

SAARE MAAKONNAS, KAARMA VALLAS, KUDJAPEA KÜLAS,
VÄLJA-JAANI MAAÜKSUSE

D E T A I L P L A N E E R I N G

Valdaja : Jaan Heinmets
Sandla küla, Pihtla vald,
Saare Maakond

Projekteerija:
Kolmas Tee Projekt OÜ
Tammsaare tee 137,
Tallinn

Arhitekt: Mihkel Kabur *M. Kabur*
Vastutav spetsialist: Marika Saks *M. Saks*

ARHITEKTUURIBÜROO

kolmas tee projekt OÜ

Reg. Nr. 10575173

EP10575173-0001

Tallinn 2004

S E L E T U S K I R I

PROJEKTI KOOSSEIS

SELETUSKIRI JA PÕHIJONISED
KÕITE KOOSSEIS:

KOOSKÕLASTUSTE TABEL
SELETUSKIRI

0	OBJEKTI ÜLDANDMED
01	Objekti asukoht
02	Tehnilised näitajad
03	Valdaja
04	Projekteerija
10	ÜLDOSA
11	Planeeringu eesmärk.
12	Asendiplaaniline situatsioon
13	Kehtivad piirangud
14	Planeeritav hoonestusala
15	Teed ja katendid
16	Haljastus
17	Tehnovõrgud
20	EHITUSÕIGUSED KINNISTUL
21	Kinnistu sihtotstarve
22	Soovitav ehitusala krundil
22	Nõuded hoonestusele
30	HOONETE TULEOHUTUSNÕUDED
40	LIIKLUSKORRALDUS
50	KESKKONNAKAITSE
60	LISAD
61	Kaarma Vallavalitsuse korraldus 25.05.2004.a. nr.302
62	Detailplaneeringu lähteseisukohad Nr. 93
63	Katastriüksuse plaan
64	Geodeetiline alusplaan
65	Väljavõte planeeringuga haaratud maa-ala kaardist
66	Väljavõte MTR registrist

0 OBJEKTI ÜLDANDMED

01 Objekt ja tema asukoht

Objekt:: VÄLJA – JAANI MAAÜKSUS
Aadress: SAARE MAAKOND, KAARMA VALD, KUDJAPEA KÜLA
katastritunnus :

02 KRUNDI PIND

Krundi pind 15 700 m²

03 Valdaja: Jaan Heinmets Sandla küla, Pihla vald Saare maakond 94 101
isikukood: 36007030298

04 Projekteerija:
Kolmas Tee Projekt OÜ (Reg.nr.10575173)
Tammsaare tee 137 Tallinn

10 ÜLDOSA:

11 PLANEERINGU EESMÄRK

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksusele elamuehituskruundi moodustamine, maaüksusel liikumisteede planeerimine ja maakasutussihotstarbe muutmine elamuehitusmaaks

12 ASENDIPLAANILINE SITUATSIOON

Planeeringuga haaratud Välja-Jaani maaüksus asub Kaarma vallas, Kudjape külas, Kuressaare Püha-Masa maantee ääres, jäädes sellest põhja poole. Maaüksus on rõõpkülikukujuline ja oma pikemate külgedega (152.52 ja 161.07 m) orienteeritud ida/kirde – lääne/kagu suunaliselt.

13 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval maaüksusel paikneb 50.0 m laiune teekaitsetsoon Kuressaare Püha-Masa teega külgneval alal. (tähistus K-1 joonisel DP-02)

14 PLANEERITAV HOONESTUSALA

Tingituna olemasolevast teekaitsetsoonist jääb planeeritav ehitusala maaüksuse põhjaküljele ning kujutletavast põhja – lõuna suunalise keskelje suhtes veidi nihutatuna ida poole.

15 TEED ja KATENDID

Sissesõidutee krundile on projekteeritud Kuressaare Püha-Masa teelt ja tee paikneks krundi kujutletaval põhja /lõuna suunalisel keskeljel. Sissesõidutee kaetakse kruusakattega ja tee laiuseks oleks 5.0 m .

