

SAARE maakond

KAARMA vald

UPA küla

MADISE

MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Kuressaares 2002.a.

SISUKORD

1.	<i>Lähteülesanne</i>	3-5
2.	<i>Detailplaneeringu algatamise otsus</i>	6-7
3.	<i>Vallavalitsuse korraldused</i>	8-10
4.	<i>Piiriprotokoll</i>	11
5.	<i>Taimestiku hinnang</i>	12-14
6.	<i>Seletuskiri</i>	15-20
7.	<i>Tehnilised tingimused</i>	21-22
8.	<i>Avaldus</i>	23
9.	<i>Detailplaneerimisprojekti läbivaatamise protokoll</i>	24
10.	<i>Piirinaabrite kooskõlastused</i>	25
11.	<i>Situatsiooni skeem</i>	26
12.	<i>Tugiplaan</i>	27
13.	<i>Põhiplaan</i>	28

Toimiku koostas:



M. Murumets.

A. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Saare maakonna Kaarma valla Madise maaüksuse detailplaneering" on koostatud vastavalt Vallavalitsuse poolt esitatud lähteülesandele. Detailplaneering on algatatud 20.veebruar 2002.a. Kaarma Vallavolikogu otsusega nr. 9

Töö teostaja: OÜ maamõõdubüroo Merlyn.

Töö teostamise aeg: august/sept. 2002.a.

Planeeritava maa-ala suurus on ca 4,10 ha, mis paikneb Upa külas kadakate ja hõreda metsaga kaetud hoonestamata maa-alal. Madise kinnistu (katastri nr.27003:001:0500) kuulub Madis Beljakov'ile isikukood 37011120024, elukoht Kaarma vald, Kuressaare tee 6.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Madise maaüksuse kruntimine ja ehitusõiguse määramine.

2. LÄHTEOLUKORD

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Ärmanni maaüksuse plaan M 1 : 10 000;
- Madise maaüksuse geodeetiline alusplaan 1:500
- Planeerimis- ja ehitusseadus

Plaaneeringu ala on Madise katastriüksusest, mis on kantud kinnistusraamatusse.

Maatüki suurus on ca 4,10 ha, sellest võsa 3,80 ha, looduslik rohumaa 0,30 ha.

3. PLAANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

3.1 Plaaneeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Kaarma valla lõunaosas Upa külas, mis asub Saare maakonna lõunaosas, Kuressaare linnast umbes 4 km kaugusel.

Madise maaüksus külgneb loode poolt Kuressaare-Kuivastu maantee, loode-kagu suunas piirneb Saaremaa Kutseõppekeskuse juurde viiva asfaltteega, idast, lõunast ja läänest naaberkinnistutega. Vahetus naabruses kagu suunas asub 10 kV elektriliin.

Planeeringu alal ei asu kaitsealuseid territooriume ega looduskaitse üksikobjekte, kuid kasvavad II Ja III katekooria kaitstavad liigid.

3.2. Looduslikud tingimused

Madise kinnistu on madal ja tasane, enamjaolt merepinnast 10-11 meetri kõrgusel, mis tõuseb Kuressaare-Kuivastu maantee suunas ja naaberkinnistu kirde ja ida suunas.

Kõrgem koht on naaberkinnistu ääres planeeringu ala idatipus ja ulatub 11,65 m kõrgusele merepinnast.

Madise kinnistu keskelt alates lõunapoolset osa katab noor männik ja kohati võsastunud rohumaa. Teisele poole jäävat planeeringu ala katab võsastunud rohumaa ja kadastik.

Kogu ala on praegu hoonestamata ja asustus puudub. Planeeringu ala on looduslikult kaunis ja säilinud inimtegevusest suhteliselt puutumatuna.

3.3 Olemasolev insenervarustus

Planeeritava ala kagu pool paikneb 10 kv elektriliin, kanalisatsioonitrass ja veetrass. Elektrialajaam asub Madise Kinnistust ca 34 m kaugusel.

4 PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on planeeritava ala kruntimine ja hoonestusõiguse seadmine. Püütakse säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. On soovitatud anda maaomanikule ehitusvõimalus, mis on sobiv loodusmaastikule ega mõjuta oluliselt looduskooslust.

Käesolevas töös on analüüsitud ja fikseeritud olemasolev olukord ning välja töötatud võimalused elamiseks ja ühepereelmate ehitamiseks.

Planeeringujärgselt ei ole selles piirkonnas tootmistegevust võimalik arendada.

Planeeringualal on ehitustegevus lubatud ainult ehitusaladel. Ülejäänud aladel tuleb säilitada looduslik rohumaad, kadastik, noor männik või looduskooslused, kus saavad pesitseda linnud ja säilib putukate loomupärane vajalik kooslus.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piiriangute ja printsiipidega:

- 10 m laiune elektriliini kaitsevöönd;
- 50 m laiune teekaitsevöönd;
- kasutada ära olemasolevaid pinnasteid teedevõrgu rajamiseks;
- säilitada võimalikult looduslik keskkond; moodustada võimalikult hajutatud hoonestus;
- planeerida optimaalne sõiduteede võrk, milline tagab lokaalsed juurdepääsud kõikidele kruntidele ja vastab tuletõrjenõuetele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee ning reoveekäitlus.
- II ja III katekooria kaitstavate taimede kasvuala.

