

**OÜ KURESSAARE
KOMMUNAALPROJEKT**

Pikk 25, Kuressaare

tel 045 33 237

Äriregr. nr 10250459

**SAARE MAAKOND, KAARMA VALD
UPA KÜLA**

**ANDRUSE, TOOMA, BRANDI, KÄNNU JA KÄBI
MAAÜKSUSTE**

DETAILPLANEERING

Tellijaja: OÜ Merlyn

Koostaja: M. Kindsigo

Tõestaja: A. Rand

Kuressaare 2003

A SELETUSKIRI

I ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Kaarma vallas, Upa külas. Detailplaneeringu algatajateks on maaomanikud Andrus Kandima, OÜ Merlyn, Kaire Kirst ja Juta Valge, algatamise aluseks on maaomanike ühisavaldus 23.01.2003 a (nr 7-2.10/72). Detailplaneering on algatatud 29.01.2003. a Kaarma Vallavolikogu otsusega nr 44. Planeeritava ala suuruseks on ca 6 ha. Planeeritava ala praegune sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on kinnistute jagamine kruntideks, uute pereelamute planeerimine, planeeritaval alal ehitusõiguste, hoonestusalade määramine, kruntidele juurdepääsu lahendamine, ühendus olemasoleva teedevõrguga, hoonete, tehnovõrkude ja rajatiste paigutus, jäätmekäitluse lahendus.

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Detailplaneeringu lähteülesanne koos lisadega;
- Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta;
- Maa-Ameti Maakatastri poolt välja antud Andruse, Tooma, Brandi, Kännu ja Käbi katastriüksuste plaanid;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas OÜ Merlyn 2003. a)

Olemasolev olukord:

Planeeritav ala asub Kaarma vallas, Upa külas, Kuressaare linnast ca 4 km kaugusel, piirnedes kirde poolt Roosi, Nelgi, Nurmenuku ja Nartsissi maaüksustega, kagu poolt Juhani maaüksusega, edela poolt Kaarli-Mihkli V maaüksusega ning loode poolt Kuressaare-Kuivastu maanteega. Planeeritaval alal puuduvad praegu omatarbeks igasugused liinid ja trassid, kuid paralleelselt Kuressaare-Kuivastu maanteega läbib Andruse maaüksust sideliin ja kanalisatsioonitrass. Ala on hoonestamata.

Planeeritav ala on valdavalt tasane ja madal (maapinna kõrgused jäävad 9.83 ja 11.48 piirsesse). Ala katab põhiliselt metsamaa, vähesel määral leidub kohati ka loodusliku rohumaa lappe (endine karjamaa, mis seisma jäänult on tugevalt mäнди täis kasvanud), alal on palju kadakaid ja sarapuid, kohati ka suuri kaski. Planeeritaval alal ei asu kaitsealuseid territooriume, kuid on leitud II kategooria kaitsealuse liigi jumalakäpp (*Orchis mascula*) üksikuid isendeid. Planeeritaval alal on huumuskiht suhteliselt õhuke, mille all on kohe paas, kohati on paas maapinnani (ilma mullakihita), planeeritav ala asub kaitsmata põhjaveega alal.

II PLANEERIMISLAHENDUS

2.1 Üldlahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on kinnistute jagamine kruntideks, uute pereelamute planeerimine, planeeritaval alal ehitusõiguste, hoonestusalade määramine, kruntidele juurdepääsu lahendamine, ühendus olemasoleva teedevõrguga, hoonete, tehnovõrkude ja rajatiste paigutus, jäätmekäitluse lahendus.

Püütakse säilitada nii palju kui võimalik väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. Planeeritud on säilitada maksimaalselt

kadastik, sarapuud ning kased. Planeeringualal on hoonete rajamine lubatud ainult määratletud hoonestusalal.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- 50 m laiune teekaitsevöönd;
- krundi piirist 5 m ehituskeeluala;
- II kategooria kaitsealuse liigi kasvuala;
- lahendada jäätmekäitlus vastavalt kehtivale seadusandlusele;
- planeerida optimaalne ehitiste paigutus;
- planeerida optimaalne sõiduteede võrk;
- vesivarustus ja kanalisatsioon planeerida tsentraalsena;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid;
- säilitada maksimaalselt looduslik keskkond.

