

KLOTOID

KAARMA VALD, MÄNDJALA KÜLA
MÄNNI MÜ.
DETAILPLANEERING

Töö nr. 0304-007

JUHATAJA I. HIMMIST
ARHITEKT T. TRUUMAA
KOOSTAS P. HEIN

2004

Tellija: LUNDHEMA OÜ
Täitja: Klotoid OÜ
Juhataja: Indrek Himmist.....
Vastutav arhitekt: Terje Truuma.....
Koostas: Pille Hein.....

Kausta kooslus : lehti 24
jooniseid 5

tel. 045 33 723
GSM 050 84 489
faks 045 33 695
e-mail klotoid@sarma.ee

Pikk tn. 23
Kuressaare 93812
reg. nr. 10207096

KAARMA VALD, MÄNDJALA KÜLA, MÄNNI MÜ. DETAILPLANEERINGU**S E L E T U S K I R I****ÜLDOSA.**

Planeeritav ala: Kaarma vald, Mändjala küla, Männi kinnistu
Detailplaneeringu algataja: Lundhema OÜ
Lähtematerjalid

- Kaarma Vallavolikogu otsus nr. 162 19.11.2003 detailplaneeringu algatamise kohta koos lähteülesandega
- Saare maakonna üldplaneering 2015
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Geodeesibüroo OÜ, veebruar 2004)

PLANEERINGU EESMÄRK

Käesoleva planeeringu ülesanne on uute kruntide moodustamine ja nendele sihtotstarvete ja ehitusõiguse määramine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringu ala asub Saare maakonnas, Kaarma vallas asuvas Mändjala külas. Kaarma vald asub Kuressaare linna ümber. Mändjala küla paikneb Kaarma valla lõuna osas Kuressaare ca 10 km mööda Kuressaare Sääre maanteed Sääre poole liikudes. Männi kinnistu asub merest ca 250 m merest Kuressaare-Sääre maanteest põhjast.

Männi kinnistu suurus	2,7 ha
Katastritunnus	34801:008:0210
Kinnistu registriosa nr.	633
Kinnistu omanik	Lundhema OÜ
Kinnistu sihtotstarve	maatulundusmaa 100%

Planeeritav ala on suhteliselt tasase reljeefiga (absoluutkõrgusega Balti süsteemis 3 –3,5 m) valdavalt lehtpuu metsaga kohati segametsaga kaetud ala. Kinnistu on hoonestamata. Kuna maa-ala paikneb Sääre-Kuressaare maantee ääres, siis juurdepääs krundile on nimetatud maanteelt. Krundisisesed teed puuduvad. Territooriumil kehtib seadusjärgse kitsendusena teekaitsevöönd 50 m riigimaantee teeteljest.

Põhjapoolse piiri lähedalt läbib maaüksust 10kV elektriõhuliin, millele kehtib 10 m kaitsevöönd mõlemal pool liini.

Planeeritaval alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Kaarma vallas on koostamisel valla üldplaneering, mis käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal ei ole kehtestatud. Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal ning ei kuulu teiste looduskaitsealade kitsenduste piirkonda. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte.

PLANEERINGU LAHENDUS:

Käesoleva planeeringuga on Männi mü. jagatud 6 krundiks, neist 5 krunti sihtotstarbega – pereelamu maa, 1 krunt sihtotstarbega – tee ja tänava maa. Kinnistule on planeeritud rajada juurdepääsu tee ja pereelamud või suvekodud koos kõrvalhoonetega.

Hoonestus

Rajatavate eluhoonete soovituslikud asukohad on paigutatud lähtudes ilmakaartest, et õuealale ja sissesõiduteele paistaks enamus ajast päeval päike. Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema vormilt lihtne ning harmoneerima ümbritseva looduskeskkonnaga. Selleks tuleb hoone välisviimistluses kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale. Katuse materjalist tuleks vältida plekki. Kasutada ei tohi naturaalseid materjale imiteerivaid tehismaterjale (näiteks plastikvoodreid, plastikaknaid jne).

Katusekalded võivad olla 1 korruselisel hoonel katuslaji 0-20 kraadi, 1,5 korruselisel majal kaldkatus 37-45 kraadi. Vältima peaks sama maja või kõrvuti asetsevate majade puhul väga väikesi katusekalde erinevusi, sest see jätab väga korrapäratu mulje. Hoonete harjajoon soovituslikult paralleelselt külatänavaga.

Juhul kui elumaja on blokeeritud sauna või garaažiga on lubatud ehitada lisaks veel kaks abihoone s.o. kokku 3 hoonet. Kui elumaja, saun ja garaaž on ühtse hoonena ehitatud on lubatud lisaks ehitada üks abihoone.

Esimese hoonestaja puhul lähtuda detailplaneeringus antud projekteerimistingimustest, iga järgneva hoonestaja puhul peab täpsustama projekteerimistingimusi vastavalt olemasolevale või ehitamisjärgus olevale hoonestusele.

Elamuehitustööd tuleb planeerida vastavuses Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja muude õigusaktidega, samuti koostatavast projektlahendusest tulenevate teiste normide ja standarditega. Vastavalt kehtivale Ehitusseadusele on tööde alustamine võimalik peale ehitusloa saamist omavalitsuse territooriumil kehtestatud alustel ja korras. Ehitised ja rajatised püstitatakse kohalike omavalitsuste volikogude poolt kinnitatud detailplaneeringute alusel vastavalt kooskõlastatud tööprojektidele.

