

TELLIJA: ARE KEEL
AVO KEEL

SAARE MAAKOND,
KAARMA VALD,
UPA KÜLA,
ÕUNA JA RIINU MAAÜKSUSTE
DETAILPLANEERING

Projekteerija:



K. Keel

**KURESSAARE
2002**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Lähtematerjalid

Kaarma Vallavolikogu otsused nr.44 ja nr.45, 22.mai 2002.a. detailplaneeringu algatamiseks koos lisadega: detailplaneeringu lähteülesanded nr.19 ja nr.20, 28.mai 2002.a.

2. Lisad

Planeeringu algatajate avaldused: omanik Avo Keel 22.05.2002.a. nr.7-2.10/520 ja omanik Are Keel 22.05.2002.a. nr.7-2.10/503.

Kinnistute plaanid.

Kaarma valla detailplaneeringu kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurdekutsututega. (Saare maakond, Kaarma vald, Upa küla, Õuna ja Riinu maaüksuste detailplaneering)

Detailplaneeringu toimingud koos ajalehe kuulutustega.

3. Joonised

Situatsiooni skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Hoonestuse skeem	DP-3
Kitsenduste skeem	DP-4
Juurdepääsutee ja planeeritav elektrikaabel	DP-5

SELETUSKIRI	4
1. ÜLDOSA.....	4
1.1. PLANEERITAV ALA.	4
1.2. ALGATAJA.....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.5. EESMÄRGID.	4
2. PLANEERIMISLAHENDUS.....	5
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.	5
2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS:	5
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	6
2.4.TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	6
2.5. TEHNOVÕRGUD.	6
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	7
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	7
ÕUNA KINNISTU.....	8
RIINU KINNISTU.....	10

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Upa külas, haarates enda alla Õuna ja Riinu maaüksused, vastavalt kinnistute suurusega 2464m² ja 2437m².

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatajad on Avo Keel ja Are Keel, vastavalt avaldustega Kaarma Vallavalitsusele, 22.05.2002.a. nr.7-2.10/520 ja 22.05.2002.a. nr.7-2.10/503.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Kaarma vallavolikogu otsused nr.44 ja nr.45, 22.05.2002.a. koos lisadega: Detailplaneeringu lähteülesanded nr.19 ja 20, 28.mai 2002.a.

Geodeetiline alusplaan: fie Henno Kuldsaar, tööd nr.TT-0001 ja nr.TT-0002.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Kaarma vallas, Upa külas, piirnedes lääne ja põhja poolt Sepa ja Leenu kinnistutega, idast Jurna kinnistuga, kagust Kristjani kinnistuga ja lõunast taas Leenu kinnistuga. Olemasolevalt on Riinu ja Õuna kinnistud hoonestamata, mõlemaid kinnistuid läbib loode servast tee, mida mööda pääseb Leenu maaüksusele. Riinu maaüksuse kagu ja edela külg piirneb osaliselt olemasoleva kiviaiaga. Kinnistule pääseb olemasolevalt Kuressaare-Leisi maanteelt, Upa küla teelt üle Kristjani maaüksuse kulgevat era teed pidi. Olemasolev olukord on fikseeritud joonisel DP-2.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on Õuna ja Riinu maaüksustele elamute ehitusõiguse planeerimine ja maaüksuste sihtotstarbe muutmine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Antud planeeringu käigus kruntimist ei teostata. Olemasolevad Õuna ja Riinu maaüksused saavad uue sihtotstarbe: Väikeelamumaa-EE-0010-100% (olemasolevalt on nad Maatulundusmaad-M-007-100%).

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi nimi	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistustest, k.a. riigi/valla maa
Õuna	Kaarma vald, Upa küla, Õuna m/ü	Väikeelamumaa-EE-0010	2464	Õuna m/ü
Riinu	Kaarma vald, Upa küla, Riinu m/ü	Väikeelamumaa-EE-0010	2437	Riinu m/ü

KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi nimi	Krundi aadress	Planeeritud suurus m ²	Ehitusalune pind m ²	Täisehituse %	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal
Õuna	Kaarma vald, Upa küla, Õuna m/ü	2464	Max 500	20	1- ja 1,5-kordsed	Max 3	Väikeelamumaa-EE-0010	100%
Riinu	Kaarma vald, Upa küla, Riinu m/ü	2437	Max 500	20	1- ja 1,5-kordsed	Max 3	Väikeelamumaa-EE-0010	100%