16 HALJASTUS

Krundil kasvav kõrghaljastus väljaspool ehitiste alla jäävat ala ja olemasolev segamets säilitatakse, teekaitsetsoonis puhastatakse võsast ja heakorrastatakse säilitades loodusliku väljakujunenud koosluse.

17 TEHNOVÕRGUD

Olemasolevad tehnovõrgud krundil puuduvad. Perspektiivis rajatavate tsentraalsete tehnovõrkudega ühendamiseks jäetakse sissesõidutee idapoolsele küljele 10.0 m ulatuses servituut. Elektrivarustus lahendatakse kooskõlastatult Eesti Energia AS –iga maakaabliga sissesõidutee juurde paigaldatavast jaotuskilbist Kuresaare Püha-Masa maantee ääres. Veevarustus on krundile projekteeritava puurkaevu baasil, olme -ja heitveed kanaliseeritakse ajutise lahendusena plastikust kogumismahutisse minimaalse suurusega 10 m³ ja asukohaga sissesõidutee ääres planeeritava ehitusala lõunaküljel.

20 EHITUSÕIGUSED KINNISTUL

21 KINNISTU SIHTOTSTARVE

Detailplaneeringu järgselt on maakasutuse sihtotstarbeks 100% elamuehitusmaa

22 SOOVITATAV EHITUSALA KRUNDIL

Soovitav (planeeritav) ehitusala on suurusega 2 345 m² (küljepikkused 76.07 ja 35 m) ja käesoleva planeeringu kohaselt jääks ehitusala maaüksuse põhjaküljele ning kujutletavast põhja – lõuna suunalise kesktelje suhtes nihutatuna ida poole (joonis **DP-02**). Ehitusala piiri kauguseks põhjapiirist (piiripunktid 5 – 6) oleks 15.0 m, kirdenurgast jääks ehitusala 40.0 ja loodenurgast 55.0 m kaugusele. Ehitusjoone kaugus teekaitse ala piirist on 5.0 m.

23 NÕUDED HOONESTUSELE

Lähtudes Kaarma vallavalitsuse poolt väljaantud detailplaneeringu lähteülesandest on hoonestuse maksimaalseks kõrguseks 9 , korruselisus on või 1.5 või 2 korrust (eluhuone puhul) ja 5.0 m majandus-abihoonete puhul on maksimaalseks kõrguseks 5.0 m. eluhuone harjajoon on vaba, soovituslikult paralleelne sissesõiduteega, lubatud katusekalle 0° - 45° ja peale elamu võib krundil olla kuni 3 eraldiseisvat abihoonet. Soovituslik eluhuone asukoht on antud joonisel **DP-03**. Eluhuone sidumiskõrgus ±0.000 = 3.80 ABS.K. Krundi maksimaalseks täisehitusprotsent on 2.5% ja lubatud suurem ehitusalune pind on 390 m².

30 HOONETE TULEOHUTUSNÕUDED

Krundil paiknevate hoonete tulepüsivusklass on TP3, hoonetevahelised kujud peavad olema min. 15 m. Eluhuone tulepüsivusklassi TP2 korral võib kuja elamu ja abihoonete vahel olla min. 10 m. Krundile rajatakse tuletõrjervee hoidla mahutavusega min.50 m³

40 LIIKLUSKORRALDUS

Projekteeritud kruusakattega sissesõidutee, laiusega 5.0 m, asukoht ja sidumine maaüksuse piirinurga punktidega on näidatud joonisel **DP-02**. Parkimine on lahendatud krundil.

50 KESKKONNAKAITSE

Veevarustus on kavandatud projekteeritava puurkaevu baasil. Puurkaevule on ette nähtud kaitsetsoon kavandavatest hoonetest, laiusega 15 m. Perspektiivis on olme- ja heitvete kanaliseerimine ette nähtud tsentraalselt, ajutise lahendusena paigutatakse maa-alune heitvete plastikust kogumismahuti, minimaalse mahutavusega 10 m³ ja tagatakse regulaarne väljavedu. Olmeprügi ja jäätmed kogutakse plastikkottidesse ja kogutakse ehitusala piirile sissesõidutee kõrvale paigutatavasse prügikonteinerisse.

Arhitekt: Mihkel Kabur