Piirded

Soovitav on kruntidele piirdeid mitte rajada. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid massiivseid plank- ja kiviaedu.

Piirete valikul tuleb lähtuda eesti taluarhitektuurile omasest lihtsusest (näiteks peenest ümarpuidust puitaiad jne).

Piirdeid võib rajada krundi piirile või sissepoole krundi piirist ning hooned ümbritseva õueala ümber.

Haljastus ja heakord

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.

Maa-ala on mõttekas säilitada senisel kujul ning kasutada ka edaspidi loodusliku metsamaana, kuid siis juba võsast puhastatult, harvendatult ja heakorrastatult.

Ehitusaladel peaks säilitama olemasoleva taimestiku. Uue haljastuse rajamisel peaks arvestama taimede sobivust looduslikule alale.

Liikluskorraldus

Kruntidele juurdepääsuks on planeeritud Kuressaare-Sääre maanteelt juurdepääsutee, kust omakorda rajatakse juurdepääsud kruntidele. Tee lõppu on planeeritud ümberpööramiskoht. Krundi omanikud peavad aastaringselt hoidma tee korras ning tagama päästetehnikale juurdepääsu.

Parkimine lahendada igal krundil vastavalt vajadusele.

Planeeritava ala loodusliku ilme säilitamiseks tuleks krundi sisesed teed kujundada vaba joonega puude vahele. Kruntide sisesid juurdepääsuteid ja platse ei tohiks asfalteerida, vaid need võiksid olla rajatud looduslähedastest pinnakatte materjalidest.

Ühise juurdepääsu tee võiks katta purustatud kruusaga.

Keskkonnakaitse

Saaremaa Keskkonnateenistusest saadud andmete põhjal on planeeritav kinnistu keskmiselt kaitstud põhjaveega alal.

Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.

Tuleohutus

Planeeringuga on tagatud ehitiste vahelised minimaalsed tuleohutuskujad ja tulekustutustehnika pääs krundile.

Hoonete tulepüsivusklass TP3.

Tehnovõrgud

Veevarustus:

Vee tarbimine kõikidel kruntidel kokku on planeeritud kuni 5 m³/ööpäevas.

Planeeritavate kruntide varustamiseks veega on välja pakutud kaks varianti:

1. Rajada ühine puurkaev koos pumplaga ning veetorustik. Ühine puurkaev on planeeritud krundile nr. 4. Kaevu asukoht on näidatud tehnovõrkude plaanil. Kui rajada ühine puurkaev tuleb taotleda Veeseaduse § 28 alusel keskkonna ministrielt puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamist. Lähtudes Veeseaduse § 28 lg 1 teeb planeering ettepaneku vähendada ühise puurkaevu sanitaarkaitseala raadiust 10 meetrini, kuna vett võetakse alla 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse ühise veevärgi vajadusteks..

10 meetrini, kuna vett võetakse alla 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse ühise veevärgi vajadusteks..

2. Igale krundile rajada individuaalne puurkaev. Tinglikud asukohad näidatud tehnovõrkude plaanil, asukohad valitud kruntide reljeefi jälgides.

Kanalisatsioon:

Kanalisatsiooni lahenduses on välja pakutud erinevad variandid:

1. Võib rajada kuivkäimla (kompostkäimla) ning hallvesi immutada läbi imbsüsteemi pinnasesse. Omapuhasti peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumise suuna suhtes allavoolu. Tehnovõrkude joonisel näidatud imbsüsteemi tinglikute asukohtade määramisel on lähtutud maapinna kõrgustest. Imbsüsteemi kuja ühe majapidamise tarbeks on vähemalt 10 m. Heitvee immutussügavus peab aastaringelt olema vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgemat taset.
2. Rajada individuaalsed kogumiskaevud. Kaevude tühjendamiseks sõlmida leping vastavat litsentsi omava ettevõttega. Tehnovõrkude joonisel näidatud kogumiskaevude soovituslik paiknemine. Asukoha määramisel on lähtutud maapinna kõrgustest ja auto juurdepääsu vajadusest. Selleks on paigutatud kogumiskaevud võimalikult madalamate kohtade peale ja juurdepääsu tee lähedusse.

Sademeveekanaliseerimine: Sajuveed hoonete katustelt ja kõva katttega teedelt juhitakse maapinna kaldega muruplatsidele, kus need imuvad pinnasesse. Teed projekteerida sellise profiiliga, et sademeveed valguksid teelt teeäärsetele rohelistele aladele. Liigvee ärajuhtimiseks kruntidelt rajada maa-ala ida poolsesse külge kraav ning ühendada olemasoleva peakraaviga üle Möldri maaüksuse. Kuivenduskraavi ja truubi täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus. Kraavi ja truubi asukoht ja rajamistööd kooskõlastada maavaldajatega, kellele maad nimetatud rajatised läbivad.

Enne maaparandussüsteemi ehitusprojekti koostamist esitatakse taotlus maaparandussüsteemi projekteerimistingimuste saamiseks Põllumajandusministeeriumi valitsemisalas olevale piirkondlikule maaparandusbüroole. Projekteerimistingimuste saamiseks võivad mitu isikut esitada ühise taotluse, kuhu märgitakse kõigi taotlejate andmed.