2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS:

- Õuna kinnistu-Väikeelamumaa-EE-0010-100%

Olemasolevalt on krunt hoonestamata. Planeeringuga lubatakse krundi täisehituse protsendiks 30%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga: m³ ja maksimaalse hoonete arvuga kinnistul 3. Planeeritud ehitised on ühekordsed katusekorrusega madala viilkatusega hooned. Ehitusmaterjalideks on traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Ülejäänud arhitektuurilised nõudmised määratakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme. Hoonete tulepüsivusklass on lubatud TP-3.

- Riinu kinnistu-Väikeelamumaa-EE-0010-100%

Olemasolevalt on krunt hoonestamata. Planeeringuga lubatakse krundi täisehituse protsendiks 30%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga: m³ ja maksimaalse hoonete arvuga kinnistul 3. Planeeritud ehitised on ühekordsed katusekorrusega madala viilkatusega hooned. Ehitusmaterjalideks on traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Ülejäänud arhitektuurilised nõudmised määratakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme. Hoonete tulepüsivusklass on lubatud TP-3.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele maksimaalselt säilitada (Riinu kinnistul on mõned põõsad ja üks puu, Õuna kinnistul kõrghaljastus puudub). Krundid piiratakse aedadega (soovitavalt olemasolevad kiviaiad säilitada, vastavalt naabrite vahelisele kokkuleppele võib rajada ka puidust aiad).

Igale krundile on planeeritud prügikonteiner prügiveo autole juurdepääsetavas kohas.

2.4.TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Olemasolev juurdepääs planeeritavatele kinnistutele on üle Kristjani kinnistu (eratee, millele kehtib juurdepääsu kitsendus, AÕS §156 "Ajutine tee"). Mõlemal planeeritaval kinnistul on olemasolev põllutee, kust kaudu pääseb Leenu kinnistule. Planeeringuga nihutatakse kinnistute põhja osas paiknev tee kinnistute piirile. Õuna ja Riinu kinnistute valdajatel tuleb tagada juurdepääs Leenu kinnistule, seega kehtib neile AÕS §156 "Ajutine tee". Kinnistute valdajatel tuleb ühiselt kokku leppida teede hooldamine.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Planeeritaval maa-ala elekter saadakse Jurna kinnistul paiknevast alajaamast, vastava liitumislepingu sõlmimisel Eesti Energiaga. Planeeritav elektrikaabel on näidatud joonisel DP-5 "Juurdepääsutee ja planeeritav elektrikaabel. Planeeringuga on ära näidatud võimalikud elektrimõõtekappide asukohad (vt. joonised DP-3 ja DP-4).

Eesti Telefoni Televõrkudel on sideühiliinid Upa külas. Planeeritavate kinnistute omanikel on soovi korral võimalus liituda sideliiniga vastavalt trassi valdaja poolt esitatavatele tehnilistele tingimustele.

Maa-alale on planeeritud joogivee saamiseks ühine puurkaevnii Õuna kui ka Riinu krundile Riinu maaüksusel. Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse puurkaevu projekt. Kaevu asukoht täpsustatakse konkreetse ehitusprojekti teostamise käigus.

Kanaliseerimise jaoks võib rajada impeenra või imbkaevu (sõltuvalt tarbimise hulgast).

Planeeritava maa-ala küte on lahendatud lokaalsena, kas puidu-, õli-, gaasi- või elektriküttega.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Kaarma valla nõuetele ja kokkulepetele. Kruntide prügikastid on paigutatud prügiveo autole juurdepääsetavasse kohta.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismidest EPN 10.1 nõuetest. Tulepüsivusklassiks on lubatud TP-3.

ÕUNA kinnistu.

Kinnistu valdaja: Avo Keel

Kinnistu pindala: 2464m²

Kinnistu ehitusõigus:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Väikeelamumaa-EE-0010-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil | 3 |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 30% |
| • Ehitiste lubatud kõrgus | ühekordsed katusekorrusega |

Kinnistu kirjeldus:

Krunt paikneb Saare maakonnas, Kaarma vallas, Upa külas, piirnedes põhjast Sepa ja Leenu kinnistutega, idast ja edelast Jurna kinnistuga ning kagust Riinu kinnistuga. Olemasolevalt paikneb kinnistul looduslik heinamaa.

