

Asukoht/aadress: Saare maakond, Kaarma vald
Muratsi küla

Tellij: Edgar-Endel Kalde

KALDE KINNISTU DETAILPLANEERING

Koostas: A.Abna
J.Ränk
Arhitekt: T.Aadma



OÜ Geosnap
Registrikood : 11000196
MTR reg. : EEP-000021
Tolli 7, Kuressaare, 93813
Tel./fax 455 7378
509 4247
509 9912
e-mail: geosnap@tt.ee

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala haarab enda alla Saaremaal Kaarma vallas Muratsi asuva Kalde mü.I mt., mille pindala on 5,51 ha ja mille omanik on Edgar – Endel Kalde.

1.2. DETAILPLANEERINGU ALAGATAJA

Detailplaneeringu algatas Kaarma Vallavolikogu 18.12.2002.a. otsusega nr. 32 Edgar-Endel Kalde avalduse alusel.

1.3. LÄHTEMATERJALID

- Kaarma Vallavolikogu otsus nr. 32 18.12.2002.a.;
- Detailplaneeringu lähteülesanne nr. 38 (otsuse nr. 32 lisa);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakenduseseadus;
- Kaarma valla ehitusmäärus.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav kinnistu paikneb Saare maakonnas Kaarma vallas Muratsi külas Kinnistu andmed:

- pindala – 5,51 ha;
- haritav maa – 2,67 ha;
- looduslik rohumaa – 0,02 ha;
- metsamaa 0,27 - ha;
- muu maa – 2,55 ha
- sihtotstarve – maatulundusmaa.

Kinnistu piirneb põhjast Silma mü., idast Männiku tee 4 , 6 , 8 , 10 ja 12 kinnistutega ja läänest Mereranna kinnistuga. Kinnistul puudub hoonestus. Looduslikult on kinnistu valdavalt looduslik rohumaa, ida lõuna ja lääne osas kitsas metsariba. Planeeritaval maa-alal on järgmised kitsendused:

- Läänemere ehituskeeluvöönd 200 m tavalisest veepiirist;
-

1.5. PLANEERINGU EESMÄRGID

Planeeringu eesmärgiks on Kalde mü. jagamine seitsmeks kinnistuks (millest üks on moodustatav tee maaüksus), loodavatele kinnistutele ehitusõiguse määramine, kommunikatsioonidega varustamine ning juurdepääsuteede määramine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Olemasolev kinnistu jagatakse seitsmeks kinnistuks (Kadakaaru , Männijuure, Mere , Kruusaaugu , Leederpuu , Pihlakaaria ning Kaldetee). Millest Kadakaaru , Männijuure ning Mere mü. koosnevad kahest lahustükist (katastriüksusest). Kruntideks jagamise juures järgitakse tellija poolset jaotuskava, arvestatakse kinnistu looduslikku omapära.

Krundi nimetus	Krundi suurus	Krundi detailpl. sihtotstarve	Kat. üksuse sihtotstarve
Kadakaaru mü. I mt.	5194m ²	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
Kadakaaru mü. II mt.	7843 m	metsamajandusmaa MM 100	maatulundusmaa M 100
Männijuure mü. I mt.	5179m ²	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
Männijuure mü. II mt.	6241m ²	metsamajandusmaa MM 100	maatulundusmaa M 100
Mere mü. I mt.	7707m ²	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
Mere mü. II mt.	1579 m	metsamajandusmaa M 100	maatulundusmaa M 100
Kruusaaugu mü.	6437 m ²	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
Pihlakaaria mü.	7738 m ²	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
Leederpuu mü.	5513 m ²	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
Kaldetee mü.	1695 m ²	tee ja tänavamaa LT 100	transpordima L 100

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringuga määratakse ehitusvõimalusega alad loodavatele kruntidele. Määramise aluseks on kehtivad tuleohutusnõuded, Läänemere ehituskeeluvööndi ulatus ja loodava Tee maaüksuse ehitusjoon. Loodavatele kruntidele kavandatakse üks kuni 1,5 korruseline (1 põhikorrus + katusekorrus) viilkatusega ühepereelamu koos ühe kõrvalhoonega, maksimaalne ehitiste kõrgus 8 m maapinnast, soovitatav katusekalle 40-45°. Hoonete ülejäänud arhitektuurilised nõudmised määratakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme.

