

Rootsi 7-6 Kuressaare; telefon 45 33738
Tegevuslitsents: RETTER nr. EG 00353 FIE Avo Tasa

Tellija: Sulev Salong

Töö nr. 0044

**KAARMA VALD, LAHEKÜLA KÜLA, PIRETI
KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

Juhataja:



Avo Tasa

Koostas:



Sirje Lember

**KURESSAARE
2004**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri
2. Kooskõlastused

3. Graafiline osa
 - 3.1.1. Väljavõte katastrikaardilt DP-1
 - 3.1.2. Geodeetiline alusplaan DP-2
 - 3.1.3. Pireti kü. maakasutuse ja sihtotstarbe plaan DP-3
 - 3.1.4. Pireti kü. planeerimislahendus DP-4

4. Lähtematerjalid
 - 4.1. Projekteerimislähteülesande taotlus
 - 4.2. Kaarma vallavolikogu otsus nr. 163, 19. 11. 2003
 - 4.3. Kaarma Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohad.
 - 4.4. Pireti kü. detailplaneeringu algatamise kuulutus.
 - 4.5. Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 764, 02.12.2003.
 - 4.6. Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 603, 16.11.2004.
 - 4.7. Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 660, 28.12.2004.
 - 4.8. Pireti kü. detailplaneeringu avalikustamise kuulutus.
 - 4.9. Kaarma vallavolikogu otsus nr. 14, 26.01.2005.
 - 4.10. Pireti kü. detailplaneeringu kehtestamise kuulutus.
 - 4.11. Maaüksuse plaan
 - 4.12. OÕ Jaotusvõrgu Saarte Piirkonna tehnilised tingimused

5. Keskkonnamemorandumi A-osa

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.....	4
2. PLANEERIMISLAHENDUS.....	4
2.1. ÜLDLAHENDUS	
2.2. MAAKASUTUS - KRUNDIJAOTUS, KRUNTIDE KASUTUSE SIHTOTSTARVE JA SERVITUUTIDE VAJADUS:.....	5
2.3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED	6
2.4. KESKKONNA- JA TULEOHUTUSNÕUDED.....	6
2.5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	6
2.6. TEHNOVÕRGUD.....	6
3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	7
4. KASUTATUD KIRJANDUS.....	7

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritava ala asukoht on Kaarma vald, Laheküla küla, Pireti katastriüksus, haarates enda alla kinnistu pindalaga 19944 m², sihtotstarbega maatulundusmaa-100%.

Maaüksus on piiratud loodest Lembitu katastriüksusega, põhjast Rehe katastriüksusega, edelast Kuressaare-Kihelkonna riigimaanteega, kagus asuv maaüksus on mõõdistamata. Krundile pääs toimub teelt Kuressaare-Kihelkonna riigimaanteelt.

1.2. ALGATAJA.

Lähtudes maaomaniku Sulev Salong avaldusest ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse ning planeerimisseaduse on planeeringu algatajaks Kaarma Vallavalitsus. Kaarma vallavolikogu otsus nr. 163, 19.11.2003, omaniku avaldus 10. 11.2003, nr. 7-1.2/1079.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 764, 02. detsember 2003 a. Pireti katastriüksuse detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisadena lähteülesanne koos planeeritava ala skeemiga.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Maa sihtotstarbeks on maatulundusmaa 100%, haarates enda alla maaüksuse pindalaga 19944 m². Katastriüksus on hoonestamata. Maaüksus asub osaliselt Kuressaare-Kihelkonna riigimaantee 50 meetri laiuses teekaitsevööndis. Katastriüksust läbivad 4 meetri laiused kraavid. Arendamise käigus tuleb arvestada katastriüksust läbivate sidekaablitega.

1.5. EESMÄRGID.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse liikumisteede planeerimine, rajatavale teele servituudi määramine, kinnistute moodustamine ja maaüksuse sihtotstarbe muutmine. Säilitada tuleks väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. ÜLDLAHENDUS

Käesoleva planeeringuga on kogu Pireti katastriüksus jagatud krundi kasutamise sihtotstarve järgi kolmeks elamumaaks.

Pireti katastriüksus

kinnistu nr. 34801:005:0007

Maa omanik:

Sulev Salong

Katastriüksuse pindala:

19944 m²

2.2. MAAKASUTUS – KRUNDIJAOTUS, KRUNTIDE KASUTUSE SIHTOTSTARVE JA SERVITUUTIDE VAJADUS.

Käesoleva planeeringuga on Pireti katastriüksus jagatud kolmeks elumumaa krundiks. Arvestada tuleb planeeringus määratud piirangualasid: 50 meetrine maanteekaitsevöönd, sidekaabli kaitsevöönd 1 meeter kaabelliinist. Rajatavale juurdepääsuteele määrata servituut, mis võimaldab läbipääsu naaberkinnistutele.

