

KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Reg. nr. EP10250459-0001

Reg. nr. EL10250459-0001

Registreerimistõend nr. 01-203

Muinsuskaitse litsents 242/97-K

TELLIJA: HELFI SOONIK

T – 32-04

A – 34240

SAARE MAAKOND,
KAARMA VALD,
PARILA KÜLA,
KAASIKU MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel

**KURESSAARE
2004**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

3. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan. 1:1000	DP-2
Põhijoonis. 1:1000	DP-3
Juurdepääsutee. 1:10000	DP-4

2. Lähtematerjalid

Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr.141, 27. veebruar 2003.a. detailplaneeringu algatamiseks, Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr.174, 11. märts 2004.a. detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnistamiseks koos detailplaneeringu lähteseisukohtadega nr.84 Parila külas Kaasiku maaüksuse detailplaneeringule.

4. Lisad

Katastriüksuse plaan.

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.	7
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.	7
2.5. TEHNOVÕRGUD.	7
2.6. KESKKONNAKAITSE.	8
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.	8

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Kaasiku II maatüki, pindalaga 8,97ha, olemasoleva sihtotstarvetega Maatulundusmaa.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Helfi Soonik Kaarma Vallavalitsusele, nr. 7-1.2/161.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr.141, 27. veebruar 2004.a. detailplaneeringu algatamiseks, Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr.174, 11. märts 2004.a. detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnistamiseks koos detailplaneeringu lähteseisukohtadega nr.84, Parila külas Kaasiku maaüksuse detailplaneeringule.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: OÜ a. Toom, töö nr.TM-15 ja GRGM projekt OÜ, töö nr.0408-003G alustel.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Kaarma vallas, Parila külas, haarates enda alla Kaasiku kinnistu. Maa-ala piirneb läänest Liikopli maaüksusega, lõunast Suurlahega, idast Suurlahe maaüksusega ja põhjast Raja maaüksusega.

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

- **Ehitusseaduse §14 “Tehnovõrgud ja rajatised”** – Kinnistut läbib Eesti Energia 10kV õhuliin, liinikaitsevööndiga 25m mõlemale poole liini telge. Samuti on Suurlahe ja Väikelahel detailplaneeringuga liinikaitsevööndisse planeeritud eelpool nimetatud maaüksuste tulevane elektriühendus madalpingekaabliga Soe 10/0,4kV alajaamast, kaablikaitsevööndiga 1m mõlemale poole liini telge.
- **AÕS §156“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“**, Suurlahe ja Väikelahel maaüksustele on planeeritud juurdepääs 10kV elektriõhuliini kaitsevööndisse.

- **Looduskaitseeaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-4m kaldariba avaliku veekogu (Suurlahe) avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseeaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Suurlahel (üle 10ha suurune järv) on 100m.
- **Looduskaitseeaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 50m Suurlahe piirist.
- **Looduskaitseeaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 10m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva kinnistu jagamine elamukruntideks, teedevõrgu planeerimine ning maakasutussihotstarbe muutmine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritav maa-ala jaotatakse kuueks iseseisvaks krundiks, lisaks krunditakse Ravimudavastuvõtu ja paadisadama krundini viiva tee (riigi vaba maa) lõuna poolne osa 427m² eraldi Tee- ja tänava maa-LT krundiks. Planeeritavale maa-alale tuleb kolm pereelamumaa-EP-100% krunti, kaks Maatulundusmaa-M-100% krunti ning üks Tee ja tänava maa-LT krunt. Vt. planeeringu joonist DP-3. Kahel suuremal krundil, sihtotstarbega Maatulundusmaa-M: Kaasiku ja Laane krundid, moodustatakse eraldi katastriüksused õuema osas, suurusega 2000m², sihtotstarbega Pereelamumaa-M.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Address	Planeeritud sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Kaasiku	Maatulundusmaa-M-100% (s.h.Pereelamumaa: 2000m ²)	Maatulundusmaa-M	2,90	Kaasiku Ilmt
Laane	Maatulundusmaa-M-100%	Maatulundusmaa-M	2,34	Kaasiku Ilmt

	(s.h.Pereelamumaa: 2000m ²)			
Laheääre	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	1,17	Kaasiku Ilmt
Lahesopi	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	1,05	Kaasiku Ilmt
Lahenurga	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	1,02	Kaasiku Ilmt
Kaasiku tee	Tee ja tänava maa-LT-100%	Transpordimaa-L	0,49	Kaasiku Ilmt
Sadama tee	Tee ja tänava maa-LT-100%	Transpordimaa-L	427m ²	Riigi vaba maa