Hooned paigaldatakse kruntidele katuseharjajoon paralleelselt Tee mü. joonega, fassaad tee poole. Kadakaaru mü. II mt. , Männijuure mü. II mt. , Mere mü. II mt, ja Kaldetee mü. hoonestust ei planeerita.

2.3. HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolev haljastus tuleb kruntidel kindlasti säilitada. Kinnistu lõuna ja ida osas asuvat metsakõlvikul tuleb teostada hooldusraie, säilitades suuremad ja ilusamad puud. Kuna pinnas

on selleks sobiv, tuleb omanike äranägemisel lisada kruntidele haljastuse elemente, samuti on soovitatav istutada viljapuid.

Kruntide piirete valmistamisel kasutatakse puitu, konstruktsioonid valitakse võimalikult lihtsad ja antud keskkonda sobivad (lippaed, lattaed, hirsaed). Lisaks piiretele rajatakse kruntide piiridele elavtarasid (hekke). Piirete kõrgus ei ületa 1,5 m.

Igale krundile on planeeritud oma prügikast (konteiner), krundi valdaja korraldab prügi regulaarse äraveo.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs kõikidele kruntidele toimub loodavalt Kaldetee maaüksuselt millele mahasõit toimub Püha- Masa mnt. Nr. 21133. Juurdepääsu tee läbib ka Silma kinnistut kat. üksuse nr. 27003:003:0107. Mahasõit Püha-Masa mnt. rajatakse truubiga. Parkimine korraldatakse igal krundil eraldi.

2.5. TEHNOVÕRGUD

Perspektiivselt kanaliseeritakse heitvesi loodavasse tsentraalsesse kanalisatsioonivõrku. Joogivee tarbimisega liitumine planeeritud loodavast tsentraalsest veetrassist. Trasside valmimiseni paigaldatakse igale ehitusvõimalusega krundile heitvee kogumiskaev 5 m³, ning rajatakse puurkaevud (kaitsetsooniga 10 m.). Heitvete kogumiskaevude tühjendamine toimub AS"Kuressaare Veevõrk" heitvete puhastusseadmete purglasse (kogusega 5 * 6 = 30 m³ kuus)

Elektrivõrguga liitumine elamute elektrivarustamiseks toimub liitumismenetluse käigus ehitatud 0,4 kV maakaabelliinilt Varese alajaamast mööda Varese tee 6, Männiku tee 7 ja 8 krunte. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites: 6x (3x25A). Tehnilised tingimused on väljastatud OÜ Jaotusvõrk Saarte Piirkonna poolt 27. 12. 2004 a tehnilistes tingimustes nr. 17. Liini trass ühitatakse teedega ja jaotus-liitumiskapid paigaldatakse kruntide piiridele ligipääsetavatesse kohtadesse. Tagatakse kaabli paigaldamise võimalus Püha-Masa teeni. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos objekti elektrivarustuse projektiga.

2.6. KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringuga kavandatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

Kanalisatsioonüsteemid ehitatakse välja vastavalt kehtivatele ehitusnormidele, et oleks välditud reovee sattumine põhjavette ja Läänemerre.

Prügi kogutakse igal krundil paiknevasse konteinerisse ja selle äravedu korraldatakse vastavalt Kaarma vallas kehtivatele nõuetele.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED

Kruntidele planeeritud hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3.

Tuletõrjeveega varustamine võimaldatakse paigaldatavalt 50 kuupmeetrit vett mahutavast mahutist mis paigaldatakse Tee maaüksuse vahetusse lähedusse.