

SELETUSKIRI

1.ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala.

Käesoleva detailplaneeringu ala asub Kaarma vallas, Kudjape külas, Heinakivi maaüksusel. Heinakivi maaüksuse katastritunnus on 27003:001:0700, suurus 1.22ha, sihtotstarve – maatulundusmaa. Planeeritavasse alasse jääb osaliselt Muratsi laoplatsti maaüksus, sihtotstarve transpordimaa.

1.2. Algataja.

Käesoleva detailplaneeringu on algatanud Kaarma Vallavalitsus oma otsusega nr. 41, 13.01.2004.a. Otsuse aluseks on maaomaniku poolt (Saare Arendusbüroo Grupp OÜ) esitatud avaldus nr. 5-15/24, 12.01.2004.a.

1.3.Lähtematerjalide loetelu.

- Kaarma Vallavalitsuse poolt koostatud detailplaneeringu lähteseisukohad nimetusega: "Kudjape külas, Heinakivi M/Ü detailplaneering"; nr 78
- Olemasoleva kinnistu katastriüksuse plaan
- OÜ Nuki Geo poolt koostatud planeeritava maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:500 (koostatud 26.09.2003.a.)
- Planeerimisseadus (RT I 09.12.2002, 99, 579)
- Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590, 26-28, 355)
- Maareformi seadus (RT I 01.11.1991, 34, 462)
- Maakatastriseadus (RT I 08.11.1994, 74, 1324)
- Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine (VV määrus nr. 36 24.01.1995.a. RT I 1995, 13, 150)
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 41 13.01.2003.a.
- Kaarma Vallavalitsuse protokoll nr. 22 03.11.2003.a.

1.4.Olemasolev olukord.

Planeeritav ala on 1.17ha hektari ulatuses looduslik rohumaa kadakate ja lehtpuudega ja pole kasutuses. Kinnistu põhjapiiri mööda kulgeb Kuressaare-Püha maantee. Kinnistul asuvad kaks kraavi. Kanalisatsioon, veevõtuvõimalus ja elekter puuduvad. Planeeritavast alast lõunasse jääb ehitusmaterjalide ladustamise territoorium.

1.5.Planeeringu eesmärgid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast väikeelamumaaks, 4 üksikelamu ehitamiseks kinnistute moodustamine ning tekkivate kinnistute ehitusõiguse määramine ja tehnovõrkudega varustamine.

2.PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1.Kruntide planeerimine.

Käesoleva detailplaneeringuga on maa-ala jagatud 5 kinnistuks, millest 4 on sihtotstarve elamumaa, ühel transpordimaa.

2.1.1.Planeeritud piirangud.

Kinnistu piiridel paikneb üldine ehituskeeluala 5m, lisaks on ehituskeelualaks 20m tsoon Kuressaare-Püha maantee teeteljest, mis läbib kahte, Heinakivi 1 ja Heinakivi 2, kinnistut. Kinnistutele pääseb läbi Muratsi laoplatši kinnistu, seetõttu on määratud sellele kinnistule servituut 1986m² ulatuses ja liiniservituudid planeeritavate kinnistute, Heinakivi 1, 2, 3, 4, kasuks. Liiniservituutide suurused: veetrassil 2m trassiteljest (416m²), kanalisatsioonil 2m trassiteljest (446m²), maa-alusel madalpinge elektriakaablil 1m trassiteljest (218m²) ja sajuvete kanalisatsioonil 2m trassiteljest (304m²).

ANDMED KINNISTUTE MOODUSTAMISEKS:

Jrk Nr	Krunt nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest
1	1	Heinakivi 1	elamumaa 100%	2 564	Heinakivi m/ü 27003:001:0700
2	2	Heinakivi 2	elamumaa 100%	3 064	Heinakivi m/ü 27003:001:0700
3	3	Heinakivi 3	elamumaa 100%	3 006	Heinakivi m/ü 27003:001:0700
4	4	Heinakivi 4	elamumaa 100%	3 089	Heinakivi m/ü 27003:001:0700
5	5	Heinakivi tänav	transpordimaa 100%	477	Heinakivi m/ü 27003:001:0700

KRUNTIDE EHTUSÕIGUS:

Krun- di nr.	Kinnistu aadress	Planeeritud suurus	Ehitus- alune pind	Maks. täis- ehituse %	Korru- selisus	Hoonete arv kinnistul	Maaka- sutuse sihtotstarve	Sihtots- tarbe osakaal
1	Heinakivi 1	2 564	300	12	2	3	EP	100
2	Heinakivi 2	3 064	300	10	2	3	EP	100
3	Heinakivi 3	3 006	300	10	2	3	EP	100
4	Heinakivi 4	3 089	300	10	2	3	EP	100
5	Heinakivi tänav	477	0	0	0	0	LT	100

2.2.Hoonestus.