Planeeritud krundijaotus, suurus, detailplaneeringujärgne sihtotstarve ja katastriüksuse sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus m ²	Krundi det.pl. sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %
Pireti katastriüksus			
Pireti	9840	EP 100	Elamumaa 100
Nurmenuku	5084	EP 100	Elamumaa 100
Aasa	5020	EP 100	Elamumaa 100

Kruntide ehitusõigused:

1. Elamumaa

Lubatud ehitiste arv katastriüksusel:	3
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind:	350 m ²
Ehitiste koormuselisus:	2
Katusekalle:	30°-45°
Harjajoon:	8,5 m
Maaüksuse täisehituse protsent:	max 7 %
Tulepüsisivusklass:	TP2, planeeringuga on tagatud tuletoorjekujad naaberkruntide hoonetest ehituskeelualadega. Kujuneb EPN 10-1 alusel 10 m.
Välisseinad:	kivi või puit

Viimistlismaterjalid: soovitav kasutada traditsioonilisi viimistlusmaterjale (seinad-puit või kivi, katus-kivi või plekk või eterniit).

2.3. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Kinnistu on hoonestamata. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Pireti katastriüksusest kolme erineva kinnistu moodustamine. Kinnistute sihtotstarbeks jääb elamumaa.

Hooned rajatakse vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele ja arhitektuurinõuetele (harjajoone suunad, materjalid).

Lähtuvalt krundi suurusest kohustuslikku ehitusjoont detailplaneering ei määra, kuid arvestada tuleb piiranguvöönditega.

2.4. KESKKONNA- JA TULEOHUTUSNÕUDED.

2.4.1. Keskkonnakaitse nõuded

Põhilise osa planeeritavast alast moodustab looduslik rohumaa. Kirdepoolisel alal kasvavad üksikud puud ja kadakad. Katastriüksust läbivate kraavide servas kasvavad üksikud põõsad ja puud. Katastriüksuse maanteega külgnevas servas kasvavad üksikud kuused. Kõrghaljastust ei ole kinnistul planeeritud muuta. Ehitustegevusega ei tohi takistada kraavides vee vaba voolu. Väärtuslike maastike ja looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

2.4.2. Tulekaitse nõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklassiks on planeeringuga määratud TP-3. Hooned planeeritaval alal saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega kuni 8,5 meetri. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 5 m kaugusele.

2.5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Pireti katastriüksus piirneb edelast Kuressaare-Kihelkonna riigimaanteega, millelt on planeeritud allasõit planeeritavatele kinnistutele. Rajatav sõidutee jääb Pireti katastriüksuse koosseisu. Rajatavale juurdepääsutele määrata servituut, mis võimaldab läbipääsu naaberkiinnistutele. Krundisisesed juurdepääsud Nurmenuku ja Aasa kinnistutele lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Parkimine toimub krundisiseselt.

Rajatava teekatte laiuseks on 6 meetrit, lubatud max. kiirus 50 km/h. Rajatav sõidutee kaetakse kruusakattega Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Tee rajamiseks koostatakse eraldi tee projekt.

2.6. TEHNOVÕRGUD.

2.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Katastriüksuste veevarustus ja kanaliseerimine saab toimuma rajatavast, Kaarma Vallale kuuluvast, vee- ja kanalisatsioonivõrgust. Vee- ja kanalisatsioonitorustike liitumiskohaks on krundipiir. Veetoru paigaldamissügavus on vähemalt 1.2 meetrit. Kanalisatsioonitrassi sügavus 1meeter maapinnast.

2.6.2. Sidevõrgud

Maa-alal paikneb Elion Ettevõtte Aktsiaselts'ile kuuluv liinirajatis. Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Elioni üldkasutatava telekommunikatsioonivõrguga. Tegevuseks on vajalik tellida Elioni tehnilised tingimused. Tööde teostamiseks on vajalik tellida Elioni tehnilised tingimused.

2.6.3. Elektrivarustus

Elamute elektrivarustuseks on vaja ehitada uus 0,4kV kaabelliin naaberkiinnistul (Lembitu kü.) asuvast jaotus-mõõtekapist. Liitumispunktid näha ette planeeritavate kruntide piirile. Peakaitse nimisuuruseks oleks 3x(3x16A). Kaablite trassid ühitada teedega. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Kõrghaljastuse osas muudatusi planeeritud ei ole. Rajatav sõidutee kaetakse kruusakatttega. Hoonete juurde viiv juurdepääsutee kas katteta tee või katta kruusaga, vastavalt omaniku soovile. Hoonete projekteerimisel on soovitatav lähtuda antud maastiku iseärasustest (kraavid, kivid, kiviaiad, põõsastik).

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus
- Eesti Vabariigi jäätmekava
- Saare maakonna jäätmekava
- Kaarma valla jäätmekava
- Kaarma valla jäätmehoolduse eeskiri

Käesoleva planeeringuga ei planeerita olulisi saasteallikaid, maa-aala saastekoormus oluliselt ei suurene.

Olmejäätmete vedu saab toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Ühineda Kaarma vallas korraldatud olmejäätmete veoga, milleks sõlmitakse leping valda teenindava firmaga, kes rendib või müüb ka prügikastid ja vajadusel konteinerid.

Kraavis mitte takistada vee vaba voolu.

4. KASUTATUD KIRJANDUS

SEADUSED

EV planeerimisseadus
EV ehitusseadus
EV looduskaitseadus
EV asjaõigusseadus
EV metsaseadus
EV veeseadus
EV haldusmenetluse seadus
Kanaliseerimise ehitiste veekaitseõuded.

Koostas S. Lember



28.10.04.