4.2 Maakasutus-krundijaotus, kruntide kasutuse sihtotstarve ja servituutide vajadus.

Käesoleva planeeringuga on kogu planeeritav ala jagatud kruntideks ja avalike teede maa-alaks. Planeerimisprojekti on tehtud ettepanekud ühepereelmate ehitamiseks. Maa-ala on jagatud 9 maatükiks. Planeeritava maa-ala sihtotstarve on elumumaa ja transpordimaa.

Planeeritud krundijaotus, suurus ja sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus m ²	Krundi sihtotstarve %
1. Roosi	5067	Elamumaa 25 Looduslik haljasmaa 75
2. Tulbi	5030	Elamumaa 25 Looduslik haljasmaa 75
3. Nelgi	5031	Elamumaa 25 Looduslik haljasmaa 75
4. Ülase	5076	Elamumaa 25 Looduslik haljasmaa 75
5. Nurmenuku	5024	Elamumaa 25 Looduslik haljasmaa 75
6. Kellukese	5196	Elamumaa 25 Looduslik haljasmaa 75
7. Nartsissi	5127	Elamumaa 25 Looduslik haljasmaa 75
8. Sinilille	5356	Elamumaa 25 Looduslik haljasmaa 75
9. Tee	1601	Transpordimaa 100

Pakutud nimed on soovitusliku iseloomuga. Kruntide täpsed suurused selguvad katastriüksuste moodustamise käigus. Planeeringu tegemisel on arvestatud Kuressaare-Valjala-Kuivastu maantee teemaa laiendit. Madise kinnistu on mõõdistatud eelnevalt aerofotogeodeetilisel meetodil, seoses sellega ei sobi planeeringu käigus üle mõõdistatud L EST 92 süsteemis üldpind eelnevaga. Vahe on 0,15 ha.

Kruntide kasutusõiguse kitsendused.

1. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus
Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel.
Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.
2. "Tehnovõrgud ja rajatised"- Asjaõigusseaduse § 158.
Maa omanikel pidada kinni tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest.
3. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse ja riigikaitse seadusi, tuleohutusnorme ja jäätmekäitluseeskirju.
4. Veetrassi servituut:
Nartsissi veetrassi alal.

5. Kanalisatsioonitrassi servituut:
Nartsissi kanalisatsioonitrassi alal.
6. Liiniservituut: sisaldab 10 kV ja 0,4 kV elektriliine. Liini servituudid koormavad Sinilille, Nartsissi, Nurmniku, Kellukese, Nelgi ja Ülase krunte.
7. "Teeservituut" - Asjaõigusseaduse § 186.
Ülase, Kellukese, Nelgi, Nurmniku krundi alal.
Sõiduteeservituut annab õiguse sõita sõidukiga mööda sõiduteed läbi teenindava kinnisasja.
8. "Sidekaablite servituut" - Asjaõigusseaduse § 158
Roosi, Tulbi, Nelgi, Nurmniku ja Nartsissi krundi alal.

4.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Kruntidel märgitud ehitusalad on määratud lähtuvalt iga krundi asukohast planeeritaval alal ja selle looduslikest tingimustest. Püütud on paigutada hoonestus suhteliselt hajusalt ja säilitada olemasolev kasvav mets kogu planeeritaval alal. Säilitatud on väljakujunenud teevõrk.

Igale krundile rajatakse ühepereelamu vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigusele. Hoonete katuse kalded ja harjajoone suunad on planeeringuga määratletud.

Kruntide ehitusõigused:

Krundile on planeeritud ühepereelamu, võimalik on abihoone rajamine.

Krundi täisehitus: kuni 25 % arvestades naabusõigusi.

Hoonete maksimaalne korruselisus	- 2
Katused: kalded	- 20-55°
materjal	- sindel (puit ja ruberoid), katusekivi, plekk
Välisseinad	- puit, kivi
Piirdeaiad	- võrkaed, kiviaed, lattaed
Ehitiste lubatud kõrgus (absoluutkõrgus)	- 8 m
Nähtav soklios	- looduslik kivi, kiviplaadid, krohv

Elumajade rajamisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse keskkonda ning hoone asukoha valikul lähtuda võimalikult väheste raiete vajalikkusest.

Elumajade ehitusalad tuleb kujundada raiete ja metsaaluse koristamise tulemusel elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Lähiumbruse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda ainult planeeringus märgitud ehitusalal.