Planeeritavale alale on ette nähtud ühepereelamute rajamine. Kruntidel on lubatud ka kuni kahe abihoone rajamine. Piirkonna maksimaalseks korruselisuseks on 2 korrust või 9 meetrit. Hoonestuse asukohad kinnistute ehitusalas määratakse ehitusprojektiga. Stilistilisi piiranguid hoonestusele käesolev planeering ei sea.

Ehitusõigus kruntide kaupa:

1.Kinnistu nr.1.aadress: Heinakivi 1:

- Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ;
- pindala: 2 564m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa
- lubatud ehitiste arv krundil: 3, üks elamu ja kuni 2 abihoonet;
- krundi lubatud täisehituse protsent: 12%

- ehitise lubatud kõrgus 2K
- katuse kalle: 0°-45°
- harjajoon: soovitatavalt risti maantee teljega, max 9 meetrit maapinnast
- tulepüsivusklass: min TP-3
- piirangud: ehituskeeluala 5m kinnistu piirist, 20m tee teljest teekaitsevöönd
- viimistlus: krohv, tellis, puit, klaas. Katusekate: plekk, kivi, roog

2.Kinnistu nr.2.aadress: Heinakivi 2:

- Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ;
- pindala: 3 064m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa
- lubatud ehitiste arv krundil: 3, üks elamu ja kuni 2 abihoonet;
- krundi lubatud täisehituse protsent: 10%
- ehitise lubatud kõrgus 2K
- katuse kalle: 0°-45°
- harjajoon: soovitatavalt risti maantee teljega, max 9 meetrit maapinnast
- tulepüsivusklass: min TP-3
- piirangud: ehituskeeluala 5m kinnistu piirist, 20m tee teljest teekaitsevöönd
- viimistlus: krohv, tellis, puit, klaas. Katusekate: plekk, kivi, roog

3.Kinnistu nr.3.aadress: Heinakivi 3:

- Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ;
- pindala: 3 006m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa
- lubatud ehitiste arv krundil: 3, üks elamu ja kuni 2 abihoonet;
- krundi lubatud täisehituse protsent: 10%
- ehitise lubatud kõrgus 2K
- katuse kalle: 0°-45°
- harjajoon: soovitatavalt risti maantee teljega, max 9 meetrit maapinnast
- tulepüsivusklass: min TP-3
- piirangud: ehituskeeluala 5m kinnistu piirist
- viimistlus: krohv, tellis, puit, klaas. Katusekate: plekk, kivi, roog

4.Kinnistu nr.4.aadress: Heinakivi 4:

- Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ;
- pindala: 3 089m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa
- lubatud ehitiste arv krundil: 3, üks elamu ja kuni 2 abihoonet;
- krundi lubatud täisehituse protsent: 10%
- ehitise lubatud kõrgus 2K
- katuse kalle: 0°-45°
- harjajoon: soovitatavalt risti maantee teljega, max 9 meetrit maapinnast
- tulepüsivusklass: min TP-3
- piirangud: ehituskeeluala 5m kinnistu piirist
- viimistlus: krohv, tellis, puit, klaas. Katusekate: plekk, kivi, roog

5.Kinnistu nr.5.aadress: Heinakivi:

- Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ;
- pindala: 477m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa
- lubatud ehitiste arv krundil: 0
- krundi lubatud täisehituse protsent: 0%
- piirangud: ehituskeeluala

2.3. Heakord ja haljastus.

Kõrghaljastuse osas muutusi planeeritud ei ole. Rajatav sõidutee kaetakse killustikuga, perspektiivis asfaldiga, jalgteel kiviparketiga. Säilitatakse olemasolev kiviaed.

