

**Õsel Plan OÜ**

Torni tn.7-3, Kuressaare, 93812

Tel.5162088

EP 10314484-0001

**GRCM Projekt OÜ**

Ranna 36-31, Kuressaare, 93815

Tel.5206023

EEG000021

Tellija: Anti Toplaan

Töö nr. D0105-01

**SAARE MAAKOND, KAARMA VALD**

**PRAAKLI KÜLA, UUE-NIGULA KINNISTU**

**DETAILPLANEERING**

Vastutav insener: Raivo Kaseorg  
Joonestaja, Projekteerija: Egon Sepp

Kuressaare 2005  
**PRAAKLI KÜLA, UUE-NIGULA KINNISTU  
DETAILPLANEERING**

**SISUKORD**

**A SELETUSKIRI**

1. ASENDISKEEM
2. KATASTRIÜKSUSE PLAAN
3. ÜLDOSA
4. PLANEERIMISLAHENDUS – ANDMED KRUNTIDE KOHTA

Lisad:

- Geodeetiline alusplaan
- OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond tehnilised tingimused
- Keskonna memorandum A-osa

**B JOONISED**

1. M 1: 1000 Tugiplaan
2. M 1: 1000 Detailplaneering
  - Situatsiooniskeem
  - Liiklus- ja tehnovõrkudeskeem
  - Krundijaotusplaan
  - Ehitiste orienteeruvad asetused.

**C LÄHTEMATERJALID**

Vallavalitsuse korraldus (11.august 2004 a. nr. 416) detailplaneeringu algatamise kohta.

Vallavalitsuse lähteseisukohad (Nr. 105) detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega.

# A SELETUSKIRI

## I ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Kaarma vallas, Praakli küla, Uue-Nigula kinnistul. Detailplaneeringu algatajaks on maaüksuse omanik Anti Toplaan, algatamise aluseks on Anti Toplaan avaldus 23.08.2004 a. nr. 7-1.2/506. Detailplaneering on algatatud 11.08.2004. a Kaarma Vallavalitsuse korraldusega nr. 416

Planeeritava ala suuruseks on ca 5,64 ha. Valla Üldplaneering on seni veel kehtestamatta.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuse jagamine elamuehituskruntideks ning maakasutuse sihtotstarbe muutmine; planeeritaval alal ehitusõiguste määramine; kruntidele juurdepääsu lahendamine; hoonete ja tehnovõrkude paigutus.

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Detailplaneeringu lähteseisukohad koos lisadega
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Nuki OÜ 2004. a)
- OÜ Jaotusvõrk Saatre piirkond tehnilised tingimused nr. 115- 31.01.2005 a.

Olemasolev olukord:

Planeeritav ala asub Kuressaare linnast piirist ~ 4 kilomeetrit Pihitla poole, piirnedes põhja poolt Kuressaare-Vaivere-Pihitla maanteega, ida poolt Vana-Nigula maaüksusega (27003:003:0244), lõuna poolt Viiumäe maaüksusega (27003:003:0593), lääne poolt Eliste maaüksusega (27003:003:0459).

Ala läbib kõrgepinge õhuliin 10kW. Suures osas puuduvad praegu igasugused liinid ja trassid ning vastav ala on hoonestamata. Erandiks omaniku eramu, millel on olemas elektriliitumine, puurkaev ja heitvete kogumiskaev.

Planeeritav ala on valdavalt tasane, keskmisteks maapinna kõrgusteks 7,60m -8,30m. Ala katab põhiliselt sega ja lehtmets, palju leidub võsa, kohati on ka looduslikku rohumaad ning suuri puid.

Eraldi tuleb käsitleda krunte Nigula 2, Nigula 4, Nigula 6, millel on olemasolevad hooned, liinid, trassid jms.

Eritingimused:

Täita keskkonnamemorandum A-osa.