Elekter:

Elektritoite planeerimiseks kruntidele on Eesti Energia AS-I Jaotusvõrgu Saarte piirkond väljastanud tehnilised tingimused nr. 56 04.03.2004 a.

Kruntide eeldatav peakaitse suurus on 25 A majapidamise kohta ning pumpla peakaitse suurus orienteeruvalt 10 A.

Elamute ja pumpla toide võtta Taimla 10/0,4 kV alajaamast eraldi 0,4 kV kaabliliiniga.

Õhuliini trass on valitud paralleelselt olemasoleva 10kV elektriliiniga kuni krundi nr. 4 ja 5 piirini. Seal edasi on kaabelliin paigutatud maa alla ning kulgeb krundi nr. 4I ääne poolse piiri äärest kuni teeni. Kruntide nr. 3, 4, 5 ja pumbajaama jaoks on planeeritud neljaarvestiline mõõtekapp tee lõppu, kruntide nr. 1 ja 2 piirile on planeeritud kahe arvestiline mõõtekapp,

Side:

Elion Ettevõtted AS on väljastanud tehnilised tingimused nr. 2781981.

Side jaotuskapp on planeeritud juurdesõidutee äärde olemasoleva sidekaabli lähedusse.

ANDMED KRUNTIDE KOHTA

KRUNT NR. 1.

Maa omanik:	Lundhema OÜ
Krundi pindala:	4977 m²
<i>Krundi ehitusõigus</i>	
Krundi sihtotstarve:	Pereelamu maa 100%
Lubatud hoonete max arv krundil:	3
Ehitiste max korruselisus:	1,5 korrust
Katusekalle:	1 korruseline hoone 0- 20 kraadi 1,5 korruseline hoone 37-45 kraadi
Harjajoon:	soovituslikult paralleelselt ühise juurdepääsuteega (nn külatänavaga)
Krundi täisehituse protsent:	10%
Välisviimistlus materjalid:	soovituslikult kasutada naturaalseid materjale Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale

Krundi kirjeldus

Krunt paikneb Kuressaare-Sääre maantee ääres ja on kaetud loodusliku valdavalt lehtpuu metsaga.

Territooriumil kehtib teekaitsevööndi kitsendus 50 m maantee tee teljest.

Hoonestus ja rajatised

Krundil on märgitud soovituslik hoone asukoht. Hoone paigutuse määramisel on lähtutud ilmakaartest ja maapinna reljeefist.

Vastavalt kokkuleppele Saare Teedevalitsusega peab olema hoonete minimaalne kaugus teekatte servast 30 m. Teekaitsevööndisse on keelatud ehitada hooneid või rajatisi, mis piiravad nähtavust või raskendavad liiklemist teel.

Hoonete puhul jälgida kohalikke traditsioone ning sobivust loodusliku keskkonnaga.

Hoonete rajamisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse keskkonda.

Piirete arhitektuurne lahendus anda koos hoone projektiga.

Hoonestuse projekt kooskõlastada Saare Teedevalitsusega.

Liikluskorraldus ja teed

Krundile juurdepääsuks on planeeritud eraldi tee mahasõiduga Kuressaare-Sääre maanteelt, millelt omakorda rajatakse juurdepääs krundile. Juurdepääs krundile on planeeritud ühisena krundi nr. 2 juurdepääsuga.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

Keskkonnakaitse

Jäätmed koguda eraldi konteineritesse ja lasta tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.

Tuleohutus

Minimaalne hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Planeeringuga tagatud tuletõrjekujud naaberkinnistute hoonetest ehituskeelualadega.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringiselt läbipääsu.

Tehnovõrgud

Elekter – Orienteeruv liitumisühenduse suurus 25A. Liitumiskapp on planeeritud ühise kahe arvestiga kapina krundi nr. 1 ja krundi nr. 2 piirile, kruntide juurdepääsu teede lähedusse.

Krundisisesed võrgud lahendada eraldi tööprojektiga.

Side – Sideühendus on võimalik olemasoleva sidejaotuskaabli kohale planeeritavast sidekapist. Tööjooniste koostamiseks taotleda konkreetset tehnilist tingimust.

Vesi – Krundi varustamiseks veega on välja pakutud kaks varianti:

- ühise puurkaevu baasil
- individuaalse puurkaevu baasil. Tinglik asukoht näidatud tehnovõrkude plaanil.

Kanalisatsioon:

Kanalisatsiooni lahenduses on välja pakutud erinevad variandid:

- Võib rajada kuivkäimla (kompostkäimla) ning hallvesi immutada läbi imbsüsteemi pinnasesse. Omapuhasti peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumise suuna suhtes allavoolu. Heitvee immutussügavus peab olema aastaringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgemat taset. Tehnovõrkude joonisel näidatud imbsüsteemi soovituslike asukohtade määramisel on lähtutud maapinna kõrgustest. Imbsüsteemi kuja ühe majapidamise tarbeks on vähemalt 10 m.
- Rajada individuaalsed kogumiskaevud. Kaevude tühjendamiseks sõlmida leping vastavat litsentsi omava ettevõttega. Tehnovõrkude joonisel näidatud kogumiskaevude soovituslik paiknemine. Asukoha määramisel on lähtutud maapinna kõrgustest ja auto juurdepääsu vajadusest. Selleks on paigutatud kogumiskaevud võimalikult madalamate kohtade peale ja juurdepääsu tee lähedusse.