Teekaitsevööndisse (20m) rajatakse tihe kõrghaljastus, mis kaitseb maantee müra ja tolmu eest, takistab tuulekoridoride teket, samas tagab ka teepoolsematele kruntidele suurema privaatsuse.

2.4. Keskkonnakaitse.

Käesoleva planeeringuga ei planeerita rajada olulisi lisasaasteallikaid, maa-ala saastekoormus oluliselt ei suurene. Kinnistutele paigaldatakse olmeprügi kogumiskastid, kohtadesse, kus on võimalik lihtsalt konteinereid tühjendada. Lepingu alusel võivad erinevate kinnistute valdajad kasutada ka ühiseid prügi kogumise konteinereid.

Elamute kütmine toimub autonoomsete katelde või ahjude abil, kütusena kasutatakse kerget kütteõli või puitu.

Kanaliseatsioon juhitakse planeeritavasse ühisvoolsesse kanalisatsioonivõrku, selle mittevalmimisel, autonoomsetesse kogumiskaevudesse. Sajuveed kogutakse restkaevude abil sajuvete kanalisatsiooni ja juhitakse kraavi.

2.5. Liikluskorraldus.

Heinakivi MÜ asub Kuresaare - Püha maantee ääres. Planeeritavatele kinnistutele pääseb Muratsi laoplatsti kinnistul oleva kruusatee kaudu. Kruusatee korrastatakse ning sinna äärde rajatakse jalakäijate liikumistee. Krunt 5 on planeeritud teena, punaste joonte vaheline kaugus 10m, mis jaguneb 6m laiuseks, 2 sõidureaga mõlemasuunaliseks teeks, mõlemal pool sõiduteed 1,2m laiune kõnnitee ja haljasriba (1,3m+0,3m).

2.6. Vertikaalplaneerimine.

Olulist vertikaalide muutust käesoleva planeeringuga pole kavandatud. Siiski on antud olulisemate punktide planeeritavad kõrgused tagamaks seda, et sajuvesi ei voolaks naaberkinnistutele. Kinnistute täpsem vertikaalplaneerimine antakse ehitusprojekti staadiumis, kui on lõplikult selgunud sissesõitude ja hoonestuse asukohad ning teede kõrgused.

2.7. Tehnovõrgud.

Kinnistud varustatakse vee, kanalisatsiooni ja elektriga.

2.7.1. Elektrivarustus.

Vastavalt tingimustele on detailplaneeringuga määratud liitumiskilpide asukohad ja 0,4kV madalpinge maakaabli trassi orienteeruv asukoht. Madalpinge kaabel on viidud planeeritavast alast loodesse jäävasse olemasolevasse alajaama.

Kinnistu sisemise lahenduse kohta koostatakse eraldi eletripaigaldise projekt. Liitumiskilbid paigaldab AS Eesti Energia.

2.7.2. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Kaarma vald on planeerinud rajada vee ja kanalisatsioonimagistraaltrassid aastal 2006. Käesolevas detailplaneeringus on näidatud perspektiivsete vee- ja kanalisatsioonimagistraaltrasside orienteeruvad asukohad.

Planeeritavate vee- ja kanalisatsioonitrasside täpsem asukoht ja dimensioonid antakse veeühenduse ehitusprojekti. Torustike läbimõõdud ja kalded antakse ehitusprojekti staadiumis. Sajuvetekanalisatsioon on planeeritud rajatada tee alla ning torustikud juhitud kõrvalasuvasse kraavi.

2.8.Tuleohutusnõuded.

Tekkivate kinnistute hoonestusele on ette nähtud minimaalne tulepüsivusaste TP-3, minimaalne naaberkinnistute hoonestuse vaheline kuja 10m. Planeeringus on ette nähtud kinnistutele piisavad juurdepääsud tuletõrje- ja päästetehnikale. Kruntide juurdepääsuteed ja sõiduteed peavad olema vabad ja aastaringselt kasutatavad. Lähim tuletõrje veevõtukoht, kuni Kaarma Valla poolt rajatava veevarustuse magistraaltrassi ning sellega seotud hüdrantide rajamiseni asub, Kudjape külas krundist 470m kaugusel loodes, Mereranna teel, hotell Mereranna kinnistu nurgal.

.....
Siim Metsla
arhitekt

.....
Jüri Pilliroog
projektijuht