2.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Antud planeeringu käigus jagatakse planeeritav ala kruntideks viiest olemasolevast kinnistust: Andruse (katastritunnus 27003:001:0126), Tooma (27003:001:0127), Brandi (27003:001:0128), Kännu (27003:001:0129) ja Käbi (27003:001:0130). Moodustatakse 11 elamukrunti ja 2 teekrunti (Käbi kinnistul jaotust ei toimu).

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Soovituslik krundi nimi	Aadress	Planeeritud suurus, m ²	Planeeritud detailplan. sihtotstarve	Planeeritud katastri sihtotstarve	Moodustatakse kinnistutest
Kiviriku	Upa küla, Pihlaka tee 2	4917	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Andruse
Sõnajala	Upa küla, Pihlaka tee 4	4882	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Andruse
Kullerkupu	Upa küla, Pihlaka tee 6	4871	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Andruse
Angervaksa	Upa küla, Pihlaka tee 1	4969	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Tooma
Kuldvitsa	Upa küla, Pihlaka tee 3	5030	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Tooma
Kasteheina	Upa küla, Pihlaka tee 5	5067	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Tooma
Laanelille	Upa küla, Paju tee 2	4376	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Brandi
Kanarbiku	Upa küla, Paju tee 4	4360	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Brandi
Vesiroosi	Upa küla, Paju tee 1	4372	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Kännu
Luuderohu	Upa küla, Paju tee 3	4373	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Kännu
Käbi	Upa küla	9023	Pereelamu maa EP	Elamumaa E	Käbi
Pihlaka tee	Upa küla	1560	Tee ja tänava maa LT	Transpordimaa L	Andruse, Tooma
Paju tee	Upa küla	1580	Tee ja tänava maa LT	Transpordimaa L	Brandi, Kännu

KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi nimi	Planeeritud suurus, m ²	Ehitusalune pind, max m ²	Täisehituse %	Korruselisus, sh katusekorrus	Hoonete arv krundil, tk	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal, %
Kiviriku	4917	738	15	1,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Sõnajala	4882	732	15	1,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Kullerkupu	4871	730	15	1,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Angervaksa	4969	745	15	1,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Kuldvitsa	5030	755	15	1,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Kasteheina	5067	760	15	1,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Laanelille	4376	655	15	1,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Kanarbiku	4360	650	15	1,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Vesiroosi	4372	655	15	1,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Luuderohu	4373	655	15	1,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Käbi	9023	800	9	1,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Pihlakatee	1560	-	-	-	-	Tee ja tänava maa (LT)	100
Pajutee	1580	-	-	-	-	Tee ja tänava maa (LT)	100

2.2 Kruntide ehitusõigus, üldised arhitektuurinõuded

Olemasolevalt on krundid hoonestamata. Planeeringus on määratletud ehitusala. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavat hoonestuslaadi. Ehitusmaterjalideks soovituslikult loodussõbralikud materjalid. Rajatavad piirded kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, soovituslikult võrk-, puit- või kiviaiad. Planeeringus sätestatud nõuded, piirangud ja printsiibid kehtivad kõikide elamukruntide kohta (teekruntidel eraldi nõuded).

Krundi täisehituse % max 15%, Käbi mü-l max 9

Lubatud hoonete arv	3
Lubatud hoonete kõrgus	9,5 m
Lubatud hoonete korruselisus	1,5 korrust
Katuse kalle	20-50°
Tulepüsisivusklass	minimaalne TP3, soovituslik TP2

4.3 Keskkonnakaitse

Kuna planeeritavale alale kavatsetakse rajada ühepereelamud koos vajalike rajatistega, siis arvestatavat negatiivset mõju planeeritav tegevus keskkonnale ei tekita, kui järgitakse planeeringus sätestatud nõudeid.

Hoonete rajamisel suhtuda säästlikult ümbritsevasse keskkonda, hoone asukoha valikul lähtuda võimalikult vähese raie vajadusest, sobivalt olemasoleva kõrghaljastusega. Ehitusalad kujundada sobivaks looduslikuks õuemaaks, puistut hõrendada, mitte lubada lageraiet. Väljaspool ehitusalasid kindlasti säilitada kadastik, sarapuud, kased jt suuremad üksikud või muudel põhjustel sobivad puud. Hõrendada mändi, soovituslikult hooldusraiena, mitte lubada lageraiet.

