

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

3. Joonised

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

2. Lähtematerjalid

Kaarma Vallavolikogu otsus nr.117, 21. august 2003.a. detailplaneeringu algatamiseks.

Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr.531, 02. september 2003.a lähteseisukohtade kinnitamiseks koos Kaarma Vallavalitsuse detailplaneeringu lähteseisukohtadega nr.54 Praakli külas Piibehe maaüksuse detailplaneeringule.

4. Lisad

Kinnistu plaan.

Eesti Energia Asi Jaotusvõrk Saarte piirkond tehnilised tingimused elektrienergia saamiseks, nr.42, 19. november 2003.a.

Kaarma valla detailplaneeringu kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurdekutsututega. (Saare maakond, Kaarma vald, Praakli küla, Piibehe m/ü detailplaneering).

Detailplaneeringu toimingud koos ajalehe kuulutustega.

| | |
|--|----------|
| 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..... | 7 |
| 2.6. KESKKONNAKAITSE..... | 7 |
| 2.7. TULEOHUTUSNÕUDED..... | 7 |
| 2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED..... | 8 |

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Piibehe maaüksuse, pindalaga 2,41ha, olemasolevate sihtotstarvetega maatulundusmaa-M-007.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas AS Vestman Varahaldus taotlusega Kaarma Vallavalitsusele, 06. august 2003.a., nr. 7-1.2/781.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Kaarma Vallavolikogu otsus nr.117, 21. august 2003.a. detailplaneeringu algatamiseks ja Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr.531, 02. september 2003.a lähteseisukohtade kinnitamiseks koos Kaarma Vallavalitsuse detailplaneeringu lähteseisukohtadega nr.54 Praakli külas Piibehe maaüksuse detailplaneeringule.
Geodeetiline alusplaan: Maakorraldustööd Eino Raadik 2003.a.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Kaarma vallas, Praakli külas, haarates enda alla Piibehe kinnistu. Maa-ala piirneb lõunast Tammiku ja Sääse maaüksustega, läänest Sääse maaüksusega, idast riigi vaba maaga ja põhjast Kuressaare-Pihtla riigi maanteega.

Olemasolevalt on metsaga kaetud kinnistu hoonestamata. Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **Ehitusseaduse §14 “Tehnovõrgud ja rajatised”** – Kinnistu põhja serva läbivad Elioni sidekaablid, kaitsevööndiga 2m mõlemale poole kaabli telge.
- **Teekaitsevöönd 50m,** Kuressaare-Pihtla riigimaantee ääres.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva kinnistu kruntimine ühepereelamukruntideks, teedevõrgu rajamine ning maakasutuse sihtotstarbe muutmine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritav maa-ala jaotatakse kuueks iseseisvaks krundiks. Planeeritavale maa-alale tuleb viis pereelamumaa-EP krunti ning üks Tee ja tänava maa-LT krunt. Vt. planeeringu joonist DP-3.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

| Address | Planeeritud sihtotstarve | Planeeritud suurus m ² | Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa |
|-------------|---------------------------|-----------------------------------|--|
| Piibehe I | Pereelamumaa-EP-100% | 4671 | Piibehe kinnistu |
| Piibehe II | Pereelamumaa-EP-100% | 3644 | Piibehe kinnistu |
| Piibehe III | Pereelamumaa-EP-100% | 3835 | Piibehe kinnistu |
| Piibehe IV | Pereelamumaa-EP-100% | 3972 | Piibehe kinnistu |
| Piibehe V | Pereelamumaa-EP-100% | 4689 | Piibehe kinnistu |
| Piibehe tee | Tee ja tänava maa-LT-100% | 3278 | Piibehe kinnistu |

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

| Krundi aadress | Planeeritud suurus m ² | Maks. ehitusalune pind m ² | Maks. korruselisus | Hoonete arv krundil | Maakasutuse sihtotstarve (Tähis) |
|----------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------------------|
| Piibehe I | 4671 | 300 | 1,5 kordsed, max 8m | Max 3 | Pereelamumaa-EP-100% |
| Piibehe II | 3644 | 300 | 1,5 kordsed, max 8m | Max 3 | Pereelamumaa-EP-100% |
| Piibehe III | 3835 | 300 | 1,5 kordsed, max 8m | Max 3 | Pereelamumaa-EP-100% |
| Piibehe IV | 3972 | 300 | 1,5 kordsed, max 8m | Max 3 | Pereelamumaa-EP-100% |
| Piibehe V | 4689 | 300 | 1,5 kordsed, max 8m | Max 3 | Pereelamumaa-EP-100% |
| Piibehe tee | 3278 | - | - | - | Tee- ja tänava maa-LT-100% |

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.

Kuna planeeritud kinnistu on olemasolevalt metsamaa, tuleb käesoleva planeeringu alusel taotleda metsakategooria mahavõtmist koos raadamisloaga, enne projekteerimistingimuste taotlemist.

