

Saare Geoprojekt OÜ
Ranna 36-31, Kuressaare, 93810

Tellija: KAARMA VALLAVALITSUS
Finantseerija: Maret Soorsk

Töö nr. D0801-04

SAARE MAAKOND KAARMA VALD

LAHEKÜLA KÜLA JALAKA KINNISTU

DETAILPLANEERING

Vastutav insener: Urmas Veermaa
volituse alusel koostas: Egon Sepp

.....

Kuressaare 2007

SISUKORD

A SELETUSKIRI

- * ASENDISKEEM
- * KATASTRIÜKSUSE PLAAN
- I ÜLDOSA
- II PLANEERIMISLAHENDUS – ANDMED KRUNTIDE KOHTA
- III DETAIPLANEERINGU ELLUVIIMISE RAKENDUSKAVA

B JOONISED

1. M 1: 1000 Geodeetiline alusplaan
2. M 1: 1000 Tugiplaan
3. M 1: 1000 Detailplaneeringu põhijoonis
 - Situatsiooniskeem
 - Liiklusskeem
 - Krundijaotusplaan
 - Ehitiste orienteeruvad asetused.

C LÄHTEMATERJALID

Omaniku taotlus 22. august 2006 a. Detailplaneeringu algatamise kohta.

Vallavalitsuse korraldus (31. august 2006 a. nr. 449) detailplaneeringu algatamise kohta.

Lähteseisukohad nr. 184

Keskonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (vallavalitsuse korraldus)

Ametlikud teadaanded ja ajalehe Meie Maa väljavõtted

OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond, tehnilised tingimused nr. 105184 13.12.2006 a.

Seletuskiri on kehtiv ainult koos lisadega ja graafilise materjaliga.

A SELETUSKIRI

I ÜLDOSA

LÄHTESITUATSIOON

Planeeritav ala asub Kaarma vallas, Laheküla külas, Jalaka kinnistul. Detailplaneeringu algatamise taotluse tegi Maret Soorsk 22.08.2006 a. Detailplaneering on algatatud 31. august 2006 a. Kaarma Vallavalitsuse korraldusega nr. 449.

Planeeritava ala suuruseks on ca 1,4 ha, mis moodustab osa Jalaka I maatükist. Kogu kinnistu koosneb kolmest eraldiseisvast lahustükist, mille üldpindala on 16,49 ha. Saare Maakonnaplaneeringus on elamuehitus otstarbel välja pakutud ka Laheküla küla piirkonda. Kaarma valla üldplaneeringu kavas on linnalähedased maad sobilikud väikeelamute piirkonnaks seal hulgas Laheküla küla. Antud detailplaneering ei ole vastuolus Saare Maakonna planeeringuga.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Jalaka maaüksuse I maatüki osaline jagamine väikeelamu kruntideks ning maakasutuse sihtotstarvete muutmine (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused). Tekkivatele elamukruntidele parkimise ja juurdepääsu lahendamine tealade määramisega (vastavalt Eesti standard EVS 843:2003 alusel). Hoonete ligikaudse asendi, suuruse planeerimine. Tehnovõrkude planeerimine.

Lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Detailplaneeringu algatamise taotlus 22.08.2006.a.
- Detailplaneeringu lähteseseisukohad koos lisadega
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Saare Geoprojekt OÜ 16.11.2006a.)
- OÜ Jaotusvõrk Saatre piirkond tehnilised tingimused nr. 105184
- Saare Maakonnaplaneering
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta nr 495, 31.08.2006.a.
- Keskkonnamõju hindamise teade 04.09.2006.a.
- Kaarma Vallavalitsuse poolt väljastatud asendiplaan.

Olemasolev olukord:

Planeeritav ala asub Kuressaare linnast piirist ~ 1 kilomeeter mööda Kuressaare-Kihelkonna-Veere teed nr T-78 Kihelkonna poole. Sealt mööda Laheküla teed nr 2700036 ca 600 meetrit. Piirnedes põhja poolt Mäe maaüksusega (34801:005:0158), ida poolt Kotka maaüksusega (34801:005:0168), lõuna poolt Ferdinandi maaüksusega (34802:003:0005), Tiigi maaüksusega (34802:003:0004) ja Nurme maaüksusega (34802:003:0003), lääne poolt Laheküla teega nr 2700036.