Heitveed on lahendatud tsentraalsena, seega otsest reostust loodusesse ei satu. Sadevesi immutada oma krundi pinnasesse. Jäätmekäitlus lahendada Madise m/ü detailplaneeringus esitatud alajaama juurde loodava jäätmepunktiga, kus saab jäätmeid ära anda sorteeritult (igale krundile paigaldada prügikast ning tagada maaomaniku poolt oma krundi piires olmejäätmete kogumine; sama jäätmepunkti kasutamisse kaasata ka Madise m/ü detailplaneeringus planeeritud 8 pereelamut). Loodava jäätmepunktiga tagatakse planeeritaval alal koordineeritud jäätmekäitlus- ja vedu. Jäätmepunkt jääb antud detailplaneeringu alast ca 100 m kaugusele (Kuresaare Ametikooli Upa õppekompleksi suunas, alajaama orienteeruv asukoht on ära näidatud ka planeerimisjoonisel).

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud ka keskkonnamemorandum, mille tulemusena otsustati, et keskkonnamõjude hindamiseks puudub vajadus, küll aga tehti antud maa-alale taimestiku hinnang, mille tulemusena leiti II kategooria kaitsealuse liigi jumalakäpa arvatavad kasvualad (suuremate kasvualade äärealad, leitud üksikuid isendeid). Arvatavad jumalakäpa kasvualad on väljaspool ehitusalasid, seega neile otsest ohtu miski ei tekita.

2.3 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritavale alale tehakse kaks uut avaliku kasutusega teed, et tagada juurdepääs kõikidele loodavatele kruntidele. Teemaa-alad moodustatakse eraldi maaüksustena, laiusega 10 m. Detailplaneering teeb ettepaneku võtta teede nimedena kasutusele Pihlaka ja Paju (vastavalt esitatud ka planeerimisjoonisel). Juurdepääs planeeritavale alale tagatakse Kaarma valla poolt planeeritava teega, mille allasõit on Kuresaare Ametikooli Upa õppekompleksi juurde viivalt teelt ning Madise maaüksuse detailplaneeringus planeeritud avaliku kasutusega teega. Käbi maaüksuse juurdepääs hakkab olema Kaarma valla poolt planeeritavalt teelt.

4.5 Tehnovõrgud

ei

Planeeritavale alale on ette nähtud ühise veevarustusvõrgu ehitamine Kuressaare Ametikooli Upa õppekompleksi veevõrku (Madise maaüksusele planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrasside pikendused), millega tuleb arvestada ka Madise maaüksusel loodavate pereelamute ja tsentraalse veevõrgu loomisega. Tsentraalse võrguna planeeritakse ehitada nii veetrass kui ka kanalisatsioonitrass. Võrgud on lahendatud üldkasutatavate teede baasil, maaüksuste liitumispunktid jäävad kinnistu piirile.

Lisaks on alale planeeritud sidevõrgu loomise võimalus (paigaldada vajadusel telekommunikatsiooni maakaabel teemaa sisse, liitumisega Leisi teeristist Tulbi maaüksusest kirde suunas).

Planeeritavate elamukruntide küte lahendada lokaalsena, kas puidu-, õli-, gaasi- või elektriküttega.

Planeeritava ala elektritoiteks on ette nähtud eraldi 0,4 kV kaabelliinfiider Upa kooli 10/0,4 kV alajaamast. Eeldatav peakaitse on 11x(3x25)A. Kaablid on ühitatud teetrassidega ning liitumis-jaotuskapid ette nähtud kruntide piiridele ligipääsetavatesse kohtadesse. Krundisisesed võrgud alates mõõtekapist tuleb lahendada koos objektide elektrivarustuse projektidega.

Tuletõrjevee võtmiseks kasutatakse Kuressaare Ametikooli Upa õppekompleksi territooriumil olevaid veehoidlaid.

Kruntide omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Planeerimisseadus

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

2. Ehitusseadus

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt väljaantud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikul omavalitsuselt.

3. "Tehnovõrgud ja rajatised" – asjaõigusseaduse § 158, 164

Maa kasutajal kinni pidada krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

4. "Avalikult kasutatav tee" – asjaõigusseaduse § 155

Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena. Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi.

5. "II kategooria kaitsealuse liigi, kivistise või mineraali kaitse" – kaitstavate loodusobjektide seaduse § 22

II kategooria kaitsealuste taimede ja seente korjamine on keelatud. Keelatud on ka nende kasvukohtade hävitamine või kahjustamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles kohas.

6. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi, jäätmekäitluseeskirju ning tuleohutusnorme.

Koostas: Merit Kindsigo

M Kindsigo