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus m ²	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)
Kaasiku	2,90	300	1,5 kordsed, max 8m	Max 3	Maatulundusmaa-M-100% (s.h.Pereelamumaa: 2000m ²)
Laane	2,34	300	1,5 kordsed, max 8m	Max 3	Maatulundusmaa-M-100% (s.h.Pereelamumaa: 2000m ²)
Laheääre	1,17	300	1,5 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Lahesopi	1,05	300	1,5 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Lahenurga	1,02	300	1,5 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Kaasiku tee	0,49	-	-	-	Tee ja tänava maa-LT-100%
Sadama tee	427m ²	-	-	-	Tee ja tänava maa-LT-100%

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.

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

- Kaasiku, Laane, Laheääre, Lahesopi, Lahenurga kruntidele planeeritakse ehitusõigus kolmele hoonele, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 300m², maksimaalse katuse harja kõrgusega 8m. Uued ehitusõigused tuleb kavandada Saaremaale iseloomulikena, viilkatusega, soovitatavalt katusekaldega ca'40°-50°. 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%, Kaasiku tee krundile, laiusega 12m, ja Sadama tee krundile ehitisi ei planeerita. Piki Kaasiku teed paigaldatakse elektrimadalpingekaabli ühendused.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Olemasolev Kaasiku kinnistu on valdavalt metsamaa. Vastavalt käesolevale planeeringule tuleb taotleda planeeritaval maa-alal metsakategooria mahavõtmist raadamisloaga, enne projekteerimistingimuste taotlemist. Hoonestuse rajamisel tuleks maksimaalselt säilitada olemasolev mets. 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 jäätmekäitluseeskirjale.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritud maa-alale pääseb mööda Ravimuda vastuvõtu punktini kulgevat valla teed pidi, kust edasi planeeritakse juurdepääs kruntidele üle Liikopli maaüksuse (vt. joonist DP-3) ja sealt 10kV elektriliini kaitsevööndisse. Antud planeeringus on moodustatud maa-alale teemaa krunt, laiusega 12m, mis tagab juurdepääsu kõikidele planeeritud kruntidele ja samuti Suurlahe ja Väikelahe maaüksustele. Kruntide juurdepääsude juures on võimalik autode ringipööramine. Teemaa krundile seatakse kitsendus AÕS §156 “Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“. Krundi omanikel kokku leppida teemaa ühine haldamine ja hooldamine. Parkimine 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.

Planeeritud maa-ala kruntide elektrienergiaga varustamiseks on vaja ehitada uus kaabelliin Soe 10/0,4kV alajaamast paralleelselt 10kV haruliiniga. Liitumiskapid on planeeringuga paigutatud kruntide piiride lähedusse, autoga juurdepääsetavatesse 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 puurkaev, sanitaarkaitsetsooniga 10m. Kaevude rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevu projektid. Igale hoonestatavale krundile on planeeritud oma kogumiskaev reovee tarbeks. Reovete

kanaliseerimiseks planeeritud kogumiskaevud ehitatakse välja vastavalt kehtivatele ehitusnormidele ja tühjendatakse vastavalt Kaarma vallas kehtestatud jäätmekäitluseeskirjale.

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

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale.

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

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

Planeeritav maa-ala ei jää moodustatava Mullutu maastikukaitseala piiridesse.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklass antud maa-alal on TP-3. Tuletõrjevesi saadakse Ravimudavastuvõtu ja paadisadama maaüksuselt Suurlahest.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale.
- **Ehitusseaduse §14 “Tehnovõrgud ja rajatised”** – Kinnistut läbib Eesti Energia 10kV õhuliin, liinikaitsevööndiga 25m mõlemale poole liini telge. Samuti on Suurlahe ja Väikelahel detailplaneeringuga liinikaitsevööndisse planeeritud eelpool nimetatud maaüksuste tulevane elektriühendus madalpingekaabliga Soe 10/0,4kV alajaamast, kaablikaitsevööndiga 1m mõlemale poole liini telge.
- **AÕS §156“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“**, Suurlahe ja Väikelahel maaüksustele on planeeritud juurdepääs 10kV elektriõhuliini kaitsevööndisse.
- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-4m kaldariba avaliku veekogu (Suurlahe) avalikuks kasutamiseks) tähenduses.

- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Suurlahel (üle 10ha suurune järv) on 100m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 50m Suurlahe piirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud veeseaduses, § 29 lg 1.- 10m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus.
- Saare maakonna maakonnaplaneering.
- Kaarma valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel