

Saaremaa
Kaarma vald
Kaarli-Mihkli V maaüksuse
detailplaneering



TELLIJA: Jukka Tapani Laaksonen

KOOSTAJA: OÜ Kompleks MG

Kuressaare
2004

KAARMA VALLAS , UPA KÜLAS ASUVA KAARLI-MIHKLI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

- 1,1 Planeeritav ala asub Leisi vallas Upa külas Kuressaare linnast ca 4km kaugusel
- 1,2 Detailplaneeringu algataja on Jukka Tapani Laaksonen
- 1,3 Lähtematerjalid
 - Kaarma Vallavolikogu otsus nr 79 9.10.2002.a. detailplaneeringu algatamise kohta
 - Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 427 19.06.2003.a.
 - Detailplaneeringu lähteülesanne
 - Kaarma Vallavalitsuse otsus nr 7-1.2/108 04.03.2003.a.
 - Keskonnamemorandum
 - Geodeetiline alusplaan
 - Kaarli-Mihkli kinnistu jagamise skeem
 - Kaitsealuste taimeliikide määramise aruanne.
 - Naaberkiinnistute katastriüksuste plaanid.
 - Väljavõte Saare Maakohtu Kinnistusameti kinnistusraamatust

2 LÄHTEOLUKORD

2,1 ÜLDIST

Kiiresti muutuv majanduslik olukord ja stabiilne ettevõtluskliima on tekitanud olukorra, kus on tekkinud võimalus seni kasutamata piirkondade arendamiseks. Käesoleva planeeringuga on ette nähtud jagades kõnealune Kaarli-Mihkli maaüksus väiksemateks iseseisvateks kiinnistuteks võimaldades niiviisi tekkivatele kruntidele rajada erineva iseloomuga ehitisi.

2,2 LOODUSLIK OLUKORD

Planeeritav maa-ala suurusega 19 ha asub Saare Maakonnas, Kaarma vallas, Upa külas ning piirneb põhjast Kuressaare-Kuivastu maanteega nr.74 , läänest Sepa kinnistuga, lõunast Kuressaare metskonnaga ja idast Andruse, Tooma, Brandi, Kännu, Käbi ja Juhani kinnistutega. Kaarli-Mihkli kinnistul oli kunagi karjamaa, mis käesolevaks ajaks on põhiliselt kaetud sarapikuga.

Kinnistu lõunapoolne osa on metsastunud- puurindes domineerib mänd ja tihe põõsarinne sarapuuga. Põhjapoolne osa on tihedalt sarapuud täis kasvanud.

Kinnistu keskel on lage ala, mis kohati on hõreda taimekattega paepaljandik ja äärealal õhukese mullakihiga rikkalikuma lootaimestikuga ala.

Kinnistu põhjapoolses osas, lagedamal alal sarapuupõõsaste vahel leiti II kaitsekategooria taime jumalakäpp kasvukohad.

Planeeritav ala on suhteliselt ühtlase reljeefiga. Maapinna kõrgused jäävad vahemikku 5.60 - 7.20

2,3 EHITUSGEOLOOGILISED TINGIMUSED

Antud piirkonnas ulatuvad paekihid kinnistu keskosas maapinnani. Põhja ja lõuna osas on õhuke mullakate. Kommunikatsioonide projekteerimisel peab sellega arvestama. Kanalisatsioonitrassi kandevõime ja ehitustingimused on kinnistul rahuldavad.

2,4 ENDISED KINNISTUD

Detailplaneering hõlmab Kaarli-Mihkli kinnistut ja arvestab naaberkiinnistute planeeringuid.

2,5 KEHTIV MAAKASUTUS

Saare Maakonnas, Kaarma vald, Upa küla Kaarli-Mihkli V, kinnisturegistriosa nr.427, pind 19 ha, majanduslik otstarve - põllu- ja metsamajandusmaa.

2,6 HOONESTUS JA RAJATISED

Käsitletav territoorium on hetkel hoonestamata. Kinnistut läbib kõrgepinge õhuliin.

3 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS

3,1 Käsitletav maa-ala on planeeringuga jagatud 35-eks eri maaüksuseks. Uute katastriüksuste sihtotstarve on pereelamu maa(krundid 1-5 ja 7-31), teede- ja tänavamaa (krundid 33 ja 34) kanalisatsiooniehitise maa (krunt 6) ning bussijaama maa (krunt 32).

3,2 HOONESTUS

Käesoleva detailplaneeringuga on määratletud ehituskeelualad.

Hoonete maksimaalne kõrgus 9,5 m.

Hooned 1,5 korruselised

Hoonete arv krundil 3

Ehitusalune pind ca 500 m²

Hoonete asetus vaba, valitakse loodussituatsiooni arvestades

3,3 TEED JA LIIKLUS

Juurdepääsutee edaspidi Mihkli tee Kaarli-Mihkli V (samuti Juhani, Sepa ja Käbi) maaüksustele Kuressaare-Kuivastu maanteelt on planeeritud Kuressaare Ametikooli viivalt teelt, läbi Juhani ja Kuressaare Ametikooli maaüksuste. Teemaa põhjapiiriks on Nartsissi, Sinilille ja Käbi maaüksuste lõunapiir.