## II PLANEERIMISLAHENDUS

### 2.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Antud planeeringu käigus jagatakse planeeritav ala kruntideks olemasolevast Uue-Nigula kinnistust, mille omanik on Anti Toplaan. Omaniku sooviks on jagada maaüksus üheksaks eraldi elamuehitus kinnistuks. Lisaks ligipääsutee lahendamisel perspektiivse elamurajooni laienemisel naabermaaüksusele moodustatakse kaks eradli kinnistut tänavate näol (Nigula tänav ja Nigula põik).

#### ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

<b>Aadress</b>	<b>Planeeritud suurus, m<sup>2</sup></b>	<b>Planeeritud sihtotstarve</b>	<b>Moodustatakse kinnistust</b>
Nigula 2	4311	Pereelamu maa EP	Uue-Nigula kinnistu
Nigula 4	9199	Pereelamu maa EP	Uue-Nigula kinnistu
Nigula 6	13000	Pereelamu maa EP	Uue-Nigula kinnistu
Nigula põik 1	3900	Pereelamu maa EP	Uue-Nigula kinnistu
Nigula põik 2	4248	Pereelamu maa EP	Uue-Nigula kinnistu
Nigula põik 3	4344	Pereelamu maa EP	Uue-Nigula kinnistu
Nigula põik 4	4349	Pereelamu maa EP	Uue-Nigula kinnistu
Nigula põik 5	4373	Pereelamu maa EP	Uue-Nigula kinnistu
Nigula põik 6	4346	Pereelamu maa EP	Uue-Nigula kinnistu
Nigula tänav	2584	Tee ja tänav maa LT	Uue-Nigula kinnistu
Nigula põik tänav	1551	Tee ja tänav maa LT	Uue-Nigula kinnistu

## KRUNTIDE NÄITAJAD

Aadress	Planeeritud suurus, m <sup>2</sup>	Ehitusalune pind, max m <sup>2</sup>	Täisehituse %	Korruselisus, sh katusekorrus	Hoonete arv krundil, tk	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotsarve osakaal, %
Nigula 2	4311	431	10	1,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Nigula 4	9199	460	5	1,5	4	Pereelamu maa (EP)	100
Nigula 6	13000	520	4	1,5	5	Pereelamu maa (EP)	100
Nigula põik 1	3900	390	10	1,5	3	Pereelamu maa (EP)	100
Nigula põik 2	4248	425	10	1,5	4	Pereelamu maa (EP)	100
Nigula põik 3	4344	434	10	1,5	4	Pereelamu maa (EP)	100
Nigula põik 4	4349	435	10	1,5	4	Pereelamu maa (EP)	100
Nigula põik 5	4373	437	10	1,5	4	Pereelamu maa (EP)	100
Nigula põik 6	4346	435	10	1,5	4	Pereelamu maa (EP)	100
Nigula tänav	2584	-	-	-	-	Tee ja tänava maa (LT)	100
Nigula põik tänav	1551	-	-	-	-	Tee ja tänava maa (LT)	100

## **2.2 Kruntide hoonestus, üldised arhitektuurinõuded**

Olemasolevalt krundid, välja arvatud Nigula 4 on hoonestamata. Planeeringus on määratletud ehitusala. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavalt hoonestuslaadi. Ehitusmaterjalideks soovituslikult loodussõbralikud materjalid.

## **2.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus**

Planeeritav maa-ala külgneb Kuressaare-Vaivere-Pihtla maanteega. Alale planeeritakse rajada kaks uut tänavat, mille jaoks on ka vastav osa reserveeritud (8 m laiune riba, mis külgneb Eliste maaüksuse (27003:003:0459) idapoolse servaga, mahasõit Kuressaare-Vaivere-Pihtla maanteelt. Planeering teeb ettepaneku kasutada tänavate nimedena Nigula tänav ja Nigula põik tänav. Täpne nimi kinnitatakse Kaarma Vallavolikogu otsusega. Seoses uute tänavate tekkimisega planeeritakse tänava äärde jäävate kruntide aadressid tänava nime järgi.