Hoonestuse kirjeldus:

Olemasolevalt on kinnistu hoonestamata. Planeeringuga lubatakse krundi täisehituse protsendiks 30%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga: m² ja maksimaalse hoonete arvuga kinnistul 3. Planeeritud ehitised on ühekordsed katusekorrusega madala viilkatusega hooned. Ehitusmaterjalideks on traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Ülejäänud arhitektuurilised nõudmised määratakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme. Hoonete tulepüsivusklass on lubatud TP-3.

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | ühekordne katusekorrusega |
| • Katuse kalle | kahepoolse kaldega |
| • Harjajoon | vastavalt ehitusprojektile |
| • Tulepüsivusklass | TP-3 |

Heakord ja haljastus:

Piirded projekteerida antud keskkonda sobilikena, koos ehitusprojektiga. Krundile on paigutatud oma prügikonteiner.

Liikluskorraldus ja teed:

Olemasolev juurdepääs planeeritavatele kinnistutele on üle Kristjani kinnistu (eratee, millele kehtib juurdepääsu kitsendus, AÕS §156 "Ajutine tee"). Kinnistu on olemasolev põllutee, kust kaudu pääseb Leenu kinnistule. Planeeringuga nihutatakse kinnistu põhja osas paiknev tee kinnistu piirile. Õuna ja Riinu kinnistute valdajatel tuleb tagada juurdepääs Leenu kinnistule, seega kehtib neile AÕS §156 "Ajutine tee". Kinnistute valdajatel tuleb ühiselt kokku leppida teede hooldamine.

Parkimine on lahendatud krundil.

Tehnovõrgud

Planeeritaval maa-ala elekter saadakse Jurna kinnistul paiknevast alajaamast, vastava liitumislepingu sõlmimisel Eesti Energiaga. Planeeritav elektrikaabel on näidatud joonisel DP-5 "Juurdepääsutee ja planeeritav elektrikaabel. Planeeringuga on ära näidatud võimalikud elektrimõõtekappide asukohad (vt. joonised DP-3 ja DP-4).

Kinnistule on planeeritud joogivee saamiseks ühine puurkaev Riinu maaüksusega Riinu maaüksusele. Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse puurkaevu projekt. Kaevu asukoht täpsustatakse konkreetse ehitusprojekti teostamise käigus.

Kanalisatsiooni jaoks võib rajada impeenra või imbkaevu (sõltuvalt tarbimise hulgast).

Eesti Telefoni Televõrkudel on sideõhuliinid Upa külas. Planeeritavate kinnistute omanikel on soovi korral võimalus liituda sideliiniga vastavalt trassi valdaja poolt esitatavatele tehnilistele tingimustele.

Planeeritava maa-ala küte on lahendatud lokaalsena, kas puidu-, õli-, gaasi- või elektriküttega.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Ajutine tee" - Asjaõigusseaduse §156

Kinnistu põhja osasse planeeritud tee kaudu peab olematagatud juurdepääs Leenu maaüksusele. Kruntide valdajatel leppida kokku tee ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

2. 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.

3. Kaarma valla planeerimis- ja ehitusmäärus

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustatavaid projekteerimistingimusi.

4. "Jäätmete kogumine" – Kaarma valla jäätmekäitluse eeskiri

Vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluse eeskirjale on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

RIINU kinnistu.

Kinnistu valdaja: Are Keel

Kinnistu pindala: 2437m²

Kinnistu ehitusõigus:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Väikeelamumaa-EE-0010-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil | 3 |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 30% |
| • Ehitiste lubatud kõrgus | ühekordsed katusekorrusega |

Kinnistu kirjeldus:

Krunt paikneb Saare maakonnas, Kaarma vallas, Upa külas, piirnedes põhjast Sepa ja Õuna kinnistutega, idast Jurna kinnistuga, lõunast Leenu kinnistuga ja läänest Kristjani kinnistuga. Olemasolevalt paikneb kinnistul looduslik heinamaa, kinnistu kagu ja edela külg on osaliselt piiratud kiviaiaga.