Alal läbib põhja- ja läänepoolses osas kõrgepinge õhuliin.

Planeeritav ala on reljeefne, keskmisteks maapinna kõrgusteks 5,25-7,10 meetrit balti süsteemis. Ala katab põhiliselt rohumaa, leidub palju võsa.

Kehtivad planeeringud

Kaarma valla üldplaneeringu kava alusel on maa kasutamise juhtfunktsioon väikeelamumaa, detailplaneering on Saare Maakonnaplaneeringuga kooskõlas.

Alal ja lähiümbruses kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

II PLANEERIMISLAHENDUS

2.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Antud planeeringu eesmärgiks on jagada planeeritav ala kruntideks olemasolevast Jalaka kinnistust, (planeeringu ala moodustab kinnistu I maatüki osa) mille omanik on Maret Soorsk. Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Kaarma valla poolt heaks kiidetud planeeringu kontseptsioonist. Vastavalt kinnistu omaniku soovile on ala planeeritud jagada viieks eraldi elamuehitus krundiks. Lisaks elamuehituskruntidele veel ühiskondlikuks kasutamiseks kaks eraldi krunti avaliku kasutusega Kotka teeks ja Paala teeks. Ligipääsutee on lahendatud nii, et kõikidele kruntidele saab Paala tee kaudu ühise mahasõiduga Kotka teelt, mis omakorda mahasõiduga Laheküla teelt nr 2700036. Kotka tee kaudu on tagatud ligipääs naaberkruntidele Mäe ja Kotka kinnistutele.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Address	Planeeritud suurus, m ²	Planeeritud sihtotstarve	Moodustatakse kinnistus
Paala tee 2	2511	Elamumaa E	Jalaka kinnistu I mt
Paala tee	1399	Transpordi maa L	Jalaka kinnistu I mt
Kotka tee	1626	Transpordi maa L	Jalaka kinnistu I mt
Paala tee 1	2500	Elamumaa E	Jalaka kinnistu I mt
Paala tee 3	2500	Elamumaa E	Jalaka kinnistu I mt
Paala tee 6	2505	Elamumaa E	Jalaka kinnistu I mt
Jalaka mü	14059	Maatulundusmaa M	Jalaka kinnistu I mt

Märkus: Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Tekivad avaliku kasutusega liiklusmaa kinnistud Paala tee ja Kotka tee, mis saavad üle võetud Kaarma valla poolt peale valmis ehitamist ja mille võib tulevikus liita naaberalade detailplaneeringutes ette nähtavate liiklusmaa naaber kinnistutega, et luua kinnistute struktuuris rohkem selgust.

KRUNTIDE NÄITAJAD

Aadress	Planeeritud suurus, m ²	Ehitusalune pind, max m ²	Täisehitus %	Korruselisus, sh katusekorrus	Hoonete arv krundil, tk	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtots tarbe osakaal, %
Paala tee 2	2511	377	15	1,5	3	Elamumaa E	100
Paala tee 1	2500	375	15	1,5	3	Elamumaa E	100
Paala tee 3	2500	375	15	1,5	3	Elamumaa E	100
Paala tee 6	2505	376	15	1,5	3	Elamumaa E	100
Paala tee	1399	0	0	0	0	Transpordimaa L	100
Kotka tee	1626	0	0	0	0	Transpordimaa L	100
Jalaka mü	14059	Säilib olemasolev ehitusõigus				Maatulundusmaa M	100

2.2 Kruntide hoonestus, üldised arhitektuurinõuded

Olemasolev Jalaka kinnistu on hoonestatud. Planeeringus on põhijoonisel määratletud uute tekkivate kruntide ehitusalad, olemasoleva hoonestuse ehitusõigused Jalaka mü-sel säiluvad. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavat hoonestuslaadi. Kasutatav hoonestuslaad peaks olema pigem traditsiooniline, viilkatustega elamud, mille puhul viimistluses domineerib kivi ja puit (erinevat tüüpi laudised, voodrilauad). Ehitusmaterjalideks soovituslikult loodussõbralikud materjalid (enne ehitusprojekti eskiisprojekti koostamist taodelda vallavalitsusest projekteerimistingimused, kus on ka määratud soovituslikud hoone välistvärvid). Stilistilisi nõudeid kasutatavale arhitektuursele lahendusele ei seata, nõue on, et majade puhul kasutatakse läbivalt samalaadset arhitektuurset stilistikat. Elamu ehitusalune suurus ühe krundi kohta on maksimaalselt 250 m², ülejäänud ehitusalune pind on planeeritud kõrvalhoonetele. Maksimaalselt võib ehitada krundile kuni kolm hoonet koos elamuga. Elamud kruntidel on planeeritud ühepereelamutena. Enne hoonete projekteerimist tuleb vallavalitsusest taodelda projekteerimistingimused.