Autode parkimine on planeeritud oma krundile. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik võimaldab korraldada avarii- ja hooldustegevust.

## **2.4 Tehnovõrgud**

Kruntidel puuduvad olemasolevad kommunikatsioonid (erandiks Nigula tn. 4). Nigula 2 toide ühendada olemasolevale 0,4kV kaablile. Planeeritavate Nigula 6 ja Nigula põik 1-6 elekter näha ette olemasoleva kõrgepingeliini juurde paigaldada uus Nigula alajaam 0,4kV, uus jaotusfiider. Liinid kruntidele planeeritakse maakaabelliinidena, mööda Nigula põik tänavaserva. Planeeritavad liinitrassi ja jaotus- ning mõõtekappide võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga (OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond).

Sideliini ei planeerita. Küttesüsteemid igal krundil lahendada lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega.

## **2.5 Heakord ja haljastus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa tuleb esteetilistel kaalutlustel ja praktilistel põhjustel maha võtta ning krundid ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida).

Olemasolevad piirded kas likvideerida või sobitada planeeringus näidatud piiride järgi. Järgida tänavale iseloomulikku aedade kõrgusi.

Jäätmekäitlus lahendada koordineeritud prügikastide ja/või –konteinerite ning äraveoga vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale. Selleks otstarbeks on igale krundile sissepääsu juurde planeeritud prügikonteiner (võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel).

## NIGULA TN. 2

<b>Maa omanik</b>	Anti Toplaan
<b>Krundi pindala</b>	4311 m <sup>2</sup>
<b>Krundi ehitusõigus</b>	10%
Krundi sihtotstarve	pereelamu maa (EP) 100%
Lubatud ehitiste arv	3
Suurim lubatud ehitusalune pindala	431 m <sup>2</sup>
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	9 m

### **Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Praakli külas, Kaarma vallas, Uue-Nigula kinnistul. Krundil puudub hoonestus, kohati on võsa, osa krundi looduslik rohumaad. Krunt piirneb planeeritava krundiga Nigula tn. 4 ja Nigula tänavaga, olemasoleva maaüksusega Vana-Nigula (27003:003:0244) ja Kuressaare-Vaivere-Pihtla maanteega.

### **Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus	1,5 korrust, sh katusekorrus
Katuste kalle	-
harjajoon	soovituslikult paralleelselt ida-lääne suunaga.
Piirded	fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed
Tulepüsivusaste	minimaalne TP3, soovituslik TP2
Ehitusjoon	5 m krundi piirist

### **Liikluskorraldus ja teed**

Nigula tn. 2 juurdepääs on kavandatud Kuressaare-Vaivere-Pihtla maanteelt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

### **Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa tuleb maha võtta ning krunt ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida). Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale. Teealadega ühisele piirile, krundi poolsele küljele istutada puude hekk privaatsuse tagamiseks.

### **Tehnovõrgud**

Krundil asub Nigula 4 elektri mõõtekapp, mille juurde paigaldada ka Nigula 2 mõõtekapp. Praegu planeeritavale alale ühisvee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida lokaalsena vastavalt puurkaev ja kanalisatsiooni reoveemahuti. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Planeeritava liini ning jaotus- ja mõõtekilbi võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga (AS Eesti Energia). Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega.

## NIGULA TN. 4

<b>Maa omanik</b>	Anti Toplaan
<b>Krundi pindala</b>	9199 m <sup>2</sup>
<b>Krundi ehitusõigus</b>	5%
Krundi sihtotstarve	pereelamu maa (EP) 100%
Lubatud ehitiste arv	4
Suurim lubatud ehitusalune pindala	460 m <sup>2</sup>
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	9 m

### **Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Praakli külas, Kaarma vallas, Uue-Nigula kinnistul. Krundil asub eramu, kohati on võsa, osa krundi looduslik rohumaad. Krundil asuvas kraavis peab tagama vaba veevoolu. Krunt piirneb planeeritavate kruntidega Nigula tänav, Nigula tn. 2 ja Nigula tn 6, olemasoleva maaüksustega Vana-Nigula (27003:003:0244).

