

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Lähtematerjalid

Kaarma Vallavolikogu otsus nr.58, 03. juuli 2002.a. Parila küla Väikelahe ja Suurlahe maaüksuste detailplaneeringu algatamiseks koos detailplaneeringu lähteülesandega nr.26, 29. august 2002.a., ja asukoha skeemiga.

3. Lisad

Kinnistute plaanid.

Eesti Energia ASi jaotusvõrgu Saarte piirkonna tehnilised eeltingimused elektrienergia saamiseks nr.8, 13. märts 2003.a.

Kaarma valla detailplaneeringu kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurdekutsututega. (Saare maakond, Kaarma vald, Parila küla, Väikelahe ja Suurlahe maaüksuste detailplaneering)

Detailplaneeringu toimingud koos ajalehe kuulutustega.

4. Joonised

Situatsiooni skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Planeeringu lahendus.	DP-3
Planeeritud elektriühendus.	DP-4

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.....	5
2. PLANEERIMISLAHENDUS	5
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	5
2.2. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS.....	6
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
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	7

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla Väikelahke ja Suurlahke kinnistud Saare maakonnas, Kaarma vallas, Parila külas, pindaladega vastavalt 2,4ha ja 2,9ha, olemasolevate sihtotstarvetega Põllumajandus- ja metsamajandusmaa-100%.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatasid maaomanikud Märt Merilo, Margus Merilo ja Vello Merilo avaldusega Kaarma Vallavalitsusele (02. juuli 2002.a. nr. 7-1.2/610), Väikelahke ja Suurlahke maaüksuste detailplaneeringu algatamiseks.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Kaarma Vallavolikogu otsus nr.58, 03. juuli 2002.a. detailplaneeringu algatamiseks Parila külas Väikelahke ja Suurlahke maaüksustel, koos detailplaneeringu lähteülesandega nr.26, 29. august 2002.a. ja asukoha skeemiga.
Geodeetiline alusplaan: on koostatud AS M&V INVEST poolt, töö nr.G-039, 2003.a.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritavad Väikelahke ja Suurlahke kinnistud paiknevad Saare maakonnas, Kaarma vallas, Parila külas. Kinnistud piirnevad põhjast Raja maaüksusega, lõunast Suurlahkega. Väikelahke piirneb idast Allika maaüksusega ja läänest Suurlahke maaüksusega. Suurlahke maaüksus piirneb idast Väikelahke maaüksusega ja läänest Kaasiku maaüksusega. Mõlemad kinnistud on olemasolevalt metsamaad. Planeeritaval maa-alal on algatatud Mullutu maastikukaitseala moodustamine. Kinnistuid läbib 10kV elektriliin, liinikaitsevööndiga 10m mõlemale poole liini telge. Olemasolevad kitsendused mõlemale kinnistule:

- AÕS §158 "Tehnovõrgud ja rajatised" – kinnistut läbib eesti Energiale kuuluv 10kV õhuliin, liini kaitsevööndiga 10m mõlemale poole liini telge (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. "Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus").

- Veekaitsevöönd-10m
- Ehituskeeluala-50m

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on elamute rajamine Väikelahe ja Suurlahe maatüksustel koos liikumisteede planeerimisega ja maakasutuse sihtotstarvete muutmisega ning tehnovõrkude planeerimisega.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritaval maa-alal täiendavat kruntimist ei planeerita. Seoses elamute planeerimisega Väikelahe ja Suurlahe kinnistutele, muutub kruntide sihtotstarve õuema osas (2000m²) Pereelamumaaks-EP-10% ja ülejäänud krunt jääb Metsamajandusmaaks-MM-90%.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus ha	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Väikelahe	Pereelamumaa -EP-10% Metsamajandusmaa -MM-90%	2,4	Väikelahe
Suurlahe	Pereelamumaa -EP-10% Metsamajandusmaa -MM-90%	2,9	Suurlahe

Σ 5,3ha

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus ha	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. täisehituse %	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal
Väikelahe	2,4	300	1	1,5 kordsed	Max 4	Pereelamumaa -EP Metsamajandusmaa -MM	10% 90%
Suurlahe	2,9	300	1	1,5 kordsed	Max 4	Pereelamumaa -EP Metsamajandusmaa -MM	10% 90%

Σ 5,3ha

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.

- Väikelahel mü- Pereelamumaa-EP-10% ja Metsamajandusmaa-MM-90%
- Suurlahel mü- Pereelamumaa-EP-10% ja Metsamajandusmaa-MM-90%