2.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepäästee kavandatavatele kinnistutele mahasõiduga Laheküla teelt nr 2700036. Juurdepääsuga on tagatud ligipääs igale planeeringu alasse tekkivale uuele elamuehitus krundile, kaasaarvatud naaberkinnistutele Mäe ja Kotka. Planeeritud juurdepääsuteed on avaliku kasutusega Kotka tee (pikkusega 110m) ja Paala tee (pikkusega 120m). Kotka tee laiuseks on 15 meetrit ning on kavandatud kahe-suunalisena. Paala tee laiuseks on 10 meetrit ning on kavandatud kahe-suunalisena. Liikluskiirus Kotka teel on piiratud 50km/h ja Paala teel 30km/h. Tee ehituseks koostada eraldi ehitusprojekt. Teeprojekt koostada vastavalt teeseadusele.

Paala tee alale on planeeritud paigaldada tuletõrje hüdrant. Autode parkimine on planeeritud oma krundile, parkimis kohtade arv vastavalt projekteeritud elamule (Eesti standardid EVS 843:2003). Parkimisala lahendada koos elamuehitusprojektiga. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik võimaldab korraldada avari- ja hooldustegevust.

2.4 Olmeveevarustus ja kanalisatsioon

Kaarma vallas on kehtestatud 19.10.2007 aastal Laheküla küla endisele aiandusühistule projekteeritud vee- ja kanalisatsiooni trasside projekt, mille ehitust alustatakse 2008 aastal. Jalaka maaüksusel tekkivad uued elamukrundid ühendatakse ehitatava vee- ja kanalisatsiooni trassidega. Peale ehitamist tuleb koostada teostusjoonised ja seada notariaalsed servituudid.

2.5 Tehnovõrgud

Kruntidel puuduvad olemasolevad kommunikatsioonid. Vastavalt OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond poolt esitatud tehniliste tingimustele nähtakse ette uus 0,4kV kaabelliinifidel Tellisetööstuse 10/0,4kV alajaamast. Planeeritavale Paala tee 2 krundi ehituskeelu alasse on planeeritud paigaldada madalpinge transiitkapp. Liinid kruntidele planeeritakse maakaabel liinidena, mööda planeeritavat teeala. Planeeritavad liinitrassid ja jaotus- ning mõõtekappide võimalikud asukohad on ära näidatud planeeringu põhijoonisel. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga (OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond). Sideliini ei planeerita. Planeeritaval alal ei ole ette nähtud kaugküttesüsteeme. Küttesüsteemid igal krundil lahendada lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega (lahendada elamuehitusprojektiga). Olmevee liitumispunkt (veesiiber) rajada iga planeeritava krundile piiri lähedale, kuid mitte kaugemale kui 1m tekkiva kinnistu piirist. Vee- ja kanalisatsiooni trasside väljaehitamiseks elamuteni koostada eraldi ehitusprojekt. Peale kommunikatsioonide välja ehitamist tuleb koostada teostusjoonised ja seada notariaalsed servituudid.

2.6 Heakord ja haljastus

Krundil tuleb uute hoonete ehitusprojekti mahus lahendada haljastuse ja heakorra küsimused. Krundile on soovitatav kavandada hoonete arhitektuuriga ja ümbrusega sobivad piirded. Piirete kõrgused soovituslikult tänavapoolne 0.7-0.9m maapinnast ja kruntide vahelised aiad kuni 1,2m maapinnast. Aegade äärde privaatsuse tagamiseks soovituslikult istutada kiiresti kasvavaid hekitaimi. Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada.