### **Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus	1,5 korrust, sh katusekorrus
Katuste kalle	-
harjajoon	soovituslikult paralleelselt ida-lääne suunaga.
Piirded	fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed
Tulepüsivusaste	minimaalne TP3, soovituslik TP2
Ehitusjoon	5 m krundi piirist

### **Liikluskorraldus ja teed**

Nigula tn. 4 juurdepääs on kavandatud rajatavalt Nigula tänavalt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

### **Heakord ja jäätmekäitlus**

Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale. Teealadega ühisele piirile, krundi poolsele küljele istutada puude hekk privaatsuse tagamiseks.

### **Tehnovõrgud**

Krundil kommunikatsioonid olemas (vesi, elekter, reoveemahuti). Praegu planeeritavale alale uusi ühisvee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud. Küttesüsteemid on lahendatud krundil lokaalsena.



## NIGULA TN. 6

<b>Maa omanik</b>	Anti Toplaan
<b>Krundi pindala</b>	13000 m <sup>2</sup>
<b>Krundi ehitusõigus</b>	4%
Krundi sihtotstarve	pereelamu maa (EP) 100%
Lubatud ehitiste arv	5
Suurim lubatud ehitusalune pindala	520 m <sup>2</sup>
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	9 m

### **Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Praakli külas, Kaarma vallas, Uue-Nigula kinnistul. Krundil puudub hoonestus, enamuse alast katab lehtmets koos võsaga. Krundi lõunapoolses osas, paralleelselt piiriga, asub kõrgepinge õhuliin. Krunt piirneb planeeritavate kruntidega Nigula tänav, Nigula tn. 4, Nigula põik 2, olemasoleva maaüksusega Vana-Nigula (27003:003:0244).

### **Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus	1,5 korrust, sh katusekorrus
Katuste kalle	-
harjajoon	soovituslikult paralleelselt ida-lääne suunaga.
Piirded	fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed
Tulepüsisvuste	minimaalne TP3, soovituslik TP2
Ehitusjoon	5 m krundi piirist

### **Liikluskorraldus ja teed**

Nigula tn. 6 juurdepääs on kavandatud Nigula tänavalt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

### **Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa tuleb maha võtta ning krunt ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida). Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale. Teealadega ühisele piirile, krundi poolsele küljele istutada puude hekk privaatsuse tagamiseks.

### **Tehnovõrgud**

Krundil puuduvad kommunikatsioonid. Praegu planeeritavale alale ühisvee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida lokaalsena vastavalt puurkaev ja kanalisatsiooni reoveemahutiga. Planeeritava maa-ala elekter on planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu tehniliste tingimuste järgi olemasolevast kõrgepingeliini juurde paigaldatavast uuest Nigula alajaamast uuest jaotusfiidrist. Liinid planeeritakse maakaabelliinidena paigaldatuna mööda Nigula põik teemaala serva. Planeeritava liini ning jaotus- ja mõõtekilbi võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Krundisisised võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga Jaotusvõrgu Saarte piirkonna arendusdirektoriga. Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega.

## NIGULA PÕIK TN. 1

<b>Maa omanik</b>	Anti Toplaan
<b>Krundi pindala</b>	3900 m <sup>2</sup>
<b>Krundi ehitusõigus</b>	10%
Krundi sihtotstarve	pereelamu maa (EP) 100%
Lubatud ehitiste arv	3
Suurim lubatud ehitusalune pindala	390 m <sup>2</sup>
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	9 m

### **Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Praakli külas, Kaarma vallas, Uue-Nigula kinnistul. Krundil puudub hoonestus, enamuse krundi katab segamets, kohati on võsa. Krunt piirneb planeeritavate kruntidega Nigula põik tänav, Nigula põik tn. 3, olemasoleva maaüksusega Eliste (27003:003:0459)