- Uutele Pereelamukruntidele-EP-100% planeeritakse ehitusõigus kolmele hoonele, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 300m², maksimaalse katuse harja kõrgusega 8m. Uued ehitusõigused tuleb kavandada Saaremaale iseloomulikena, viilkatusega, soovitatavalt katusekaldega ca 40°. Ehitusmaterjalideks traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Hoonete tulepüsivusklassiks on TP-3. Ülejäänud arhitektuursed nõudmised määratakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme.
- Tee ja tänava maa LT-100% krundile, laiusega 12m, ehitisi ei planeerita. Piki teed paigaldatakse elektrimadalpingekaabli ühendused ja võimalikud sidekaabli-ühendused.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Olemasolev Piibelehe kinnistu on valdavalt metsamaa. Vastavalt käesolevale planeeringule tuleb taotleda planeeritaval maa-alal metsakategooria mahavõtmist raadamisloaga, enne projekteerimistingimuste taotlemist. Planeeringus on näidatud tinglikud õuemaad, mis täpsustatakse ehitusõiguste projekteerimise käigus. Õuemaade suurus on soovitatavalt ca 1500m². Hoonestuse rajamisel tuleks maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Vastavalt krundi omanike soovidele ja vajadustele võib istutada ilu- ja viljapuid ja teisi haljastuse elemente õuemaa piires. 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 Kuressaare-Pihtla riigimaanteelt. Antud planeeringus on moodustatud maa-alale teemaa krunt, laiusega 12m, mis tagab juurdepääsu kõikidele planeeritud kruntidele. Piibelehe teekrundi lõuna osasse on planeeritud ka autodele ringipööramise koht (12mx12m). Teemaa krundile seatakse kitsendus AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“. Tulevastel krundi valdajatel kokku leppida teemaa ühine haldamine ja hooldamine. Parkimine on lahendatakse iga krundi juures eraldi, vastavalt perspektiivse hoonestuse projektile, sellest tuleneb ka hoonestuse konkreetne asukoht ja vastavalt sellele ka autode parkimise kohad.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust (min. tee laius 3,5m päästeteenistuse autode tarbeks).

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on väljastatud Eesti Energia Asi Jaotusvõrgu Saarte piirkonna poolt tehnilised tingimused nr.42, 19. november 2003.a., elektrienergia saamiseks. Elektrivarustuseks on vaja ette näha uus 10/0,4kV alajaam ühendatuna Muratsi 10kV haruliini toitele. Vt. joonist DP-4, „Planeeritud elektriühendus.“ Liitumiskapid on planeeringuga paigutatud kruntide piiride lähedusse ligipääsetavatesse kohtadesse. Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud madalpingekaablite asukohad koos elektrimõõtekappide asukohtadega. Krundi sisesed võrgud alates mõõtekappidest lahendatakse elamute elektrivarustuse projektidega. Planeeritavale maa-alale planeeritud madalpingekaablid teiste kruntide toiteks omavad trassi kaitsevööndit 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge (vt. joonis DP-3). (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. „Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus“).

Igale krundile on planeeritud oma kaev, kaevukaitsevööndiga 10m. Kaevude rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevu projektid. Igale hoonestatavale krundile on planeeritud oma kogumiskaev reovee tarbeks. Reovete kanaliseerimise tarbeks planeeritud kogumiskaevud ehitatakse välja vastavalt kehtivatele ehitusnormidele ja tühjendatakse vastavalt Kaarma vallas kehtestatud korrale.

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

Maa-ala põhja osa läbivad Elioni sidekaablid, kaablikaitsevööndiga 2m, mõlemale poole kaabli telge. Elioni sidekaablivõrku saab ühineda vastavalt Elioni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

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 igale krundile planeeritud kogumiskaevu, mida tühjendatakse vastavalt Kaarma vallas kehtestatud korrale.

Olemasolev looduslik keskkond püütakse maa-ala kruntimise ja hoonestamise käigus maksimaalselt säilitada.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsisivusklass 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 valla nõuetele ja kokkulepetele.
- **AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”**
Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee (planeeritud kruntidel on ühine juurdepääs Piibehe teema krundi pidi) ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena.
Tulevastel krundivaldajatel kokkuleppida planeeritud juurdepääsu ühine hooldamine.
- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krunte läbivad perspektiivselt 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 krundi teenindavad tehnovõrgud kuuluvad krundi valdajale.
Piibehe I ja II krundi ning Piibehe tee krundi läbivad Elionile kuuluvad sidekaablid, kaablikaitsevööndiga 2m mõlemale poole kaabli telge.
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus.
- Kaarma valla planeerimis- ja ehitusmäärus.
- **Teekaitsevöönd 50m**, Kuressaare-Pihla riigimaantee ääres, kehtib kruntidele Piibehe I ja II ning Piibehe teemaa krundile.

Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi "Planeerimisseadusele" (välja kuulutatud Vabariigi Presidendi 03. detsembri 2002.a. otsusega nr.278) vastavalt "Asjaõigusseadusele" (RT I 1999, 44, 509), vastavalt kehtivatele Eesti Projekteerimismäärdele (EPN 10.1),.

Juhataja: A. Rand



Projekteerija: K. Keel