2.6 Servituutide vajadus

Antud detailplaneeringu alal on vaja seada servituut:

1. Vee-, kanalisatsiooni- ja eletritrassidele, trassi läbivatele kinnistutele (eelnevalt koostada ehitusprojekt). Servituudi sõlmimiseks tuleb koostada teostusjoonised.
2. Ligipääsutee aiandusühistute kruntidele olemasolevale teele Jalaka mü-l.

2.7 Jäätmekäitlus

Kaarma vallaga siduda jäätmekäitlusleping. Iga krundi valdaja peab tagama jäätmeauto ligipääsu aastaringelt krundil paiknevatele prügikonteineritele.

2.8 Tuleohutusnõuded

Hoonestuse rajamisel lähtuda EV Valitsuse määruses nr. 315, 27.10.2004 määratletud tuleohutuskujust või takistada muude ehituslike abinõudega tule levikut naaberkinnistute vahel. Planeeringus on ette nähtud tuletõrje- ja päästetehnika juurdepääs kinnistutele mööda avalikke tänavaid. Kruntide juurdesõiduteed ja juurdepääsud ehitistele peavad olema vabad ja aastaringelt kasutatavad. Ehitusprojekti staadiumis koostatavatel hoonete asendiplaanidel ei tohi ette näha võimalust põlevate ainete ja materjalide ladustamiseks hoonete vaheliste tuleohutuskujuste aladel. Hoone tulepüsivusklass: minimaalne tulepüsivusaste TP-3, kõik planeeritava hooned kuuluvad I kasutusviisi hulka.

Väline tulekustutusvesi: planeeritud tuletõrje hüdrant asukohaga Paala tee 2 ja 4 ning Jalaka mü vahelisel alal Paala teel. Teealale on planeeritud tuletõrjeautode tuletõrje veevõtu plats.

2.9 Sademevete lahendus

Maapind on küllalt kõrge ja dreniv ning suudab vastu võtta sademeveed. Antud planeerigu ala keskpunkt on 7,10 balti kõrguses ning planeerigu äärealad kõik madalamad, millega on tagatud antud ala drenitus. Uute kinnistute loomisel ja teedevõrgu välja ehitamisel ei ole vajadust drenaaži ja sademevee ärajuhtumissüsteemi väljaehitamist. Kinnistute piires immutatakse sadevesi pinnasesse. Tee tõus-langus ca 1,5m lõunasuunas.

KRUNDIJAOTUS

Kinnistu Jalaka on mõõdistatud 18. mail 1999 a. AS kompleks MG poolt aerofoto geodeetilisel meetodil ja pindalaks 2,71 ha. Seoses detailplaneeringuga koostati kinnistule digitaalne geodeetiline mõõdistus 16 novembril 2006 aastal. Geodeetilisel alusmõõdistusel saadud pindalaks on 27100 m². Olemasolev Jalaka kinnistu I maatükk on planeeritud jagada 7 eraldiseisvaks kinnistuks.

PLANEERINGUEELNE MAAÜKSUS				PLANEERINGUJÄRGSED MAAÜKSUSED			
Aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve	Märkused	Aadress	Pindala m ²	Sihtotstarbed	Märkused
Jalaka	27100	Maatulundusmaa		Paala tee 2	2511	Elamumaa	
				Paala tee 1	2500	Elamumaa	
				Paala tee 3	2500	Elamumaa	
				Paala tee 6	2505	Elamumaa	
				Paala tee	1399	Transpordimaa	
				Kotka tee	1626	Transpordimaa	
				Jalaka	14059	Maatulundusmaa	

V DETAIPLANEERINGU ELLUVIIMISE RAKENDUSKAVA

Detailplaneering rakendatakse ellu kuue aasta jooksul peale kehtestamist.

I etapp on kinnistu jagamine eraldiseisvateks katastriüksusteks vastavalt detailplaneeringu lahendusele.

II etapp on vee-, kanalisatsioonitrasside ja planeeritud tee ehitusprojektide koostamine ja väljaehitamine. Paigaldatakse tuletõrjehüdrant ja on planeeritud välja ehitada kruntidele madalpinge liitumine.

III etapp on elamutele (hoonetele) ehituslubade väljastamine vastavalt esitatud ehitusprojektidele, seejärel algab elamute väljaehitamine.