Sademeveed – Sajuveed hoonete katustelt ja kõva kattega teedelt juhitakse maapinna kaldega muruplatsidele, kus need imuvad pinnasesse. Teed projekteerida sellise profiiliga, et sademeveed valguksid teelt teeäärsetele rohelistele aladele.

Liigvee ärajuhtimiseks krundilt rajada maa-ala ida poolsesse külge kraav.

Maa omanik ei tohi takistada vee vaba voolu kraavides.

Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krundi nr. 1 ja krundi nr. 2 ühine juurdepääs avalikult kasutatavale teele**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele"

Asjaõigusseaduse § 156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele"

Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

2. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krundi läbivad või tulevikus läbima hakkavad tehnovõrgud- ja rajatised.**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

§ 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveadmetik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnovõrgu või -rajatise (edaspidi tehnorajatis) teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel. Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

§ 14 lg 1, 2 Tehnovõrgud ja -rajatised

Kinnisasja omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

3. Kitsendust põhjustav objekt: **Krundile on planeeritud heitvee imbsüsteem**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Veeseadus § 24 lg 1,2

§ 24. Põhjavee kaitsmine heitveega reostamise eest

- 1) Reovee põhjavette ja heitvee külmunud pinnasele juhtimine on keelatud.
- 2) Heitvett tohib pinnasesse juhtida Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras, kui see lubamatult ei halvenda põhjavee looduslike omadusi. Nimetatud kord peab sisaldama heitvee pinnasesse juhtimise nõudeid ja nende täitmise kontrollimise meetmeid.

4. Kitsendust põhjustav objekt: **Krunti läbib Kuressaare-Sääre riigimaantee teekaitsevööndi piir**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Teeseadus § 13 lg 1,2; § 36

§ 13. Tee kaitsevöönd

(1) Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

(2) Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit

§ 36. Tegevus teel ja tee kaitsevööndis

(1) Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- 1) ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikku;
- 2) ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- 3) takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- 4) paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 5) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 6) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 7) teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- 8) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist tööd.

(2) Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

(3) Mitmele omanikule kuuluvate teede ristumiskohal vastutab iga omanik ohutuks liiklemiseks vajaliku tee seisundi eest talle kuuluva kinnisasja ulatuses.

(4) Uue tee ristumiskoha ehitamise kulud kannab omanik, kes nõuab teede ühendamist. Teede omanike kokkuleppel võib kulud jaotada.

5. Kitsendusi põhjustav objekt: **Muud asjaolud**

Õiguslik alus: Kaarma valla ehitusmäärus 19.11.2003 nr. 11

KRUNT NR. 2**Maa omanik:****Lundhema OÜ****Krundi pindala:****4813 m²****Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve:

Pereelamu maa 100%

Lubatud hoonete max arv krundil:

3

Ehitiste max korruselisus:

1,5 korrust

Katusekalle:

1 korruseline hoone 0- 20 kraadi

1,5 korruseline hoone 37-45 kraadi

Harjajoon:

soovituslikult paralleelselt ühise
juurdepääsuteega (nn külatänavaga)

Krundi täisehituse protsent:

10%

Välisviimistlus materjalid:

soovituslikult kasutada naturaalseid materjale
Keelatud on kasutada naturaalseid materjale
imiteerivaid materjale**Krundi kirjeldus**

Krunt on kaetud loodusliku valdavalt lehtpuu metsaga.

Hoonestus ja rajatised

Krundil on märgitud soovituslik hoone asukoht. Hoone paigutuse määramisel on lähtutud ilmakaartest ja maapinna reljeefist.

Hoonete puhul jälgida kohalikke traditsioone ning sobivust loodusliku keskkonnaga.

Hoonete rajamisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse keskkonda.

Piirete arhitektuurne lahendus anda koos hoone projektiga.

Liikluskorraldus ja teed

Krundile juurdepääsuks on planeeritud eraldi tee mahasõiduga Kuressaare-Sääre maanteelt, millelt omakorda rajatakse juurdepääs krundile. Juurdepääs krundile on planeeritud ühisena krundi nr. 2 juurdepääsuga.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

Keskkonnakaitse

Jäätmed koguda eraldi konteineritesse ja lasta tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.

Tuleohutus

Minimaalne hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Planeeringuga tagatud tuletõrjekujad naaberkinnistute hoonetest ehituskeelualadega.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

TehnovõrgudElekter – Orienteeruv liitumisühenduse suurus 25A. Liitumiskapp on planeeritud ühise kahe arvestiga kapina krundi nr. 1 ja krundi nr. 2 piirile, kruntide juurdepääsu teede lähedusse.

Krundisisesed võrgud lahendada eraldi tööprojektiga.

Side – Sideühendus on võimalik olemasoleva sidejaotuskaabli kohale planeeritavast sidekapist. Tööjooniste koostamiseks taotleda konkreetsed tehnilised tingimused.

Vesi – Krundi varustamiseks veega on välja pakutud kaks varianti:

- ühise puurkaevu baasil
- individuaalse puurkaevu baasil. Tinglik asukoht näidatud tehnovõrkude plaanil.

