuni Tiidreku XXXV maaüksuseni.

2.6.4. Side.

Sidekommunikatsioonide väljaehitamist kinnistul ei planeerita.

2.6.5. Elekter.

Planeeritavate kruntide elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 112836 26.03.2007.a. Liitumislepingud sõlmitakse arvestusega, et iga tulevane kinnistuomanik hakkab tulevikus võrguettevõtjaga arveldama eraldi. Igale krundile planeeritakse peakaitse 3x16A.

Elektrikaablid paigaldada tee servituudiala piiresse ca 0,7m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega paigaldada kaablid 1m sügavusele maapinnast ja kaitsta kaablid plasttoruga. Elektrivõrgu liitumispunktid(arvestikilbid) on planeeritud tee äärde järgmiselt : kolme arvestiga kapp(krundid nr. 2, 3 ja pumbamaja) ja ühe arvestiga kapp(krunt nr. 1). Kaevu(pumbamaja) elektritoide võetakse planeeritava krundi nr. 2 toitel ja vajadusel paigaldatakse ühisesse liitumiskappi eraldi arvesti kaevu tarbeks. Krundisisesed madalpingevõrgud lahendatakse koos objekti elektrivarustuse projektidega. Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

2.7. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus peab toimuma vastavalt Jäätmeseadusele ja Kaarma valla jäätmehoolduseeskirjale, kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 12. oktoobri 2005 määrusega nr 8.

Kruntide sissepääsude juurde on planeeritud kohad prügikonteineritele. Elamute omanikel sõlmida lepingud Kaarma valda teenindava, olmejäätmete veoga tegeleva firmaga.

2.8. Keskkonnakaitse

Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala ulatust on Keskkonnaministri otsusega vähendatud 10 meetrile puurkaevust, reoveed kogutakse ajutise lahendusena kogumismahutitesse ja veetakse puhastusseadmetele. Planeeritava alal säilitada võimalikult palju kõrghaljastust. Soovitav on hooneid paigutada nii, et säiluks võimalikult rohkem kasvujõus puid.

Seoses piirkonna kuulutamise reovete kogumisalaks ja perspektiivselt tulevikus rajatavate ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitrassidega, toimub tulevikus võimalusel ka käesoleva planeeringuga planeeritud kruntide liitmine nimetatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

2.9. Tuleohutus

Ehitiste projekteerimisel järgida Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määruses nr.315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” sätestatud. Ehitiste minimaalne tulepüsivusklass on TP-3. .

Ehitistele peab olema tagatud piisav juurdepääs päästemeeskonnale tulekahju kustutamiseks.

Välise tulekustusvett saadakse olemasolevast a/ü “Mändjala” tuletõrje veevõtu kohast(tiik), mille asukoht on näidatud situatsiooniskeemil(joonis 2), aga tulevikus ka perspektiivse Kaarma valla ühisveevärgi trassile(D110) planeeritavatest tuletõrje hüdrantidest.

3. Kinnisomandi kitsendused

Peamised seadusjärgsed kitsendused tulenevad järgmistest õigusaktidest :

Asjaõigusseadus 3.jagu § 140-168

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus § 15²

Teeseadus § 13

Veeseadus § 23-25, 28, 28¹

Jäätmeseadus § 28

Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001.a. määrus nr.171, Kanaliseatsiooniehitiste veekaitse §6

Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a. määrus nr. 61 Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord p. 2.1.2

Elektriohutusseadus §15

Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrus nr 211 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus § 2,3

Koostas : Andres Abna.....

08.03.2007

Täiendatud 05.04.2007