Kaarli-Mihkli V maaüksust poolitab põhja-lõuna suunas planeeritud Kaarli tee.

Teemaa laiuks on ette nähtud 12 m, millest sõiduosa laius on 6m.

Kommunikatsioonid planeeritakse Mihkli tee lõunaserva ja Kaarli tee idaserva 3 m alale.

Mihkli tee lõunaserva ja Kaarli tee lääneserva on planeeritud jalgrattatee.

Teedele on esialgu ette nähtud kruusakate(perspektiivis 6 m laiuselt asfaltbetooni).

Krundile nr 32 on planeeritud bussiootepaviljoni väljaehitamine.

Mihkli tee ehitamise käigus rekonstrueeritakse kõrgepingeliin postide nr 1-3 vahel.

Mihkli tee ehitamiseks ja kommunikatsioonide hooldamiseks on ette nähtud servituutide seadmine (Ehitusseadus § 14 ja AÕS § 15²).

Eelkokkulepped Kuressaare Ametikooliga ja Juhani maaüksuse omanikuga on sõlmitud.

3,4 VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimine on ette nähtud teede ehitamisel .

Hoonete projekteerimisel lähtutakse olemasolevatest kõrgustest, säilitatakse olemasolev pinnasereleef.

3,5 HALJASTUS

Käesoleval territooriumil olev kõrghaljastus säilitatakse .Hoonete asukohtade valikul arvestatakse olemasolevaid lagendikke. Hoonete täpne asukoht ja vajalikud raied kooskõlastatakse seadusega ettenähtud korras.

3,6 KESKONNA - JA LOODUSAKAITSE

Vastavalt Kaarma valla jäätmekäsitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama prügikonteinerid ja korraldama jäätmeveo, kuni krundile nr 33 on ette valmistatud jäätmete kogumise plats.

Kaarli-Mihkli V maaüksuselt (planeeritud krundid nr 4, 8, 28, 29 ja 31) on leitud viis II kaitsekategooria - jumalakäpp kasvukohta.

Jumalakäpa kasvukohtades tuleb maa kasutamisel lähtuda Kaitstavate loodusobjektide seadusel (RT I 1998, 36/37, 555). Keelatud on tahtlikult hävitada või korjata kaitstavat taime.

Haldusõigusrikkumiste seadustik, RTI 2001, 74, 453 ja Asjaõigusseadus RTI 1999, 44, 509.

3,7 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus ja kanaliseerimine lahendatakse tsentraalselt, liitumispunktidega kruntide piiril. Vee- ja kanalisatsioonitrass Kuressaare Ametikooli territooriumilt mööda Mihkli teed lahendatakse koos eelnevate planeeringute liitumistega.

Olemasoleva Kuressaare Ametikooli kanalisatsioonipumplasse suubuva isevoolse kanalisatsioonikaevu põhja kõrgus on 4,27 m. Kaarli-Mihkli V maaüksuse kaugeima trassipunkti (kaugus olemasolevast kaevust ca 1 km) maapinna kõrgus on 5,64 m ja planeeritava isevoolse kanalisatsioonikaevu põhja kõrgus on 4,94 m.

Väikeste kõrguste vahede tõttu on isevoolsele kanalisatsioonitrassile krundil nr 33 ette nähtud ülepumpamisjaam.

Projekteerimisel tuleb lähtuda Keskkonnaministri määrusest nr. 8 30.01.1997.a.

3,8 ELEKTRIVARUSTUS

Elektritoide on ette nähtud krunti läbiva kõrgepingeõhuliinile planeeritavast alajaamast madalpingekaablitega, liitumisega kruntide piiril vastavalt konkreetse liitumislepingu tingimustele.

Elektriline koormus planeeritaval alal oleks (33 *15 kW) 495 kW.

Arvestades üheaegsusteguriga $k=0,75$, saame arvutuslikuks võimsuseks 370 kW, mis perspektiivis eeldab 400 kVA transformaatori paigaldamist.

3,9 Vajadusel projekteerida vastavalt AS Elion tingimustele teemaa-ala äärde telekommunikatsiooni trass liitumisega Leisi teeristis Tulbi maaüksusest kirde suunas.

3,1 SOOJUSVARUSTUS

Küte on ette nähtud individuaalsete puuküttesüsteemidena, mille juures kasutatakse osaliselt elektri- ja õlikütet.

3,11 TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeringuga on ettenähtud elamutevahelised kaugused vähemalt 15 m.

Planeeritud põhja-lõuna suunalise Kaarli tee otstesse on planeeritud teelaiendused.

Tuletõrjevee võtmiseks kasutatakse Kuressaare Ametikooli territooriumil paiknevaid 2x150 m³ veehoidlaid. Veehoidlate tagasitäitmise eest tasumise, pärast tuletõrjevee võtmist planeeritaval alal tulekustutamiseks, garanteerib Kaarma vald

Hooned projekteerida krundipiirist vähemalt 7,5 m (teemaast 5 m) kaugusele.

Hoonete tulepüsivusklass elamutele TP-3 ja teistele hoonetele vastavalt korruselisusele TP-1 või TP-2.

Projekteerimisel tuleb lähtuda EPN 10.1.