Kanaliseatsioon:

Kanaliseatsiooni lahenduses on välja pakutud erinevad variandid:

- Võib rajada kuivkäimla (kompostkäimla) ning hallvesi immutada läbi imbsüsteemi pinnasesse. Omapuhasti peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumise suuna suhtes allavoolu. Heitvee immutussügavus peab olema aastaringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgemat taset. Tehnovõrkude joonisel näidatud imbsüsteemi soovituslike asukohtade määramisel on lähtutud maapinna kõrgustest. Imbsüsteemi kuja ühe majapidamise tarbeks on vähemalt 10 m.
- Rajada individuaalsed kogumiskaevud. Kaevude tühjendamiseks sõlmida leping vastavat litsentsi omava ettevõttega. Tehnovõrkude joonisel näidatud kogumiskaevude soovituslik paiknemine. Asukoha määramisel on lähtutud maapinna kõrgustest ja auto juurdepääsu vajadusest. Selleks on paigutatud kogumiskaevud võimalikult madalamate kohtade peale ja juurdepääsu tee lähedusse.

Sademeveed – Sajuveed hoonete katustelt ja kõva katttega teedelt juhitakse maapinna kaldega muruplatsidele, kus need imuvad pinnasesse. Teed projekteerida sellise profiiliga, et sademeveed valgusid teelt teeäärsetele rohelistele aladele.

Liigvee ärajuhtimiseks krundilt rajada maa-ala ida poolsesse külge kraav.

Maa omanik ei tohi takistada vee vaba voolu kraavides.

Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krundi nr. 1 ja krundi nr. 2 ühine juurdepääs avalikult kasutatavale teele**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 156 “Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”

Asjaõigusseaduse § 156 “Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”

Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

2. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krundi läbivad või tulevikus läbima hakkavad tehnovõrgud- ja rajatised.**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

§ 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik

peab muuhulgas võimaldama tehnovõrgu või -rajatise (edaspidi tehnorajatis) teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel. Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppest maa omanikuga.

§ 14 lg 1, 2 Tehnovõrgud ja -rajatised

Kinnisasja omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

3. Kitsendust põhjustav objekt: **Krundile on planeeritud heitvee imbsüsteem**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Veeseadus § 24 lg 1,2

§ 24. Põhjavee kaitsmine heitveega reostamise eest

- 1) Reovee põhjavette ja heitvee külmunud pinnasele juhtimine on keelatud.
- 2) Heitvett tohib pinnasesse juhtida Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras, kui see lubamatult ei halvenda põhjavete looduslikke omadusi. Nimetatud kord peab sisaldama heitvee pinnasesse juhtimise nõudeid ja nende täitmise kontrollimise meetmeid.

3. Kitsendusi põhjustav objekt: **Muud asjaolud**

Õiguslik alus: Kaarma valla ehitusmäärus 19.11.2003 nr. 11

KRUNT NR. 3

Maa omanik:	Lundhema OÜ
Krundi pindala:	4919 m²
Krundi ehitusõigus	
Krundi sihtotstarve:	Pereelamu maa 100%
Lubatud hoonete max arv krundil:	3
Ehitiste max korruselisus:	1,5 korrust
Katusekalle:	1 korruseline hoone 0- 20 kraadi 1,5 korruseline hoone 37-45 kraadi
Harjajoon:	soovituslikult paralleelselt ühise juurdepääsuteega (nn külatänavaga)
Krundi täisehituse protsent:	10%
Välisviimistlus materjalid:	soovituslikult kasutada naturaalseid materjale Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale

Krundi kirjeldus

Krunt on kaetud loodusliku valdavalt lehtpuu metsaga.

Hoonestus ja rajatised

Krundil on märgitud soovituslik hoone asukoht. Hoone paigutuse määramisel on lähtutud ilmakaartest ja maapinna reljeefist.

Hoonete puhul jälgida kohalikke traditsioone ning sobivust loodusliku keskkonnaga.

Hoonete rajamisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse keskkonda.

Piirete arhitektuurne lahendus anda koos hoone projektiga.

Liikluskorraldus ja teed

Krundile juurdepääsuks on planeeritud eraldi tee mahasõiduga Kuressaare-Sääre maanteelt, millelt omakorda rajatakse juurdepääs krundile.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

Keskkonnakaitse

Jäätmed koguda eraldi konteineritesse ja lasta tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.

Tuleohutus

Minimaalne hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Planeeringuga tagatud tuletõrjekujad naaberkinnistute hoonetest ehituskeelualadega.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

Tehnovõrgud

Elekter – Orienteeruv liitumisühenduse suurus 25A. Liitumiskapp on planeeritud ühise nelja arvestiga kapina tee lõppu krundi nr. 5 piiri äärde.

Krundisisesed võrgud lahendada eraldi tööprojektiga.

Side – Sideühendus on võimalik olemasoleva sidejaotuskaabli kohale planeeritavast sidekapist. Tööjooniste koostamiseks taotleda konkreetsed tehnilised tingimused.

- ühise puurkaevu baasil
- individuaalse puurkaevu baasil. Tinglik asukoht näidatud tehnoorkude plaanil.