Olemasolevalt on krundid hoonestamata. Antud planeeringuga on määratud ehituspiiranguga alad (tulenevalt 10m tuleohukujadest), vt. joonist DP-3. Ehitusõigus antakse mõlemale planeeritud krundile, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 300m², hoonete maksimaalse arvuga 4. Kruntide täisehitusprotsendiks on 1%. Planeeritud elamud on Saaremaale iseloomulikud, viilkatusega ühekordsed või katusekorrusega hooned, soovitatavalt katusekaldega ca 40°. Ehitusmaterjalideks-traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Kruntidele on lubatud ehitada maksimaalselt neli hoonet, tulepüsimisklassidega TP-3. Ülejäänud arhitektuurilised nõudmised määratakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Planeeritavast maa-ala on valdavalt metsamaa. Planeeritud maa-ala hoonestamise käigus tuleb olemasolev mets väljaspool õuemaad maksimaalselt säilitada. Vastavalt krundi omanike soovidele ja vajadustele võib õuemaad piires istutada ilu- ja viljapuid ja teisi haljastuse elemente. Kruntidele on planeeritud prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), igal krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Kaarma vallas kehtestatud korrale.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritud maa-alale pääseb mööda ravimuda vastuvõtu punktini kulgevat valla teed pidi, kust edasi planeeritakse juurdepääs kruntidele üle Kaasiku maaüksuse, 10kV elektriliini kaitsevõõndisse (vt. joonist DP-4). Planeeringuga näidatakse perspektiivne teede asetus moodustuvate kruntide teenindamiseks. Vastavalt planeeritud juurdepääsudele seatakse AÕS §156 "Ajutine tee" alusel kitsendus Kaasiku maaüksusele Väikelahel ja Suurlahel kinnistule pääsemiseks ja Suurlahel kinnistule Väikelahel kinnistule pääsemiseks. Parkimine on lahendatud iga krundi juures eraldi.

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

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on Eesti Energia Asi Jaotusvõrgu Saarte piirkonnalt tellitud tehnilised eeltingimused (vt. lisa: Eesti Energia Asi Jaotusvõrgu Saarte piirkonna tehnilised eeltingimused elektrienergia saamiseks nr.8, 13. märts

2003.a.). Planeeritud maa-ala kruntide elektrienergiaga varustamiseks on vaja ehitada uus kaabelliin Soe 10/0,4kV alajaamast paralleelselt planeeritava teega. Planeeritava tee võib ehitada liinikaitsevööndisse. Kruntide juurdepääsuteedele paigutatakse 0,4kV mõõtekapid (vt. planeeringu joonist DP-3). Enne liitumismenetlust tuleb arendajal tagada vajaliku trassi (teede) ettevalmistamine arendaja poolt. Planeeritavale maa-alale planeeritud madalpingekaablid teiste kruntide toiteks omavad trassi kaitsevööndit 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge (vt. joonis DP-4). (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. "Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus"). Sellest tulenevalt kehtestatakse Kaasiku ja Suurlahe maaüksustele AÕS §158-"Tehnovõrgud ja rajatised" alusel, trassiservituut (1m kaitsevöönd mõlemale poole trassi telge).

Maa-alale on planeeritud igale krundile eraldi oma veekaev (kaevukaitsetsooniga 10m). Kaevude rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevu projektid. Kaevude asukohad täpsustatakse konkreetse ehitusprojekteerimise käigus. Nõrgalt kaitstud pinnase puhul, alla 10m³ veetarbimise korral, peab reovesi olema bioloogiliselt puhastatud (konstrueeritud filtriga süsteem) enne imbsüsteemi juhtimist. Imbsüsteem peab paiknema 50m kaugusel kaevukaitsetsoonist.

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena.

Sideühendus antud maa-alal puudub.

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.

Reoveed juhitakse kruntidele planeeritud imbsüsteemi, eelpool kirjeldatud nõuetele vastavalt.

Olemasolev metsamaa hoonestamise käigus maksimaalselt säilitada. Planeeritaval maa-ala on algatatud Mullutu maastikukaitseala moodustamine.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismidest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklass antud maa-alal on TP-3.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Kaarma nõuetele ja kokkulepetele.

- **AÕS §156 “Ajutine tee”** -alusel kitsendus Kaasiku maaüksusele Väikelahe ja Suurlahe kinnistule pääsemiseks ja Suurlahe kinnistule Väikelahe kinnistule pääsemiseks. Planeeritud kruntide valdajatel kokkuleppida planeeritud teedevõrgu ühine hooldamine.
- **AÕS §158-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal (Kaasiku ja Suurlahe maaüksustel) pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krunti läbivad Eesti Energiale kuuluvad planeeritud madalpingekaablid (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus” -piki maakaabelliine- mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.) Krundisisesed tehnovõrgud kuuluvad krundi valdajale.
- **Veekaitsevöönd-10m** veepiirist on keelatud majandustegevus (Ranna ja kalda kaitse seadus §9(1)).
- **Ehituskeeluvöönd-50m** (Ranna ja kalda kaitse seadus §9(3)).
- **Kallasrada-4m** kaldariba avaliku veekogu avalikuks kasutamiseks (Veeseaduse 10).
- Eesti Vabariigi “Ehitusseadus” (03. juuni 2002.a.) ja Eesti Vabariigi “Planeerimis-seadus” (03. detsember 2002.a.)
- Kaarma valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi "Planeerimis-seadus" (03. detsember 2002.a.) vastavalt "Asjaõigusseadusele" (RT I 1999, 44, 509), vastavalt kehtivatele Eesti Projekteerimismääradele (EPN 10.1),.

Projekteerija: K. Keel