Hoonestuse kirjeldus:

Olemasolevalt on kinnistu hoonestamata. Planeeringuga lubatakse krundi täisehituse protsendiks 30%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga: m³ ja maksimaalse hoonete arvuga kinnistul 3. Planeeritud ehitised on ühekordsed katusekorrusega madala viilkatusega hooned. Ehitismaterjalideks on traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Ülejäänud arhitektuurilised nõudmised määratakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme. Hoonete tulepüsivusklass on lubatud TP-3.

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | ühekordne katusekorrusega |
| • Katuse kalle | kahepoolse kaldega |
| • Harjajoon | vastavalt ehitusprojektile |
| • Tulepüsivusklass | TP-3 |

Heakord ja haljastus:

Piirded projekteerida antud keskkonda sobilikena, koos ehitusprojektiga. Krundile on paigutatud oma prügikonteiner.

Liikluskorraldus ja teed:

Olemasolev juurdepääs planeeritavatele kinnistutele on üle Kristjani kinnistu (eratee, millele kehtib juurdepääsu kitsendus, AÕS §156 "Ajutine tee"). Kinnistu on olemasolev põllutee, kust kaudu pääseb Õuna ja Leenu kinnistutele. Planeeringuga nihutatakse kinnistu põhja osas paiknev tee kinnistu piirile. Õuna ja Riinu kinnistute valdajatel tuleb tagada juurdepääs Leenu kinnistule, seega kehtib neile AÕS §156 "Ajutine tee". Kinnitute valdajatel tuleb ühiselt kokku leppida teede hooldamine. Parkimine on lahendatud krundil.

Tehnovõrgud

Planeeritaval maa-ala elekter saadakse Jurna kinnistul paiknevast alajaamast, vastava liitumislepingu sõlmimisel Eesti Energiaga. Planeeritav elektrikaabel on näidatud joonisel DP-5

"Juurdepääsutee ja planeeritav elektri kaabel". Planeeringuga on ära näidatud võimalikud elektrimõõtekappide asukohad (vt. joonised DP-3 ja DP-4).

Kinnistule on planeeritud joogivee saamiseks ühine puurkaev Õuna maaüksusega Riinu maaüksusele. Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse puurkaevu projekt. Kaevu asukoht täpsustatakse konkreetse ehitusprojekti teostamise käigus.

Kanalisatsiooni jaoks võib rajada imbpeenra või imbkaevu (sõltuvalt tarbimise hulgast).

Eesti Telefoni Televõrkudel on sideõhuliinid Upa külas. Planeeritavate kinnistute omanikel on soovi korral võimalus liituda sideliiniga vastavalt trassi valdaja poolt esitatavatele tehnilistele tingimustele.

Planeeritava maa-ala hoonestus on lahendatud lokaalsena, kas puidu-, õli-, gaasi- või elektriküttega.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Ajutine tee" - Asjaõigusseaduse §156

Kinnistu põhja osasse planeeritud tee kaudu peab olematagatud juurdepääs Õuna ja Leenu maaüksustele. Kruntide valdajatel leppida kokku tee ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

2. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõiguse seaduse § 158

Maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Kinnistut läbivad madalpingekaabel, mille kaudu saab liituda ka Õuna kinnistu, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassitelge (Eesti Vabariigi Valitsuse 20.jaan. 2000.a. määrus nr.22 "Elektri-, gaasi- ja kaugküttevööndite ulatus").

3. "Muud kitsendused."-AÕS §189, lg2

Riinu kinnistul on Õuna kinnistuga ühine kaev Riinu maaüksusel. Krundi valdajal võimaldada veevõtt Õuna kinnistule.

4. 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.

5. Kaarma valla planeerimis- ja ehitusmäärus

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustatavaid projekteerimistingimusi.

6. "Jäätmete kogumine" – Kaarma valla jäätmekäitluse eeskiri

Vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluse eeskirjale on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi "Planeerimis- ja ehitusseadusele" (RT I 1995, 59, 1006; 1996,36,738; 49, 953; 1999, 27, 380; 29, 398; 29, 399) vastavalt "Asjaõiguseadusele" (RT I 1999, 44, 509), "Muinsuskaitseadus."09.märts 1994.a., Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus, vastavalt kehtivatele Eesti Projekteerimismääradele (EPN 10.1), vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirja p.3 lg.2-le ja vastavalt Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärusele.

Projekteerija: K. Keel

