

Rootsi 7-6 Kuressaare; telefon 45 33738
Tegevuslitsents: RETTER nr. EG 00353 FIE Avo Tasa

Tellija: OÜ Ehitusmees

Töö nr. 0015

**KAARMA VALD, SIKASSAARE KÜLA, ANDRUSE
KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

Juhataja:



Avo Tasa

Koostas:



Sirje Lember

**KURESSAARE
2003**

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritava ala asukoht on Kaarma vald Sikassaare küla Andruse katastriüksus. Haarates enda alla kinnistu pindalaga 8.38 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa-100%. Planeeritav maa-ala paikneb lõuna Saaremaal, Kuressaarest 400 meetrit põhja suunas.

Krunt on piiratud Kudjape peakraaviga, Kommeli, Leemeti, Tammepõllu, Roonimäe tankla, Sikassaare raadiomajaka ja Mati maaüksustega. Krundile pääs toimub Põlluvahe tänavalt.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algataja OÜ Ehitusmees, avaldusega Kaarma Vallavalitsusele 13. mail 2002 a. nr. 7-1.2/471.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Kaarma Vallavalitsuse otsus nr. 42, 22. mail 2002.a. Andruse maaüksuse detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisadena lähteülesanne koos planeeritava ala skeemiga.

Digitaalne geodeetiline alusplaan: FIE Avo Tasa, RETTER EG 00353.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Maa sihtotstarbeks on maatulundusmaa 100%, haarates enda alla kinnistu pindalaga 8.38 ha. Krunt on hoonestamata. Osa planeeritavast maa-alast jääb Kudjape peakraavi ehitus- ja veekeeluvööndisse. Ranna või kalda ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks annab nõusoleku keskonnaminister kohaliku omavalitsuse üldplaneeringu või detailplaneeringu alusel esitatud taotlusel.

1.5. EESMÄRGID.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse elamukruntideks jagamine, liikumisteede planeerimine ja maaüksuse sihtotstarbe muutmine. Säilitada tuleks väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. ÜLDLAHENDUS

Käesoleva planeeringuga on Andruse kü. kogu planeeritav ala jagatud kruntideks, kommunikatsioonide ja teede maa-alaks. Planeerimisprojekti on tehtud ettepanek ühepereelamute ehitamiseks. Andruse kü. on jagatud kolmekümne kuueks ühepereelamu ja kolmeks tee ja trasside krundiks.

Andruse kü
Maa omanik:
Kinnistu pindala:

kinnistu nr. 27003:001:0648
OÜ Ehitusmees
8.38 ha

2.2. MAAKASUTUS – KRUNDIJAOTUS, KRUNTIDE KASUTUSE SIHTOTSTARVE JA SERVITUUTIDE VAJADUS.

Käesoleva planeeringuga on Andruse katastriüksus jagatud kolmekümne kuueks pereelamu maaks (EP) ning kolmeks tee ja tänava maaks (LT). Arvestada tuleb planeeringus määratud krundihoonestusala.

Planeeritud krundijaotus, suurus, detailplaneeringujärgne sihtotstarve ja katastriüksuse sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus m ²	Krundi det.pl. sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %
Andruse kü.			
Männimetsa tänav			
Männimetsa 1	1556	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männimetsa 2	1741	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männimetsa 3	1548	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männimetsa 4	1673	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männimetsa 5	1542	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männimetsa 6	1598	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männimetsa 7	1535	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männimetsa 8	1524	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männimetsa 9	1528	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männimetsa 10	1450	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männimetsa 11	1521	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männimetsa 13	1514	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männimetsa 15	1508	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100

Põlluvahe 1	2118	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Põlluvahe 3	1830	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Põlluvahe 5	1765	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Põlluvahe 7	1774	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Põlluvahe 9	1792	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Põlluvahe 11	1815	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Põlluvahe 13	1291	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männituka põik tänav			
Männituka põik 1	1756	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männituka põik 2	1747	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männituka põik 3	1757	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männituka põik 4	1820	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männituka põik 5	1914	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männituka põik 6	1906	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männituka põik 8	2131	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männituka tänav			
Männituka 1	2064	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männituka 2	1666	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männituka 3	2003	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männituka 4	1982	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männituka 6	11917	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männituka 8	2742	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100

Männituka 10	2323	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männituka 12	2299	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männituka 14	2039	pereelamu maa EP 100	Elamumaa E 100
Männimetsa	4018	tee ja tänava maa LT 100	transpordimaa L 100
Männituka	4207	tee ja tänava maa LT 100	transpordimaa L 100
Männituka põik	869	tee ja tänava maa LT 100	transpordimaa L 100