Kanalisatsioon:

Kanalisatsiooni lahenduses on välja pakutud erinevad variandid:

- Võib rajada kuivkäimla (kompostkäimla) ning hallvesi immutada läbi imbsüsteemi pinnasesse. Omapuhasti peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumise suuna suhtes allavoolu. Heitvee immutussügavus peab olema aastaringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgemat taset. Tehnoorkude joonisel näidatud imbsüsteemi soovituslike asukohtade määramisel on lähtutud maapinna kõrgustest. Imbsüsteemi kuja ühe majapidamise tarbeks on vähemalt 10 m.
- Rajada individuaalsed kogumiskaevud. Kaevude tühjendamiseks sõlmida leping vastavat litsentsi omava ettevõttega. Tehnoorkude joonisel näidatud kogumiskaevude soovituslik paiknemine. Asukoha määramisel on lähtutud maapinna kõrgustest ja auto juurdepääsu vajadusest. Selleks on paigutatud kogumiskaevud võimalikult madalamate kohtade peale ja juurdepääsu tee lähedusse.

Sademeveed – Sajuveed hoonete katustelt ja kõva kattega teedelt juhitakse maapinna kaldega muruplatsidele, kus need imuvad pinnasesse. Teed projekteerida sellise profiiliga, et sademeveed valguksid teelt teeäärsetele rohelistele aladele.

Liigvee ärajuhtimiseks krundilt rajada maa-ala ida poolsesse külge kraav.

Maa omanik ei tohi takistada vee vaba voolu kraavides.

Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krunti läbivad või tulevikus läbima hakkavad tehnoorkud- ja rajatised.**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15². Tehnoorku ja -rajatise talumine

§ 15². Tehnoorku ja -rajatise talumine

Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnoorku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnoorku või -rajatise (edaspidi tehnoorajatis) teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnoorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel.

Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnoorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasi koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnoorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

§ 14 lg 1, 2 Tehnoorkud ja -rajatised

Kinnisasi omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnoorku või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasi omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

2. Kitsendust põhjustav objekt: Krundile on planeeritud heitvee imbsüsteem**Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Veeseadus § 24 lg 1,2****§ 24. Põhjavee kaitsmine heitveega reostamise eest**

- 1) Reovee põhjavette ja heitvee külmunud pinnasele juhtimine on keelatud.
- 2) Heitvett tohib pinnasesse juhtida Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras, kui see lubamatult ei halvenda põhjavee looduslike omadusi. Nimetatud kord peab sisaldama heitvee pinnasesse juhtimise nõudeid ja nende täitmise kontrollimise meetmeid.

3. Kitsendust põhjustav objekt: Krundile on planeeritud ühise-puurkaev pumbamaja sanitaarkaitseala**Õiguslik alus: Eesti Vabariigi veeseadus § 28 lg 1,4****28. Veehaarde sanitaarkaitseala**

- 1) Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.
- 4) Keskkonnaminister võib vähendada veehaarde sanitaarkaitseala:
kuni 10 meetrile, kui vett võetakse alla 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks

4. Kitsendusi põhjustav objekt: Muud asjaolud**Õiguslik alus: Kaarma valla ehitusmäärus 19.11.2003 nr. 11**

KRUNT NR. 4**Maa omanik:****Lundhema OÜ****Krundi pindala:****4831 m²*****Krundi ehitusõigus***

Krundi sihtotstarve:

Pereelamu maa 100%

Lubatud hoonete max arv krundil:

3

Ehitiste max korruselisus:

1,5 korrust

Katusekalle:

1 korruseline hoone 0- 20 kraadi

1,5 korruseline hoone 37-45 kraadi

Harjajoon:

soovituslikult paralleelselt ühise

juurdepääsuteega (nn külatänavaga)

Krundi täisehituse protsent:

10%

Välisviimistlus materjalid:

soovituslikult kasutada naturaalseid materjale

Keelatud on kasutada naturaalseid materjale

imiteerivaid materjale

Krundi kirjeldus

Krunt on kaetud loodusliku metsaga. Põhja poolt läbib maaüksust 10 kV elektriõhuliin, millele kehtib 10 m laiune kaitsetsoon.

Hoonestus ja rajatised

Krundil on märgitud soovituslik hoone asukoht. Hoone paigutuse määramisel on lähtutud ilmakaartest ja maapinna reljeefist.

Hoonete puhul jälgida kohalikke traditsioone ning sobivust loodusliku keskkonnaga.

Hoonete rajamisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse keskkonda.

Piirete arhitektuurne lahendus anda koos hoone projektiga.

Liikluskorraldus ja teed

Krundile juurdepääsuks on planeeritud eraldi tee mahasõiduga Kuressaare-Sääre maanteelt, millelt omakorda rajatakse juurdepääs krundile.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

Keskkonnakaitse

Jäätmed koguda eraldi konteineritesse ja lasta tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.

Tuleohutus

Minimaalne hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Planeeringuga tagatud tuletõrjekujud naaberkinnistute hoonetest ehituskeelualadega.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

Tehnovõrgud

Elekter – Orienteeruv liitumisühenduse suurus 25A. Liitumiskapp on planeeritud ühise nelja arvestiga kapina tee lõppu krundi nr. 5 piiri äärde.

Orienteeruv liitumisühenduse suurus pumbajaama tarbeks 10A.

Krundisisesed võrgud lahendada eraldi tööprojektiga.

Vesi – Krundi varustamiseks veega on välja pakutud kaks varianti:

- ühise puurkaevu baasil
- individuaalse puurkaevu baasil. Tinglik asukoht näidatud tehnoorkude plaanil.