### **Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus	1,5 korrust, sh katusekorrus
Katuste kalle	-
harjajoon	soovituslikult paralleelselt ida-lääne suunaga.
Piirded	fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed
Tulepüsvusaste	minimaalne TP3, soovituslik TP2
Ehitusjoon	5 m krundi piirist

### **Liikluskorraldus ja teed**

Juurdepääs on kavandatud planeeritavalt Nigula põik tänavalt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

### **Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa tuleb maha võtta ning krunt ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida). Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale. Teealadega ühisele piirile, krundi poolsele küljele istutada puude hekk privaatsuse tagamiseks.

### **Tehnovõrgud**

Krundil puuduvad kommunikatsioonid. Praegu planeeritavale alale ühisvee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida lokaalsena vastavalt puurkaev ja kanalisatsiooni reoveemahutiga. Planeeritava maa-ala elekter on planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu tehniliste tingimuste järgi olemasolevast kõrgepingeliini juurde paigaldatavast uuest Nigula alajaamast uuest jaotusfiidrist. Liinid planeeritakse maakaabelliinidena paigaldatuna mööda Nigula põik teemaala serva. Planeeritava liini ning jaotus- ja mõõtekilbi võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga Jaotusvõrgu Saarte piirkonna arendusdirektoriga. Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega.

## NIGULA PÕIK TN. 2

<b>Maa omanik</b>	Anti Toplaan
<b>Krundi pindala</b>	4248 m <sup>2</sup>
<b>Krundi ehitusõigus</b>	10%
Krundi sihtotstarve	pereelamu maa (EP) 100%
Lubatud ehitiste arv	4
Suurim lubatud ehitusalune pindala	425 m <sup>2</sup>
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	9 m

### **Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Praakli külas, Kaarma vallas, Uue-Nigula kinnistul. Krundil puudub hoonestus, enamuse krundi katab segamets, kohati on võsa. Krunt piirneb planeeritavate kruntidega Nigula põik tänav, Nigula tn. 6, Nigula põik 4, olemasoleva maaüksusega Vana-Nigula (27003:003:0244).

### **Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus	1,5 korrust, sh katusekorrus
Katuste kalle	-
harjajoon	soovituslikult paralleelselt ida-lääne suunaga.
Piirded	fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed
Tulepüsvusaste	minimaalne TP3, soovituslik TP2
Ehitusjoon	5 m krundi piirist

### **Liikluskorraldus ja teed**

Juurdepääs on kavandatud Nigula põik tänavalt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

### **Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa tuleb maha võtta ning krunt ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida). Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale. Teealadega ühisele piirile, krundi poolsele küljele istutada puude hekk privaatsuse tagamiseks.

### **Tehnovõrgud**

Krundil puuduvad kommunikatsioonid. Praegu planeeritavale alale ühisvee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida lokaalsena vastavalt puurkaev ja kanalisatsiooni reoveemahutiga. Planeeritava maa-ala elekter on planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu tehniliste tingimuste järgi olemasolevast kõrgepingeliini juurde paigaldatavast uuest Nigula alajaamast uuest jaotusfiidrist. Liinid planeeritakse maakaabelliinidena paigaldatuna mööda Nigula põik teemaala serva. Planeeritava liini ning jaotus- ja mõõtekilbi võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Krundisisised võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga Jaotusvõrgu Saarte piirkonna arendusdirektoriga. Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega.