Kruntide ehitusõigused:

1. Männituka 6

Lubatud ehitiste arv krundil:	2-4
Ehitise lubatud suurim ehitusalune pind:	900 m ²
Ehitiste koormuselisus:	1-2
Katusekalle:	30°-45°
Harjajoon:	10 m
Kinnistu täisehituse protsent:	max 15%
Tulepüsivusklass:	TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituskeelualadega. Kujuneb EPN 10-1 alusel 10 m.
Välisseinad:	puit, kivi
Viimistlismaterjalid:	soovitav kasutada traditsioonilisi viimistlusmaterjale (seinad-puit või kivi, katus-kivi või plekk)

2. Männituka 2, 3, 4; Männituka põik 1, 2, 3, 4, 5, 6; Männimetsa 2, 4; Põlluvahe 1, 3, 5, 7, 9

Lubatud ehitiste arv krundil:	2-4
Ehitise lubatud suurim ehitusalune pind:	300 m ²
Ehitiste koormuselisus:	1-2
Katusekalle:	30°-45°
Harjajoon:	10 m
Kinnistu täisehituse protsent:	max 15%
Tulepüsivusklass:	TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituskeelualadega. Kujuneb EPN 10-1 alusel 10 m.
Välisseinad:	puit, kivi
Viimistlismaterjalid:	soovitav kasutada traditsioonilisi viimistlusmaterjale (seinad-puit või kivi, katus-kivi või plekk)

3. Männituka 8, 10, 12, 14

Lubatud ehitiste arv krundil:	2-4
Ehitise lubatud suurim ehitusalune pind:	350 m ²
Ehitiste koormuselisus:	1-2
Katusekalle:	30°-45°
Harjajoon:	10 m
Kinnistu täisehituse protsent:	max 15%
Tulepüsivusklass:	TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituskeelualadega. Kujuneb EPN 10-1 alusel 10 m.
Välisseinad:	puit, kivi
Viimistlismaterjalid:	soovitav kasutada traditsioonilisi
viimistlusmaterjale (seinad-puit või kivi, katus-kivi või plekk)	

4. Männimetsa 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15; Põlluvahe 13

Lubatud ehitiste arv krundil:	2-4
Ehitise lubatud suurim ehitusalune pind:	250 m ²
Ehitiste koormuselisus:	1-2
Katusekalle:	30°-45°
Harjajoon:	10 m
Kinnistu täisehituse protsent:	max 15%
Tulepüsivusklass:	TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituskeelualadega. Kujuneb EPN 10-1 alusel 10 m.
Välisseinad:	puit, kivi
Viimistlismaterjalid:	soovitav kasutada traditsioonilisi
viimistlusmaterjale (seinad-puit või kivi, katus-kivi või plekk)	

2.3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Kruntide määratud ehitusalad on määratud lähtuvalt iga krundi asukohast planeeritaval alal ja selle looduslikest tingimustest. Võimalikult suures osas tuleb säilitada olemasolevat metsa.

Planeering ei kohusta ehitama määratletud majatüüpe. Igale krundile rajatakse elamu vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele ja arhitektuurinõuetele (harjajoone suunad, materjalid).

Lähtuvalt kruntide suurusest kohustuslike ehitusjooni detailplaneering ei määra, kuid ehitised peavad paiknema kruntide ehitusaladel.

Maa-ala on jagatud 39-ks krundiks, neist 3 teede ja tänavate maaks ning 36 elamu pereelamu rajamiseks.

2.4. KESKKONNA- JA TULEOHUTUSNÕUDED.

2.4.1. Keskkonnakaitse nõuded

Planeeritavat ala iseloomustab loodepool metsa rohkus. Kagupool on ala lagedam. Hoonestuse vaheline mets vajab säilitamist ning hooldamist. Väärtuslike maastike ja looduskosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse. Osaliselt jääb planeeritav ala Kudjape peakraavi 10 meetrisesse ehitus- ja veekaitsevööndisse.

2.4.2. Tulekaitsenõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismistandardist EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklassiks on planeeringuga määratud TP-3. Hooned planeeritaval alal saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega alla 9 meetri. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitistuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 5 m kaugusele.

Planeeritavale alale rajatakse 36 pereelamut koos abihoonetega.

Lähimad tuletõrjehüdrandid, planeeritavale maa-alale, paiknevad Roonimäe tanklas. Tee veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumest puhastatud.

