

**Rootsi 7-6 Kuressaare; telefon 45 33738
RETTER: Avo Tasa EG 00353**

Tellija: Henno Liiv

Töö nr. 0012

**KAARMA VALD, MÄNDJALA KÜLA, MÄNNISALU
KATASTRIÜKSUSE
LIHTSUSTATUD DETAILPLANEERING**

Juhataja:



Avo Tasa

**KURESSAARE
2004**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Graafiline osa

2.1.1. Asendiplaan

2.1.2. Geodeetiline alusplaan DP-1

2.1.3. Planeeringulahendus DP-2

2.1.4. Krundijaotusplaan DP-3

3. Lähtematerjalid

3.1. Omaniku avaldus

*3.2. Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 186 ja 190,
18. märts 2004 a.*

3.3. Detailplaneeringu algatamise kuulutus

3.4. Männisalu katastriüksuse plaan.

3.5. DP lähteülesanne

*3.6. Kaarma Vallavalitsuse korraldus DP
vastuvõtmisest.*

3.7. Saaremaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus.

*3.8. Kaarma Vallavalitsuse korraldus DP
avalikustamisest.*

*3.9. Kaarma Vallavalitsuse korraldus DP
kehtestamisest.*

4. Keskkonnamemorandumi A-osa

1. SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritava ala asukoht on Kaarma vald, Mändjala küla, Männisalu katastriüksus, katastritunnusega 59201:004:0236. Haarates enda alla kinnistu pindalaga 1,74 ha, sihtotstarbega elamumaa-100%.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algataja Henno Liiv, avaldusega Kaarma Vallavalitsusele.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 186, 18.03.04. Männisalu katastriüksuse detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisadena lähteülesanne. Koostatud on digitaalne geodeetiline alusplaan: RETTER EG nr. 00353, FIE Avo Tasa.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Kaarma vallas Mändjala külas. Valla üldplaneering piirkonnas puudub.

Maa sihtotstarbeks on elamumaa. Tegemist on elamuehituspiirkonnaga, kuhu olemasolev krunt on välja antud.

Krunt on hoonestamata. Krunt on piiratud Karise, Orava ja Laasi katastriüksustega.

Krundile pääs toimub kruusakattega külatede mööda. Krunti katab noor männimets, kolmandiku osas krundi lääneservas rohumaad.

1.5. EESMÄRGID.

Antud krundi omanik on vallale esitanud soovi jagada oma krunt neljaks väiksemaks elamukrundiks. Vastavalt Kaarma valla volikogu otsusele toimub kruntide jagamine Mändjala piirkonnas detailplaneeringu alusel.

Käesoleva planeeringuga jagatakse maaiüksus neljaks elamukrundiks ja määratakse krundile hoonestustingimused. Lahendatakse juurdepääsuteed kõikidele kruntidele ja soovituslikud tehovõrkude asukohad ja kujad. Elamukruntide sihtotstarveteks jääb elamumaa 100%.

2. PLANEERINGULAHENDUS.

2.1. ÜLDLAHENDUS

Käesoleva planeeringuga on Männisalu kü. kogu planeeritav ala jagatud neljaks elamukrundiks. Avalikus kasutuses olevast teest kaugemal olevatele Liivaku ja Männisalu maaüksustele on planeeritud juurdepääsuteed, mis jäävad nende krundi piiride sisse. Juurdepääsuteed rajatakse üle teeäärse 4m. laiuse kraavi silla või truubiga. Keelatud on vee voolu takistamine kraavides. Hoonete ehitamisel ja kinnistu edasisel kasutamisel säilitada olemasolev noor mets võimalikult maksimaalses ulatuses. Männimetsa säilitamine pakub tuulevarju ja privaatsust. Olemasolevat kultuurrohumaad võib kasutada õueaiamaa rajamiseks.

Männisalu kü	kinnistatud
Maa omanik:	Henno Liiv
Maaüksuse pindala:	1,74 ha

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

Käesoleva planeeringuga on Männisalu maaüksus jagatud neljaks elamukrundiks. Arvestada tuleb planeeringus määratud ehituskeelvööndeid.