Paala tee 2

1. ÜLDISELT

Planeeritav krunt asub Laheküla külas, Kaarma vallas, Jalaka kinnistul. Planeeritaval krundil puudub hoonestus, krunti katab looduslik rohumaa ja võsa. Krunt piirneb planeeritavate kruntidega Kotka tee, Paala tee ja Laheküla teega nr 2700036.

Maa omanik

Krundi planeeringu järgne pindala
Planeeringu järgne krundi sihtotstarve

Maret Soorsk

2511 m²
elamumaa 100%

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringu järgne sihtotstarve.

2. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|---|--|
| ● Üldine ruumitüüp | Privaatne maaüksus |
| ● Krundi kasutamise funktsioonid | Elamumaa 100% |
| ● Hoonete arv krundil | Kuni 3 |
| ● Hoonete ehitusalune pind/täisehitus % | 377 m ² / 15 %, millest elamu max 250m ² |
| ● Hoonete kõrgus | 1,5 korrust, sh katusekorrus |
| ● Piirded | teepoolne osa vastavalt hoonega kokkusobiv |
| ● Hoone tulepüsivusklass | Min TP-3 |
| ● Väline tulekustutusvesi | tuletõrjehüdrant |

Heakord, haljastus, jäätmekäitlus ja tehnoõrgud

Päas kinnistule on Paala teelt. Olemasolev kõrghaljastus võimalikult palju säilitada. Krundile on planeeritud õueala muru, ning autole ja käimisradadele pinnakate. Autode parkimine on planeeritud oma krundile, vastavalt EVS_843_2003. Parkimisala täpne asukoht määrata koos ehitusprojekti asendiplaaniga.

Krundi võib ümbritseda täies ulatuses piirdega, mille kõrgus on kuni 0.7m tänavapoolselt küljelt olemasolevast maapinnast ja 1,2m kruntide vahelised aiad. Tänavaaäärse piirdena võib kasutada puit- või hekkpiiret, üldiselt peaksid olema hoonega ühtset stiili. Kruntidevahelise piirdena võib kasutada puitaeda, metallvõrku. Krundi haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

Olmevesi ja kanalisatsioon on planeeritud ühendada Laheküla aiandusühistule 19.10.2007.a. projekteeritud vee- ja kanalisatsioonitrassiga, ehitusega alustatakse 2008 aastal. Paala tee elamuehituskruuntide liitumiseks vee- ja kanalisatsioonitrassiga koostada eraldi ehitusprojekt.

Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner(id) ja liituda korraldatud jäätmeveoga, sõlmides lepingu konkursi korras võitnud jäätmeveo ettevõttega.

Elektrivarustus lahendatakse Tellisetööstuse alajaamast 10/0,4kV ja uue kaabelliin fiidri ehitamisega. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga Jaotusvõrgu Saarte piirkonna arendusdirektoriga. Planeeritava liini ning jaotus- ja mõõtekilbi võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega. Sideliini ei ole planeeritud.

Servituudi seadmine

Paala tee 2 lõunapoolsele küljele ehituskeelu ala laiuselt seada servituut trasside paigaldamiseks.

Paala tee 1

1. ÜLDISELT

Planeeritav krunt asub Laheküla külas, Kaarma vallas, Jalaka kinnistul. Planeeritaval krundil puudub hoonestus, krundi katab looduslik rohumaa ja võsa. Krunt piirneb planeeritava krundiga Kotka tee, Paala tee, Paala tee 4 ja olemasoleva Kotka maaüksustega.

Maa omanikud

Krundi planeeringu järgne pindala
Planeeringu järgne krundi sihtotstarve

Maret Soosk

2500 m²
elamumaa 100%

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringu järgne sihtotstarve. Vallavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve.

2. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|---|---|
| ● Üldine ruumitüüp | Privaatne maaüksus |
| ● Krundi kasutamise funktsioonid | Elamumaa 100% |
| ● Hoonete arv krundil | Kuni 3 |
| ● Hoonete ehitusalune pind/täisehitus % | 375 m ² / 15%, millest elamu max 250m ² |
| ● Hoonete kõrgus | 1,5 korrust, sh katusekorrus |
| ● Piirded | Fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed |
| ● Hoone tulepüsivusklass | Min TP-3 |
| ● Väline tulekustutusvesi | Tuletõrje hüdrant |

Heakord, haljastus, jäätmekäitlus ja tehnovõrgud

Päas kinnistule on Paala teelt. Olemasolev kõrghaljastus võimalikult palju säilitada. Krundile on planeeritud õueala muru, ning autole ja käimisradadele pinnakate. Autode parkimine on planeeritud oma krundile, vastavalt EVS_843_2003. Parkimisala täpne asukoht määrata koos ehitusprojekti asendiplaaniga.

Krundi võib ümbritseda täies ulatuses piirdega, mille kõrgus on kuni 0.7m tänavapoolselt küljelt olemasolevast maapinnast ja 1,2m kruntide vahelised aiad. Tänava äärse piirdena võib kasutada puit- või hekkpiiret, üldiselt peaksid olema hoonega ühtset stiili. Kruntidevahelise piirdena võib kasutada puitaeda, metallvõrku. Krundi haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

Olmevesi ja kanalisatsioon on planeeritud ühendada Laheküla aiandusühistule 19.10.2007.a. projekteeritud vee- ja kanalisatsioonitrassiga, ehitusega alustatakse 2008 aastal. Paala tee elamuehituskruuntide liitumiseks vee- ja kanalisatsioonitrassiga koostada eraldi ehitusprojekt.

Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner(id) ja liituda korraldatud jäätmeveoga, sõlmides lepingu konkursi korras võitnud jäätmeveo ettevõttega.

Elektrivarustus lahendatakse Tellisetööstuse alajaamast 10/0,4kV ja uue kaabelliin fiidri ehitamisega. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga Jaotusvõrgu Saarte piirkonna arendusdirektoriga. Planeeritava liini ning jaotus- ja mõõtekilbi võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Krundisisised võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega. Sideliini ei ole planeeritud.

Servituudi seadmine

Servituudi seadmise vajadus puudub.

Paala tee 3

1. ÜLDISELT

Planeeritav krunt asub Laheküla külas, Kaarma vallas, Jalaka kinnistul. Planeeritaval krundil puudub hoonestus, krunti katab looduslik rohumaa ja võsa. Krunt piirneb planeeritava krundiga Paala tee, Paala tee 2, Paala tee 6 ja olemasoleva Kotka maaüksustega.

Maa omanikud

Krundi planeeringu järgne pindala
Planeeringu järgne krundi sihtotstarve

Maret Soosk

2500 m²
elamumaa 100%

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringu järgne sihtotstarve.

2. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|---|---|
| ● Üldine ruumitüüp | Privaatne maaüksus |
| ● Krundi kasutamise funktsioonid | Elamumaa 100% |
| ● Hoonete arv krundil | Kuni 3 |
| ● Hoonete ehitusalune pind/täisehitus % | 375 m ² / 15%, millest elamu max 250m ² |
| ● Hoonete kõrgus | 1,5 korrust, sh katusekorrus |
| ● Piirded | Fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed |
| ● Ehitusjoon | 4 m krundi piirist |
| ● Hoone tulepüsivusklass | Min TP-3 |
| ● Väline tulekustutusvesi | Tuletõrje hüdrant |

Heakord, haljastus, jäätmekäitlus ja tehnovõrgud

Pääs kinnistule on Paala teelt. Olemasolev kõrghaljastus võimalikult palju säilitada. Krundile on planeeritud õueala muru, ning autole ja käimisradadele pinnakate. Autode parkimine on planeeritud oma krundile, vastavalt EVS_843_2003. Parkimisala täpne asukoht määrata koos ehitusprojekti asendiplaaniga.

Krundi võib ümbritseda täies ulatuses piirdega, mille kõrgus on kuni 0.7m tänavapoolselt küljelt olemasolevast maapinnast ja 1,2m kruntide vahelised aiad. Tänavaaäärse piirdena võib kasutada puit- või hekkpiiret, üldiselt peaksid olema hoonega ühtset stiili. Kruntidevahelise piirdena võib kasutada puitaeda, metallvõrku. Krundi haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

Olmevesi ja kanalisatsioon on planeeritud ühendada Laheküla aiandusühistule 19.10.2007.a. projekteeritud vee- ja kanalisatsioonitrassiga, ehitusega alustatakse 2008 aastal. Paala tee elamuehituskruuntide liitumiseks vee- ja kanalisatsioonitrassiga koostada eraldi ehitusprojekt.

Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner(id) ja liituda korraldatud jäätmeveoga, sõlmides lepingu konkursi korras võitnud jäätmeveo ettevõttega.

Elektrivarustus lahendatakse Tellisetööstuse alajaamast 10/0,4kV ja uue kaabelliin fiidri ehitamisega. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga Jaotusvõrgu Saarte piirkonna arendusdirektoriga. Planeeritava liini ning jaotus- ja mõõtekilbi võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega. Sideliini ei ole planeeritud.

Servituudi seadmine

Servituudi seadmise vajadus puudub.

Paala tee 6

1. ÜLDISELT

Planeeritav krunt asub Laheküla külas, Kaarma vallas, Jalaka kinnistul. Planeeritaval krundil puudub hoonestus, krundi katab looduslik rohumaa ja võsa. Krunt piirneb planeeritava krundiga Paala tee, Paala tee 4 ja olemasolevate Kotka, Ferdinandi, Tiigi, Nurme ja Jalaka maaüksusega.

Maa omanikud

Krundi planeeringu järgne pindala
Planeeringu järgne krundi sihtotstarve

Maret Soosk

2505 m²
elamumaa 100%

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringu järgne sihtotstarve.

2. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|---|---|
| ● Üldine ruumitüüp | Privaatne maaüksus |
| ● Krundi kasutamise funktsioonid | Elamumaa 100% |
| ● Hoonete arv krundil | Kuni 3 |
| ● Hoonete ehitusalune pind/täisehitus % | 375 m ² / 15%, millest elamu max 250m ² |
| ● Hoonete kõrgus | 1,5 korrust, sh katusekorrus |
| ● Piirded | Fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed |
| ● Ehitusjoon | 4 m krundi piirist |
| ● Hoone tulepüsivusklass | Min TP-3 |
| ● Väline tulekustusvesi | Tuletõrje hüdrant |

Heakord, haljastus, jäätmekäitlus ja tehnovõrgud

Päas kinnistule on Paala teelt. Olemasolev kõrghaljastus võimalikult palju säilitada. Krundile on planeeritud õueala muru, ning autole ja käimisradadele pinnakate. Autode parkimine on planeeritud oma krundile, vastavalt EVS_843_2003. Parkimisala täpne asukoht määrata koos ehitusprojekti asendiplaaniga.

Krundi võib ümbritseda täies ulatuses piirdega, mille kõrgus on kuni 0.7m tänavapoolselt küljelt olemasolevast maapinnast ja 1,2m kruntide vahelised aiad. Tänavaaäärse piirdena võib kasutada puit- või hekkpiiret, üldiselt peaksid olema hoonega ühtset stiili. Kruntidevahelise piirdena võib kasutada puitaeda, metallvõrku. Krundi haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

Olmevesi ja kanalisatsioon on planeeritud ühendada Laheküla aiandusühistule 19.10.2007.a. projekteeritud vee- ja kanalisatsioonitrassiga, ehitusega alustatakse 2008 aastal. Paala tee elamuehituskruuntide liitumiseks vee- ja kanalisatsioonitrassiga koostada eraldi ehitusprojekt.

Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner(id) ja liituda korraldatud jäätmeveoga, sõlmides lepingu konkursi korras võitnud jäätmeveo ettevõttega.

Elektrivarustus lahendatakse Tellisetööstuse alajaamast 10/0,4kV ja uue kaabelliin fiidri ehitamisega. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga Jaotusvõrgu Saarte piirkonna arendusdirektoriga. Planeeritava liini ning jaotus- ja mõõtekilbi võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega. Sideliini ei ole planeeritud.

Servituudi seadmine

Servituudi seadmise vajadus puudub.

Paala tee

1. ÜLDISELT

Planeeritav krunt asub Laheküla külas, Kaarma vallas, Jalaka kinnistul. Planeeritaval krundil puudub hoonestus, krundi katab looduslik rohumaa ja võsa. Krunt piirneb planeeritavate Paala tee 1, Paala tee 2, Paala tee 3, Paala tee 6, Kotka tee kruntidega ja olemasoleva Jalaka maaüksusega.