2.5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritav maa-ala piirneb läänest vallateega (Põlluvahe tänav), millelt rajatakse kaks mahasõitu (Männimetsa tänav ja Männituka tänav). Männituka tänavalt läbib planeeringuala kirre-edela suunaliselt Männituka põik tänav.

- Männimetsa tänav - teemaa-ala laius 12 meetrit
- Männituka tänav – teemaa-ala laius 12 meetrit
- Männituka põik tänav - teemaa-ala laius 8 meetrit

Rajatavate teekatete laius on 6 m ja 5 m, lubatud max. kiirus 50 km/h. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Tee rajamiseks koostatakse eraldi tee projekt. Kraavide ületamisel kasutada truue.

2.6. TEHNOVÕRGUD.

2.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Trasside kujundamise aluseks on võetud AS Kuressaare Veevärk poolt 04. 10. 2002 a. kirjaga nr. 7-1.2/788 väljastatud tehnilised tingimused. Elamute olmevee vajaduse rahuldamiseks tuleb rajada Kuressaare – Upa d=160 mm transiittrassist väljavõtte PE toruga d=25 mm. Elamute liitumispunktiks on Andruse kinnistu lõunapoolse osa lähim punkt transiittrassil.

Kanalisatsioonitrass lahendada isevoolselt kuni Andruse m/ü asuva ülepumpamisjaamani.

2.6.2. Sidevõrgud

Andruse katastriüksuse ühendamiseks AS i Elion sidevõrguga näha ette pinnaskaabli paigaldus Kuivastu maantee ringteel asuvast olemasolevast sidekanalisatsioonikaevust IDN 77 piki teed planeeringu alale.

2.6.3. Elektrivarustus

Andruse katastriüksuse ehitatavate elamute varustamiseks elektrienergiaga tuleb bensiinijaama 10/0.4 kv alajaamast ehitada kaks kaabelliini. Kaablid paigaldatakse 0.7 m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega ja teiste kommunikatsioonidega paigaldatakse kaablid maapinnast 1.0 m sügavusele plasttorusse.

Elamus tarbitava elektrienergia arvestamiseks tuleb paigaldada krundi piirile mõõtekapid. Mõõtekappide ja kaabelliinide täpne asukoht määratakse tööjooniste käigus.

Krundisisesed elektrivõrgud alates mõõtekapist lahendatakse koos elamu elektrivarustuse projektiga.

Planeeritava ala tehnovõrgud on lahendatud vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele.

3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Planeeritavat ala iseloomustab loodepool metsa rohkus. Seetõttu ei ole hoonete juures ette nähtud olulisi aiamaasid. Kagupool on ala lagedam. Hoonestuse vaheline mets vajab säilitamist ning hooldamist. Hoonestatava ala haljastus rajatakse vastavalt krundi omaniku soovile ja maitsele.

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus
- Eesti Vabariigi jäätmekava
- Saare maakonna jäätmekava
- Kaarma valla jäätmekava
- Kaarma valla jäätmehoolduse eeskiri

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritaval alal tegutsemiseks:

- Vältitakse suuremas koguses jäätmete teket
- Püütakse taaskasutada jäätmeid (materjalina, energia tootmiseks, kompostimiseks)
- Jäätmete ohtlikuse vähendamine

Ohtlike jäätmete vastuvõtupunktid asuvad Kuressaares. Klaastaara, plastiku ja alumiiniumi vastuvõtt toimub samuti valla jäätmekava järgsetes kohtades valla territooriumil. Teedevõrgu ja elamute väljaehitamisel tuleks klaas- ja plastiktaara vastuvõtt lahendada kohapeal, arvestades kogu planeeritavat ala.

Biojätmed võib osaliselt kompostida kohapeal, kasutades selleks komposterit või avakompostimist.

Olmejäätmete vedu saab toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Elamute omanikel ühineda Kaarma vallas korraldatud olmejäätmete veoga, milleks sõlmitakse leping valda teenindava firmaga, kes rendib või müüb ka prügikastid ja vajadusel konteinerid.

Kudjape peakraavil jälgida 10 meetri laiuse kaitsevööndi nõudeid. Kraavides mitte takistada vee vaba voolu.

4. KASUTATUD KIRJANDUS

SEADUSED

EV planeerimisseadus

EV ehitusseadus

EV ranna ja kaldakaitseadus

EV asjaõigusseadus

EV metsaseadus

EV veeseadus

EV kaitstavate loodusobjektide seadus

Kanaliseerimis- ja veekaitse seadused.

Koostas S. Lember