### **NIGULA PÕIK TN. 3**

<b>Maa omanik</b>	Anti Toplaan
<b>Krundi pindala</b>	4344 m <sup>2</sup>
<b>Krundi ehitusõigus</b>	10%
Krundi sihtotstarve	pereelamu maa (EP) 100%
Lubatud ehitiste arv	4
Suurim lubatud ehitusalune pindala	434 m <sup>2</sup>
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	9 m

#### **Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Praakli külas, Kaarma vallas, Uue-Nigula kinnistul. Krundil puudub hoonestus, enamuse krundi katab segamets, kohati on võsa. Krunt piirneb planeeritavate kruntidega Nigula põik tänav, Nigula põik tn. 1, Nigula põik tn. 5, olemasoleva maaüksusega Eliste (27003:003:0459)

#### **Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus	1,5 korrust, sh katusekorrus
Katuste kalle	-
harjajoon	soovituslikult paralleelselt ida-lääne suunaga.
Piirded	fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed
Tulepüsivusaste	minimaalne TP3, soovituslik TP2
Ehitusjoon	5 m krundi piirist

#### **Liikluskorraldus ja teed**

Juurdepääs on kavandatud planeeritavalt Nigula põik tänavalt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

#### **Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa tuleb maha võtta ning krunt ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida). Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale. Teealadega ühisele piirile, krundi poolsele küljele istutada puude hekk privaatsuse tagamiseks.

#### **Tehnovõrgud**

Krundil puuduvad kommunikatsioonid. Praegu planeeritavale alale ühisvee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida lokaalsena vastavalt puurkaev ja kanalisatsiooni reoveemahutiga. Planeeritava maa-ala elekter on planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu tehniliste tingimuste järgi olemasolevast kõrgepingeliini juurde paigaldatavast uuest Nigula alajaamast uuest jaotusfiidrist. Liinid planeeritakse maakaabelliinidena paigaldatuna mööda Nigula põik teemaala serva. Planeeritava liini ning jaotus- ja mõõtekilbi võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga Jaotusvõrgu Saarte piirkonna arendusdirektoriga. Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega.

## NIGULA PÕIK TN. 4

<b>Maa omanik</b>	Anti Toplaan
<b>Krundi pindala</b>	4349 m <sup>2</sup>
<b>Krundi ehitusõigus</b>	10%
Krundi sihtotstarve	pereelamu maa (EP) 100%
Lubatud ehitiste arv	4
Suurim lubatud ehitusalune pindala	435 m <sup>2</sup>
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	9 m

### **Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Praakli külas, Kaarma vallas, Uue-Nigula kinnistul. Krundil puudub hoonestus, enamus krunti katab segamets, kohati on võsa. Krunt piirneb planeeritavate kruntidega Nigula põik tänav, Nigula põik 2, Nigula põik 6, olemasoleva maaüksusega Vana-Nigula (27003:003:0244).

### **Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus	1,5 korrust, sh katusekorrus
Katuste kalle	-
harjajoon	soovituslikult paralleelselt ida-lääne suunaga.
Piirded	fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed
Tulepüsisusaste	minimaalne TP3, soovituslik TP2
Ehitusjoon	5 m krundi piirist

### **Liikluskorraldus ja teed**

Juurdepääs on kavandatud Nigula põik tänavalt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

### **Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa tuleb maha võtta ning krunt ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida). Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale. Teealadega ühisele piirile, krundi poolsele küljele istutada puude hekk privaatsuse tagamiseks.

### **Tehnovõrgud**

Krundil puuduvad kommunikatsioonid. Praegu planeeritavale alale ühisvee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida lokaalsena vastavalt puurkaev ja kanalisatsiooni reoveemahutiga. Planeeritava maa-ala elekter on planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu tehniliste tingimuste järgi olemasolevast kõrgepingeliini juurde paigaldatavast uuest Nigula alajaamast uuest jaotusfiidrist. Liinid planeeritakse maakaabelliinidena paigaldatuna mööda Nigula põik teemaala serva. Planeeritava liini ning jaotus- ja mõõtekilbi võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga Jaotusvõrgu Saarte piirkonna arendusdirektoriga. Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega.