Planeeritud krundijaotus, suurus, detailplaneeringujärgne sihtotstarve ja katastriüksuse sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi	Krundi det.pl sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %
Männiokka mü. elamumaa	5007	E	100 elamumaa 100
Metsanurga mü elamumaa	3667	E	100 elamumaa 100
Männisalu mü. elamumaa	3672	E	100 elamumaa 100
Liivaku mü. elamumaa	4991	E	100 elamumaa 100

Kruntide ehitusõigused:

1. Elamu maa

<i>Lubatud ehitiste arv maaüksusel:</i>	3
<i>Ehitise lubatud suurim ehitusalune pind:</i>	150 m ²
<i>Ehitiste koorruselisus:</i>	1,5
<i>Katusekalle:</i>	-45°
<i>Harjajoon:</i>	9 m
<i>Maaüksuse täisehituse protsent:</i>	max 5%
<i>Tulepüsivusklass:</i>	TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkruntidest. Kujuneb EPN 10-1 alusel 5 m.
<i>Välisseinad:</i>	Vaba
<i>Viimistlusmaterjalid:</i>	soovitav kasutada traditsioonilisi viimistlusmaterjale (seinad-puit, kivi, katus -roog, kivi, plekk.)

2.3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Kinnistutele on planeeritud elamud aastaringseks kasutamiseks. Hoonete ehitamiseks koostatakse eraldi projekt.

Hoone rajatakse vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele ja arhitektuurinõuetele.

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

Kruntide ehitusõigused:

<i>Lubatud ehitiste arv maaüksusel:</i>	3
<i>Ehitise lubatud suurim ehitusalune pind:</i>	150 m ²
<i>Ehitiste koorruselisus:</i>	1,5
<i>Katusekalle:</i>	-45°
<i>Harjajoon:</i>	9 m
<i>Maaüksuse täisehituse protsent:</i>	max 5%
<i>Tulepüsivusklass:</i>	TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkruntidest. Kujuneb EPN 10-1 alusel 5 m.
<i>Välisseinad:</i>	Vaba
<i>Viimistlusmaterjalid:</i>	soovitav kasutada traditsioonilisi viimistlusmaterjale (seinad-puit, kivi, katus -roog, kivi, plekk.)

2.4. KESKKONNA- JA TULEOHUTUSNÕUDED.

2.4.1. Keskkonnakaitse nõuded

Põhilise osa planeeritavast alast moodustab metsamaa ja looduslik rohumaa. Põhjast piirneb krunt avalikus kasutuses oleva teega. Metsa ja looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega.

2.4.2. Tulekaitse nõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala hoone projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismäärustest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsisivusklassiks on planeeringuga määratud TP-3. Hoone, planeeritaval alal saab olema maksimaalselt poolteisekorruseline, kõrgusega alla 9 meetri. Tulepüsisivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 5 m kaugusele.

2.5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Kinnistule juurdepääs toimub olemasoleva Männisalu kinnistu kõrvalt avalikult kruusateelt, millelt rajatakse kruntide juurde mahasõit. Mahasõidud tuleb rajada üle olemasoleva kraavi kasutades truupe ja mitte takistades vee voolu kraavides.

2.6. TEHNOVÕRGUD.

2.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus on planeeritud kruntidele puurkaevude baasil, puurkaevu sanitaartsoon on planeeritud 10m.

Kanalisatsioon on igal majal individuaalne. Soovitav on rajada kogumiskaev mahuga 5m³.

2.6.2. Sidevõrgud

Sidevarustust ei planeerita.

2.6.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu Saarte piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 46790.

Lina alajaamast ehitada 0,4 KV kaabelliinfiider pikkusega ca 500m.

*Peakaitse suurus igal krundil mitte rohkem kui 3*40 A. Kruntide elektrikilpide asukoht on planeeritud krundi piirile, sissesõidutee serva.*

Krundisisesed võrgud lahendatakse koos objektide elektrivarustuse projektiga.

3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Olemasolev mets säilitada võimalikult täies mahus. Rohumaa kasutamine vastavalt vajadusele aiamaa või loodusliku heinamaana.

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus*
- Eesti Vabariigi jäätmekava*
- Saare maakonna jäätmekava*
- Kaarma valla jäätmekava*

- *Kaarma valla jäätmehoolduse eeskiri*

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritava alal tegutsemiseks:

- *Välditakse suuremas koguses jäätmete teket*

Käesoleva planeeringuga ei planeerita saasteallikaid, maa-ala saastekoormus 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.

4. KASUTATUD KIRJANDUS

EV planeerimisseadus

EV ehitusseadus

EV ranna ja kaldakaitseadus

EV asjaõigusseadus

EV metsaseadus

EV veeseadus

EV kaitstavate loodusobjektide seadus

Koostas Avo Tasa



10. mai 2004. A.