Väljaspool ehitusalasid tuleb kadastik või mets säilitada oluliste muudatusteta ja siin on lubatud ainult hooldusraided. Ehitusaladel hõrendada ainult hoonete ümbruses.

4.4 Keskkonna

Keskkonna kaitse nõuded

Kuna planeeritaval alal puudub praegu arvestatav majandustegevus ja alaline elanikkond, puudub ka alaline reostuskoormus.

Kaarma Vallavalitsus võttis vastu Madis Beljakov'i poolt esitatud Upa küla Madise maaüksusele kavandatava tegevuse keskkonnamemorandumi ja otsustas, et kavandatud tegevuse korral puudub vajadus keskkonna mõjude hindamiseks.

4.5 Tulekaitsenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuleohutusnormidest.

Planeeritud ala hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Hooned planeeritaval alal saavad olema ühe kuni kahekorruselised kõrgusega kuni 8 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada krundi piiridest 5 m kaugusele ja suurematest metsamassiividest tuleks hooned rajada vähemalt 10 m kaugusele.

Tulekustutusvee saab Saaremaa Kutseõppekeskuse territooriumil asuvast hüdrantkaevust, kus on ka vajalik plats kustutusauto manööverdamiseks. Tee veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumest lahti lükatud.

4.6 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritavat maa-ala läbib kirde – lõuna suunaline pinnastee, mis viib Saaremaa Kutseõppekeskuse juurde viivale kattega teele, kust saab sõita Kuressare-Kuivastu maanteele. Olemasolevalt kinnistut läbivast pinnasteelt on planeeritud Tulbi krundile sissesõit ja Saaremaa Kutseõppekeskuse juurde viivalt teelt Ülase, Kellukese ja Sinilille kruntidele sissesõit. Sama tee pealt on planeeritud olemasoleva Madise kinnistu keskelt läbiv uus tee, mis viib Nartsissi, Nurmenuku, Nelgi ja Roosikruntidele.

Olemasolev pinnastee vajab remonti ja tugevdamist. Planeeritav tee tuleb ehitada vähemalt kuni 4 m laiune.

4.7 Insener-tehniline varustus

4.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu alale planeeritavate hoonete varustamine veega on ette nähtud ühise veevarustusvõrgu ehitamisega Saaremaa Kutseõppekeskuse veevõrku.

Kanalisatsioonilahenduses on kavandatud ühisesse kanalisatsioonivõrku mis asub Saaremaa Kutseõppekeskuse territooriumil.

Kanalisatsiooni-ja veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m. Kui geoloogilised tingimused ei võimalda seda sügavust, tuleb toru pealt katta soojustusmaterjali või lisamuldadega. Trassidele kehtib 2 m kaitsetsoon mõlemale poole. Kaitsetsoonis kaevamine toimub ainult trassi valdaja eriloal.

4.7.2. Elektrivarustus

Elektrivõrkude planeeringuga on ette nähtud olemasolevast 10/0,4 kV alajaamast, mis asub planeeringu alast ca 30 m kagu poole. Kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivälisvõrkude tööprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete ehitiste arvutuslikest võimsustest. Ühepereelamute varustamine elektrienergiaga on ette nähtud teostada 0,4 kV kaabelliinide kaudu. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega.

Arvesti-jaotuskilbid on planeeritud arvestusega, et igale või paarile kinnistule jääks 1 arvestikilp. Iga kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva tööprojektiga. Elektrivõrguga liitumine toimub arvestusega, et iga ühepereelamu hakkab tulevikus võrguettevõtjaga arveldama eraldi.

Orienteeruv liitumisühenduse peakaitsme suurus krundi kohta on 3 x 25 A.

4.7.3. Sidevarustus

Roosi ja Tulbi krunte läbib olemasolev sidekaabel, mille kaitsetsooni ulatus on mõlemale poole 2 m. Kaabel on märgistatud ja selle kaitsetsoonis kaevamine toimub ainult kaabli valdaja eriloal.

Planeeritava maa-ala ühendamiseks AS-i Eesti Telefoni sidevõrguga planeeritakse pinnaskaabel Leisi teeristist asuvast kaablikapist.

5. Haljastus ja heakorrastus

Elumaju ümbritseb võsastunud rohumaad, kadastik ja noor männik. Seetõttu ei ole hoonete juures ette nähtud suuri aiamaid.

Ohtlikud jäätmed ladustatakse valla territooriumil selleks ettenähtud kohas.

Perspektiivselt saab prügivedu toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Prügivedu hakkavad teostama selleks spetsialiseerunud firmad lepingute alusel. Prügi korjatakse selleks ettenähtud konteineritesse, mis võib paigutada igale krundile eraldi või Nartsissi ja Sinilille kruntide piiri kaguserva.

6. Kasutatud kirjandus

Seadused

Planeerimis- ja ehitusseadus

Asjaõigusseadus

Metsaseadus

Veeseadus

Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded

7. Kasutatud lähteandmed

Madalpingekaablite teostusjoonis