## **NIGULA PÕIK TN. 5**

<b>Maa omanik</b>	Anti Toplaan
<b>Krundi pindala</b>	4373 m <sup>2</sup>
<b>Krundi ehitusõigus</b>	10%
Krundi sihtotstarve	pereelamu maa (EP) 100%
Lubatud ehitiste arv	3
Suurim lubatud ehitusalune pindala	437 m <sup>2</sup>
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	9 m

### **Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Praakli külas, Kaarma vallas, Uue-Nigula kinnistul. Krundil puudub hoonestus, enamuse krundi katab segamets, kohati on võsa. Krunt piirneb planeeritavate kruntidega Nigula põik tänav, Nigula põik tn. 3, Nigula põik tn. 6, olemasolevate maaüksustega Eliste (27003:003:0459) ja Viiumäe (27003:003:0593).

### **Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus	1,5 korrust, sh katusekorrus
Katuste kalle	-
harjajoon	soovituslikult paralleelselt tänavaga
Piirded	fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed
Tulepüsivusaste	minimaalne TP3, soovituslik TP2
Ehitusjoon	5 m krundi piirist

### **Liikluskorraldus ja teed**

Juurdepääs on kavandatud Nigula põik tänavalt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

### **Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa tuleb maha võtta ning krunt ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida). Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale. Teealadega ühisele piirile, krundi poolsele küljele istutada puude hekk privaatsuse tagamiseks.

### **Tehnovõrgud**

Krundil puuduvad kommunikatsioonid. Praegu planeeritavale alale ühisvee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida lokaalsena vastavalt puurkaev ja kanalisatsiooni reoveemahutiga. Planeeritava maa-ala elekter on planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu tehniliste tingimuste järgi olemasolevast kõrgepingeliini juurde paigaldatavast uuest Nigula alajaamast uuest jaotusfiidrist. Liinid planeeritakse maakaabelliinidena paigaldatuna mööda Nigula põik teemaala serva. Planeeritava liini ning jaotus- ja mõõtekilbi võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga Jaotusvõrgu Saarte piirkonna arendusdirektoriga. Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega.

## **NIGULA PÕIK TN. 6**

<b>Maa omanik</b>	Anti Toplaan
<b>Krundi pindala</b>	4346 m <sup>2</sup>
<b>Krundi ehitusõigus</b>	10%
Krundi sihtotstarve	pereelamu maa (EP) 100%
Lubatud ehitiste arv	3
Suurim lubatud ehitusalune pindala	434 m <sup>2</sup>
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	9 m

### **Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Praakli külas, Kaarma vallas, Uue-Nigula kinnistul. Krundil puudub hoonestus, enamus krundi katab segamets, kohati on võsa. Krunt piirneb planeeritavate kruntidega Nigula põik tänav, Nigula põik 4, Nigula põik 5, olemasolevate maauksustega Vana-Nigula (27003:003:0244) ja Viiumäe (27003:003:0593).

### **Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus	1,5 korrust, sh katusekorrus
Katuste kalle	-
harjajoon	soovituslikult paralleelselt tänavaga
Piirded	fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed
Tulepüsivusaste	minimaalne TP3, soovituslik TP2
Ehitusjoon	5 m krundi piirist

### **Liikluskorraldus ja teed**

Juurdepääs on kavandatud Nigula põik tänavalt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

### **Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa tuleb maha võtta ning krunt ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida). Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale. Teealadega ühisele piirile, krundi poolsele küljele istutada puude hekk privaatsuse tagamiseks.

### **Tehnovõrgud**

Krundil puuduvad kommunikatsioonid. Praegu planeeritavale alale ühisvee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida lokaalsena vastavalt puurkaev ja kanalisatsiooni reoveemahutiga. Planeeritava maa-ala elekter on planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu tehniliste tingimuste järgi olemasolevast kõrgepingeliini juurde paigaldatavast uuest Nigula alajaamast uuest jaotusfiidrist. Liinid planeeritakse maakaabelliinidena paigaldatuna mööda Nigula põik teemaaala serva. Planeeritava liini ning jaotus- ja mõõtekilbi võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Krundisisised võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga Jaotusvõrgu Saarte piirkonna arendusdirektoriga. Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega.