Kanaliseatsioon:

Kanaliseatsiooni lahenduses on välja pakutud erinevad variandid:

- Võib rajada kuivkäimla (kompostkäimla) ning hallvesi immutada läbi imbsüsteemi pinnasesse. Omapuhasti peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumise suuna suhtes allavoolu. Heitvee immutussügavus peab olema aastaringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgemat taset. Tehnoorkude joonisel näidatud imbsüsteemi soovituslike asukohtade määramisel on lähtutud maapinna kõrgustest. Imbsüsteemi kuja ühe majapidamise tarbeks on vähemalt 10 m.
- Rajada individuaalsed kogumiskaevud. Kaevude tühjendamiseks sõlmida leping vastavat litsentsi omava ettevõttega. Tehnoorkude joonisel näidatud kogumiskaevude soovituslik paiknemine. Asukoha määramisel on lähtutud maapinna kõrgustest ja auto juurdepääsu vajadusest. Selleks on paigutatud kogumiskaevud võimalikult madalamate kohtade peale ja juurdepääsu tee lähedusse.

Sademeveed – Sajuveed hoonete katustelt ja kõva kattega teedelt juhitakse maapinna kaldega muruplatsidele, kus need imuvad pinnasesse. Teed projekteerida sellise profiiliga, et sademeveed valguksid teelt teeäärsetele rohelistele aladele.

Liigvee ärajuhtimiseks krundilt rajada maa-ala ida poolsesse külge kraav.

Maa omanik ei tohi takistada vee vaba voolu kraavidest.

Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Kitsendusi põhjustav objekt: **Pumbamaja juurdepääs avalikult kasutatavale teele**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõiguseaduse § 156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele"

Asjaõiguseaduse § 156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele"

Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

2. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krundi läbivad või tulevikus läbima hakkavad tehnoorkud- ja rajatised.**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 14 ja Asjaõiguseaduse rakendamise seaduse § 15². Tehnoorku ja -rajatise talumine

§ 15². Tehnoorku ja -rajatise talumine

Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnoorku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnoorku või -rajatise (edaspidi tehnoorku)

teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel. Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine realservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

§ 14 lg 1, 2 Tehnovõrgud ja -rajatised

Kinnisasja omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

3. Kitsendust põhjustav objekt: **Krundile on planeeritud ühine-puurkaev pumbamaja**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi veeseadus § 28 lg 1,4

28. Veehaarde sanitaarkaitseala

1) Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

4) Keskkonnaminister võib vähendada veehaarde sanitaarkaitseala:

kuni 10 meetrile, kui vett võetakse alla 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks

4. Kitsendust põhjustav objekt: **Krundile on planeeritud heitvee imbsüsteem**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Veeseadus § 24 lg 1,2

§ 24. Põhjavee kaitsmine heitveega reostamise eest

1) Reovee põhjavette ja heitvee külmunud pinnasele juhtimine on keelatud.

2) Heitvett tohib pinnasesse juhtida Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras, kui see lubamatult ei halvenda põhjavee looduslike omadusi. Nimetatud kord peab sisaldama heitvee pinnasesse juhtimise nõudeid ja nende täitmise kontrollimise meetmeid.

5. Kitsendusi põhjustav objekt: **Muud asjaolud**

Õiguslik alus: Kaarma valla ehitusmäärus 19.11.2003 nr. 11

KRUNT NR. 5

Maa omanik:	Lundhema OÜ
Krundi pindala:	4810 m²
Krundi ehitusõigus	
Krundi sihtotstarve:	Pereelamu maa 100%
Lubatud hoonete max arv krundil:	3
Ehitiste max korruselisus:	1,5 korrust
Katusekalle:	1 korruseline hoone 0- 20 kraadi 1,5 korruseline hoone 37-45 kraadi
Harjajoon:	soovituslikult paralleelselt ühise juurdepääsuteega (nn külatänavaga)
Krundi täisehituse protsent:	10%
Välisviimistlus materjalid:	soovituslikult kasutada naturaalseid materjale Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale

Krundi kirjeldus

Krunt kaetud loodusliku metsaga. Maaüksust läbib 10kV õhuliin, millele kehtib 10 m kaitsevöönd.

Hoonestus ja rajatised

Krundil on märgitud soovituslik hoone asukoht. Hoone paigutuse määramisel on lähtutud ilmakaartest ja maapinna reljeefist.

Hoonete puhul jälgida kohalikke traditsioone ning sobivust loodusliku keskkonnaga.

Hoonete rajamisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse keskkonda.

Piirete arhitektuurne lahendus anda koos hoone projektiga.

Liikluskorraldus ja teed

Krundile juurdepääsuks on planeeritud eraldi tee mahasõiduga Kuressaare-Sääre maanteelt, millelt omakorda rajatakse juurdepääs krundile.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

Keskkonnakaitse

Jäätmed koguda eraldi konteineritesse ja lasta tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.

Tuleohutus

Minimaalne hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Planeeringuga tagatud tuletõrjekujad naaberkinnistute hoonetest ehituskeelualadega.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

Tehnovõrgud

Elekter – Orienteeruv liitumisühenduse suurus 25A. Liitumiskapp on planeeritud ühise nelja arvestiga kapina tee lõppu krundi nr. 5 piiri äärde.

Krundisisesed võrgud lahendada eraldi tööprojektiga.

Side – Sideühendus on võimalik olemasoleva sidejaotuskaabli kohale planeeritavast sidekapist. Tööjooniste koostamiseks taotleda konkreetseid tehnilised tingimused.