Maa omanikud

Krundi planeeringu järgne pindala

Planeeringu järgne krundi sihtotstarve

Maret Soorsk

1399 m²

transpordimaa 100%

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringu järgne sihtotstarve.

2. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Krundi ehitusõigus:

● Üldine ruumitüüp	Avalik maaüksus
● Krundi kasutamise funktsioonid	Transpordimaa 100%
● Hoonete arv krundil	-
● Hoonete ehitusalune pind/täisehitus %	-
● Hoonete kõrgus	-
● Piirded	-
● Ehitusjoon	-
● Hoone tulepüsivusklass	-
● Väline tulekustutusvesi	tuletõrjehüdrant

Heakord, haljastus, jäätmekäitlus ja tehnovõrgud

Planeeritud ligipääsuteele peab olema koostatud tee ehitusprojekt (vastavat litsentsi omava projekteerimisbüroo poolt). Projekteerimisel järgida Eesti standardid EVS_843_2003 Linnatänavad. Peale tee valmimist kohustab omanik tee üle andma Kaarma vallavalitsusele. Tee maa-alasse on planeeritud elektritrassid, vee- ja kanalisatsioonitrassid. Enne hoonete projekteerimist peab olema valmis ehitatud kommunikatsioonid. Kõikidele kommunikatsioonidele peab olema koostatud teostujoonised

Servituudi seadmine

Servituut seada tehnovõrkudele peale nende paigaldamist.

Kotka tee

1. ÜLDISELT

Planeeritav krunt asub Laheküla külas, Kaarma vallas, Jalaka kinnistul. Planeeritaval krundil puudub hoonestus, krundi katab looduslik rohumaa ja võsa. Krunt piirneb planeeritavate Paala tee 1, Paala tee 2 Paala tee kruntidega ja olemasoleva Laheküla teega nr 2700036.

Maa omanikud	Maret Soorsk
Krundi planeeringu järgne pindala	1399 m²
Planeeringu järgne krundi sihtotstarve	transpordimaa 100%

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringu järgne sihtotstarve.

2. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Krundi ehitusõigus:

● Üldine ruumitüüp	Avalik maaüksus
● Krundi kasutamise funktsioonid	Transpordimaa 100%
● Hoonete arv krundil	-
● Hoonete ehitusalune pind/täisehitus %	-
● Hoonete kõrgus	-
● Piirded	-
● Ehitusjoon	-
● Hoone tulepüsivusklass	-
● Väline tulekustutusvesi	tuletõrjehüdrant

Heakord, haljastus, jäätmekäitlus ja tehnovõrgud

Planeeritud ligipääsuteele peab olema koostatud tee ehitusprojekt (vastavat litsentsi omava projekteerimisbüroo poolt). Peale tee valmimist kohustab omanik tee üle andma Kaarma vallavalitsusele.

Servituudi seadmine

Servituudi seadmise vajadus puudub.

Kruntide omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Eesti Vabariigi planeerimisseadus

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

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. Kaarma Vallavalitsuse ehitismäärus

Projekteerimistingimused väljastab Kaarma Vallavalitsus taotluse alusel.

Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab Kaarma Vallavalitsus taotluse alusel.

Kaarma Vallavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

4. Kaarma Vallavalitsuse jäätmekäitluseeskiri

Vastavalt Kaarma Vallavalitsuse jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri(d) ja korraldama jäätmeveo.

5. "Naaberkinnisasja kasutamine" – asjaõigusseaduse § 147

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberkinnisasjale või selle kohale tuleb ehitada tellingud, või et üle selle kinnisasja tuleb vedada või sellele asetada ehitusmaterjali või kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine.

6. "Katuselt voolav vesi" – asjaõigusseaduse § 154

Omanik peab tagama, et tema ehitise katuselt ei voolaks vesi teise isiku kinnisasjale, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Vee juhtimine katuselt avalikule teele on lubatud.

7. "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 surveeadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) ei ole kinnisasja oluline osa.

8. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi.

Koostaja: Egon Sepp

.....

Seletuskiri on kehtiv ainult koos lisade ja graafilise materjaliga.