## NIGULA TÄNAV

<b>Maa omanik</b>	Anti Toplaan
<b>Krundi pindala</b>	2584 m <sup>2</sup>
<b>Krundi ehitusõigus</b>	
Krundi sihtotstarve	tee ja tänava maa (LT) 100%
Lubatud ehitiste arv	-
Suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	-

### **Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Praakli külas, Kaarma vallas, Uue-Nigula kinnistul. Krundil puudub hoonestus, enamus krunti on looduslik rohumaa, kohati katab lehtmets ja võsa. Krunt piirneb planeeritavate kruntidega Nigula tänav 2, 4, 6, Nigula põik tänav, olemasolevate maaüksustega Eliste (27003:003:0459) ja Kuressaare-Vaivere-Pihtla maantee.

### **Liikluskorraldus ja teed**

Mahasõit planeeritavale tänavale on Kuressaare- Vaivere- Pihtla maanteelt, Nigula 2 ja Eliste maaüksuse vahelt. Planeering teeb ettepaneku kasutada tänava nimena Nigula tänav. Täpne nimi kinnitatakse detailplaneeringu kinnitamisega. Seoses uue tänava tekkimisega, planeeritakse tänava äärde jäävad maaüksused aadressidega Nigula tänava järgi.

## NIGULA PÕIK TÄNAV

<b>Maa omanik</b>	Anti Toplaan
<b>Krundi pindala</b>	1551 m <sup>2</sup>
<b>Krundi ehitusõigus</b>	
Krundi sihtotstarve	tee ja tänava maa (LT) 100%
Lubatud ehitiste arv	-
Suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	-

### **Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Praakli külas, Kaarma vallas, Uue-Nigula kinnistul. Krundil puudub hoonestus, enamus krunti katab segamets, kohati on võsa. Krunt piirneb planeeritavate kruntidega Nigula põik 1-6, Nigula tänav 6, Nigula tänav, olemasoleva maaüksusega Eliste (27003:003:0459).

### **Liikluskorraldus ja teed**

Mahasõit planeeritavale tänavale on Nigula tänavalt. Planeering teeb ettepaneku kasutada tänava nimena Nigula põik tänav. Täpne nimi kinnitatakse detailplaneeringu kinnitamisega. Seoses uue tänava tekkimisega, planeeritakse tänava äärde jäävad maaüksused aadressidega Nigula põik tänava järgi.



## **Kruntide omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

### **1. Eesti Vabariigi planeerimisseadus**

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

### **2. Eesti Vabariigi ehitusseadus**

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

### **3. Kaarma Vallavalitsuse ehitusmäärus**

Projekteerimistingimused väljastab Kaarma Vallavalitsus taotluse alusel. Ehitusalased load ( ehitusluba, kasutusluba jm. ) väljastab Kaarma Vallavalitsus taotluse alusel. Kaarma Vallavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

### **4. Kaarma Vallavalitsuse jäätmekäitluseeskiri**

Vastavalt Kaarma Vallavalitsuse jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri(d) ja korraldama jäätmeveo.

### **5. “Naaberkinnisasja kasutamine” – asjaõigusseaduse § 147**

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberkinnisasjale või selle kohale tuleb ehitada tellingud, või et üle selle kinnisasja tuleb vedada või sellele asetada ehitusmaterjali või kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine.

### **6. “Katuselt voolav vesi” – asjaõigusseaduse § 154**

Omanik peab tagama, et tema ehitise katuselt ei voolaks vesi teise isiku kinnisasjale, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Vee juhtimine katuselt avalikule teele on lubatud.

### **7. “Tehnovõrgud ja rajatised” – asjaõigusseaduse § 158**

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) ei ole kinnisasja oluline osa.

### **8. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi.**

Koostaja: Egon Sepp

.....