Vesi – Krundi varustamiseks veega on välja pakutud kaks varianti:

- ühise puurkaevu baasil
- individuaalse puurkaevu baasil. Tinglik asukoht näidatud tehnovõrkude plaanil.

Kanalisatsioon:

Kanalisatsiooni lahenduses on välja pakutud erinevad variandid:

- Võib rajada kuivkäimla (kompostkäimla) ning hallvesi immutada läbi imbsüsteemi pinnasesse. Omapuhasti peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumise suuna suhtes allavoolu. Heitvee immutussügavus peab olema aastaringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgemat taset. Tehnovõrkude joonisel näidatud imbsüsteemi soovituslike asukohtade määramisel on lähtutud maapinna kõrgustest. Imbsüsteemi kuja ühe majapidamise tarbeks on vähemalt 10 m.
- Rajada individuaalsed kogumiskaevud. Kaevude tühjendamiseks sõlmida leping vastavat litsentsi omava ettevõttega. Tehnovõrkude joonisel näidatud kogumiskaevude soovituslik paiknemine. Asukoha määramisel on lähtutud maapinna kõrgustest ja auto juurdepääsu vajadusest. Selleks on paigutatud kogumiskaevud võimalikult madalamate kohtade peale ja juurdepääsu tee lähedusse.

Sademeveed – Sajuveed hoonete katustelt ja kõva kattega teedelt juhitakse maapinna kaldega muruplatsidele, kus need imuvad pinnasesse. Teed projekteerida sellise profiiliga, et sademeveed valguksid teelt teeäärsetele rohelistele aladele. Liigvee ärajuhtimiseks krundilt rajada maa-ala ida poolsesse külge kraav.

Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krundi läbivad või tulevikus läbima hakkavad tehnovõrgud- ja rajatised.**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

§ 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnovõrgu või -rajatise (edaspidi tehnorajatise) teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel. Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasi koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

§ 14 lg 1, 2 Tehnovõrgud ja -rajatised

Kinnisasi omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasi omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

2. Kitsendust põhjustav objekt: **Krundile on planeeritud heitvee imbsüsteem**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Veeseadus § 24 lg 1,2

§ 24. Põhjavee kaitsmine heitveega reostamise eest

- 1) Reovee põhjavette ja heitvee külmunud pinnasele juhtimine on keelatud.
- 2) Heitvett tohib pinnasesse juhtida Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras, kui see lubamatult ei halvenda põhjavee looduslikke omadusi. Nimetatud kord peab sisaldama heitvee pinnasesse juhtimise nõudeid ja nende täitmise kontrollimise meetmeid.

3. Kitsendusi põhjustav objekt: **Muud asjaolud**

Õiguslik alus: Kaarma valla ehitusmäärus 19.11.2003 nr. 11

KRUNT NR. 6.

Maa omanik:	Lundhema OÜ
Krundi pindala:	2725 m²
Krundi ehitusõigus	
Krundi sihtotstarve:	Tee ja tänava maa 100%
Lubatud hoonete max arv krundil:	-

Krundi kirjeldus

Krunt paikneb Kuressaare-Sääre maantee ääres ja on moodustatud juurdepääsu tee rajamiseks planeeritud ehituskruntidele. Tee maa-alale on planeeritud tehnovõrkude trassid.

Teekatte materjalina soovitavalt kasutada purustatud kruusa.

Territooriumile on planeeritud autode überpööramise plats.

Tehnovõrgud

Sademeveed –Tee projekteerida sellise profiiliga, et sademeveed valguksid teelt teeäärsetele rohelistele aladele.

Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krundile on planeeritud ühiselt kasutatav tee**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 155 “Avalikult kasutatav tee” ja Teeseaduse § 4 lg 4

§ 155 Avalikult kasutatav tee

1) 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.

2) Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi.

3) Eratee määratakse avalikuks kasutamiseks seaduses sätestatud korras.

Teeseaduse § 4 Avalikult kasutatav tee ja eratee lg 4

Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning valla- või linnavalitsuse ja omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku valla- või linnavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad.

2. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krunti läbivad või tulevikus läbima hakkavad tehnovõrgud- ja rajatised.**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

§ 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveeadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnovõrgu või -rajatise (edaspidi tehnorajatis) teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel. Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasi koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

§ 14 lg 1, 2 Tehnovõrgud ja -rajatised

Kinnisasi omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasi omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

3. Kitsendust põhjustav objekt: **Krunti läbib Kuressaare-Sääre riigimaantee teekaitsevööndi piir**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Teeseadus § 13 lg 1,2; § 36

§ 13. Tee kaitsevöönd

(1) Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

(2) Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit

§ 36. Tegevus teel ja tee kaitsevööndis

(1) Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- 1) ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatise ning rajada istandikku;
- 2) ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- 3) takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- 4) paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 5) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 6) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 7) teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- 8) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist töid.

(2) Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund

väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

(3) Mitmele omanikule kuuluvate teede ristumiskohal vastutab iga omanik ohutuks liiklemiseks vajaliku tee seisundi eest talle kuuluva kinnisasja ulatuses.

(4) Uue tee ristumiskoha ehitamise kulud kannab omanik, kes nõuab teede ühendamist. Teede omanike kokkuleppel võib kulud jaotada.

5. Kitsendusi põhjustav objekt: **Muud asjaolud**

Õiguslik alus: Kaarma valla ehitusmäärus 19.11.2003 nr. 11

Koostas: P. Hein