


Tellija: Jüri Riks

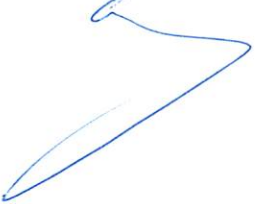
Töö nr.03-02

KAARMA VALD KUDJAPE KÜLA
"RIKSU" MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING

OÜ Ösel Plan projekteerija: Ljudmilla Paasma 

Vastutav arhitekt: Terje Truumaa

Vastutav insener: Raivo Kaseorg



Juuli 2002.a.

PROJEKTI KOOSSEIS

SELETUSKIRI

Üldosa.
Planeerimislahendus.
Planeeritud kruntide ehitusõigused.
Haljastus ja heakord.
Insener tehnilised võrgud.
Tuleohutus.
Keskkonnakaitselised nõuded.
Tervisekaitse abinõud.

Lisad:

Detailplaneeringu lähteülesanne koos lisadega A ja B.
Geodeetiline alusplaan.
Koopia Saare Maakohtu Kinnistusameti kinnistamisotsusest.
Avaldus detailplaneeringu algatamise kohta.
Kuressaare Veevärgi poolt väljastatud tehnilised tingimused.
Eesti Telefoni poolt väljastatud tehnilised tingimused
Eesti Energia ASi tehnilised tingimused

JOONISED

DP1 Tugiplaani	M 1:500
DP2 Kruntimise skeem	M 1:500
DP3 Planeerimisjoonis	M 1:500
4. DP4 Trasside skeem	M 1:500

SELETUSKIRI

1.ÜLDOSA.

Planeeritav ala asub Kaarma vallas, Kudjape külas.

Detailplaneeringu algataja on Jüri Riks.

Lähtematerjalid

- Detailplaneeringu lähteülesanne koos lisadega.
- Saare Maakohtu Kinnistuameti kinnistamisotsus.
- Kuressaare Veevärgi poolt väljastatud tehnilised tingimused nr.475.
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Geodeesiabüroo OÜ).

1.4 Olemasoleva kinnistu omanik on Jüri Riks.

PLANEERIMISLAHENDUS.

. Olemasoleva kinnistu jagamine kruntideks, ehitusõiguste määramine, juurdepääsu lahendamine. Kinnistule on planeeritud 15 individuaal elamukrunti suurusega 1686 - 2415 m². Kinnistu planeerimisel on arvesse võetud eelnevat Oolu maaüksuse detaiplaneeringut ja olemasolevat Marientali eramukvartalit. Seoses sellega on osa krunte (kolm krunti) planeeritud olemasoleva Nõmme tänavale ja osade kruntide moodustamiseks on planeeritud eelneva planeeringuga (Oolu mü. detail-planeering) määratud Mündi tänava pikendus üle olemasoleva Kannikese tänava. Käesoleva planeeringuga on määratud hoonete numeratsioon.

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistust
		Väikeelamumaa		Riksu maaüksus ol.ol. nr. 0623
Nõmme tn.1		EE	2400	
		Väikeelamumaa		"
Nõmme tn.3		EE	2379	
		Väikeelamumaa		"
Nõmme tn.5		EE	2415	
		Väikeelamumaa		"
Mündi tn.1		EE	2108	
		Väikeelamumaa		"
Mündi tn.12		EE	1730	
		Väikeelamumaa		"
Mündi tn.3		EE	2119	
		Väikeelamumaa		"
Mündi tn.14		EE	1716	
		Väikeelamumaa		"
Mündi tn.5		EE	2132	
		Väikeelamumaa		"
Mündi tn.16		EE	1686	
		Väikeelamumaa		"
Mündi tn.7		EE	2297	
		Väikeelamumaa		"
Mündi tn.18		EE	2158	
		Väikeelamumaa		"
Mündi tn.9		EE	2289	

Müüdi tn.11	Väikeelamumaa EE	2296	"
Müüdi tn.13	Väikeelamumaa EE	2300	"
Müüdi tn.15	Väikeelamumaa EE	2299	"

Hoonestus

Igale krundile on planeeritud üks ühepere-elamu, soovitatav majandusruumid planeerida blokeeritult põhihoonega ja teistele on planeeritud. Juhul kui soovitakse eraldiasuvat majandushoonet, määratakse selle asukoht ja suurus eraldi projekteerimistingimustega igal üksikul juhul.

Lubatud suurim ehitusalune pind tuleb krundi täisehituse protsendist, mis olenevalt krundi suurusest peaks olema 15-20%.

Liikluskorraldus

Kogu kinnistu tänavad on planeeritud väikese liikluse intensiivsusega elurajooni sisetänavatena, tänavate maa-ala laiuseks on 12m. Kruntidele juurdepääsud on Nõmme tänavalt Nõmme tänava elamutel ja Müüdi tänava elamutel Müüdi tänavalt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

Kogu kinnistule tuleb koostada ühiselt vertikaalplaneerimisprojekt.

Tehnovõrgud

Planeeritava ala tehnovõrgud on lahendatud vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele. Vee- ja kanalisatsiooni trasside lahendamisel on võetud aluseks Oolu m/ü planeering. Planeeritava ala veetrassid ühendatakse ühtsesse võrku Müüdi tänava trassiga ja kanalisatsioon juhitakse planeeritud reovee pumplasse. Elektrivarustus lahendatakse Oolu m/ü planeeritud alajaama ja Luxi alajaama baasil.

PLANEERITUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED.

3.1. Kruntide kasutamise sihtotstarve:

Elamukrundid - sihtotstarve väikeelamumaa (EE) 100%.

3.2. Lubatud ehitiste arv krundil ja ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind:

Planeeringuga on igale krundile ette nähtud üks ühepere-elamu, kusjuures majandusruumid on planeeritud blokeerituna elamuga. Juhul kui soovitakse eraldiasuvat majandushoonet, määratakse selle asukoht ja suurus eraldi projekteerimistingimustega igal üksikul juhul.

Lubatud suurim ehitusalune pind tuleneb krundi täisehituse protsendist, mis olenevalt krundi suurusest peaks olema 15 - 20%.

3.3. Ehitiste lubatud maksimaalne korruselisus ja kõrgus:

Arhitektuurselt on planeeritud hoonestada piirkond arvestades hoone mahtu ja katuse kallet, et vältida liiga erineva mahuga hoonete kõrvuti sattumist.

Hooned Nõmme tn. 1 - 5 on suuremad, kahe maapealse korrusega ja katusekaldega 15 - 30.

Hooned Mündi tänaval on poolteiskorruselised - põhikorrus+katusekorrus, katusekaldega kuni 45.

Ehituse katusekate:	plekk, kivi
Ehitise välisviimistlus:	puut, fassaadikivi
Harjajoon:	paralleelselt või risti tänavaga
Ehitusjoon	paralleelselt tänavaga Nõmme tänaval 5m tänavajoonest ja Mündi tänaval 8m tänavajoonest.
Tulepüsivusaste:	soovitav TP2, minimaalne TP3

Piiranguga alale ehitamine on võimalik naabrite nõusolekul.

4. HALJASTUS JA HEAKORD.

Kinnistu reljeef on suhteliselt tasane, vaikselt madalduv lahe suunas. Planeeritava ala kaugus rannajoonest ületab 200m (rannakaitseala).

Ala kujutab endast põhiliselt endised põllumaad ilma olulise kõrghaljastuseta. Ala mere suunas algab looduslik mereäärne kadastik.

Kõrg- ja põõsahaljastus on planeeritud Kannikese tänava äärde.

Elamukruntide piiretena on planeeritud osaliselt pae - või dolomiitmüürid, osaliselt hekid. Pae- või dolomiitmüüri võib ilmestada kombineerituna puiosadega. Müüride äärde istutada ilupuud ja -põõsad. Ülejäänud krundipinnad haljastada valdaja poolt ilu- või tarbeaiana. Võimaluse piires on ette nähtud säilitada ka kivikuhjatisi neid korrastades, harvendades ja kujundades neile tekkinud haljastust.

Uue istutava haljatusena kasutada kohaliku looduse lähedasi liike, mis sobivad üleminekuks mereäärsele kadastikule.

Igale krundile paigaldada prügikonteinerid ja korraldada prügi äravedu vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale.

5. INSENERTEHNILISED VÕRGUD.

Planeeritava ala tehnovõrgud saavad alguse kõrval krundile planeeritud tehnoseadmetest. Elektri kaablid Oolu planeeritud ja Luxi alajaamast, vesi Mündi tänava trassist ja kanalisatsioon suunatakse perspektiivsesse reovee pumplasse, mille asukoht Oolu maaüksusel on kooskõlastatud Kaarma valla ehitusnõunikuga.

6. TULEOHUTUS.

Tuletõrjekujadeks naaberhoonete vahel on arvestatud 15,0m. Vastavalt Tuletõrje nõuetele võivad hooned kuuluda TP2 ja TP3 tulepüsivusklassi. Kvartal varustatakse välise tulekustutusveega hüdrantide baasil.

7. KESKKONNAKAITSELISED NÕUDED.

Alale planeeritud sihtotstarbega hoonete ja rajatiste mõju ei ulatu keskkonnakaitse-alaste seadusandlike aktidega reguleeritavasse kaitsevööndisse.

8. TERVISEKAITSE ABINÕUD.

Hoonete ja rajatiste projekteerimisel ning tehnoloogia valikul on kohustuslik arvestada naaberkruntide elamisfunktsiooniga.

Krundi omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

"Jäätmete kogumine" - jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

Vastavalt jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineridja korraldama jäätmeveo.

2. "Tehnovõrgud ja rajatised" - Asjaõigusseadus §158,164

Maa omanikel pidada kinni tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks .

3. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus

Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisem on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis on omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

4 Kaarma valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kaarma vallavolikugus ja Kaarma vallavalitsuses.

Projekteerimistingimused koostab linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond ja väljastab linnaarhitekt linnavalitsuse korralduse alusel.

Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab linna ehitusjärelvalvein-sener linnavalitsuse korralduse alusel. Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingumisi.

Servituut:

Nõmme tänav ja Müindi tänav.