

KESKRANNA KÜLA, TIIDU KINNISTU DETAILPLANEERING

SISUKORD

A SELETUSKIRI

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

Lisad:

- Detailplaneeringu lähteseisukohad Nr. 99
- OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond tehnilised tingimused Nr. 139
- Keskonna memorandumi A-osa

B JOONISED

1. M 1: 1000 Geodeetiline alusplaan
2. M 1: 1000 Tugiplaan
3. M 1: 1000 Detailplaneeringu põhijoonis
 - Situatsiooniskeem
 - Liiklusskeem
 - Krundijaotusplaan
 - Ehitiste orienteeruvad asetused.
4. M 1: 1000 Tehnovõrkude plaan

C LÄHTEMATERJALID

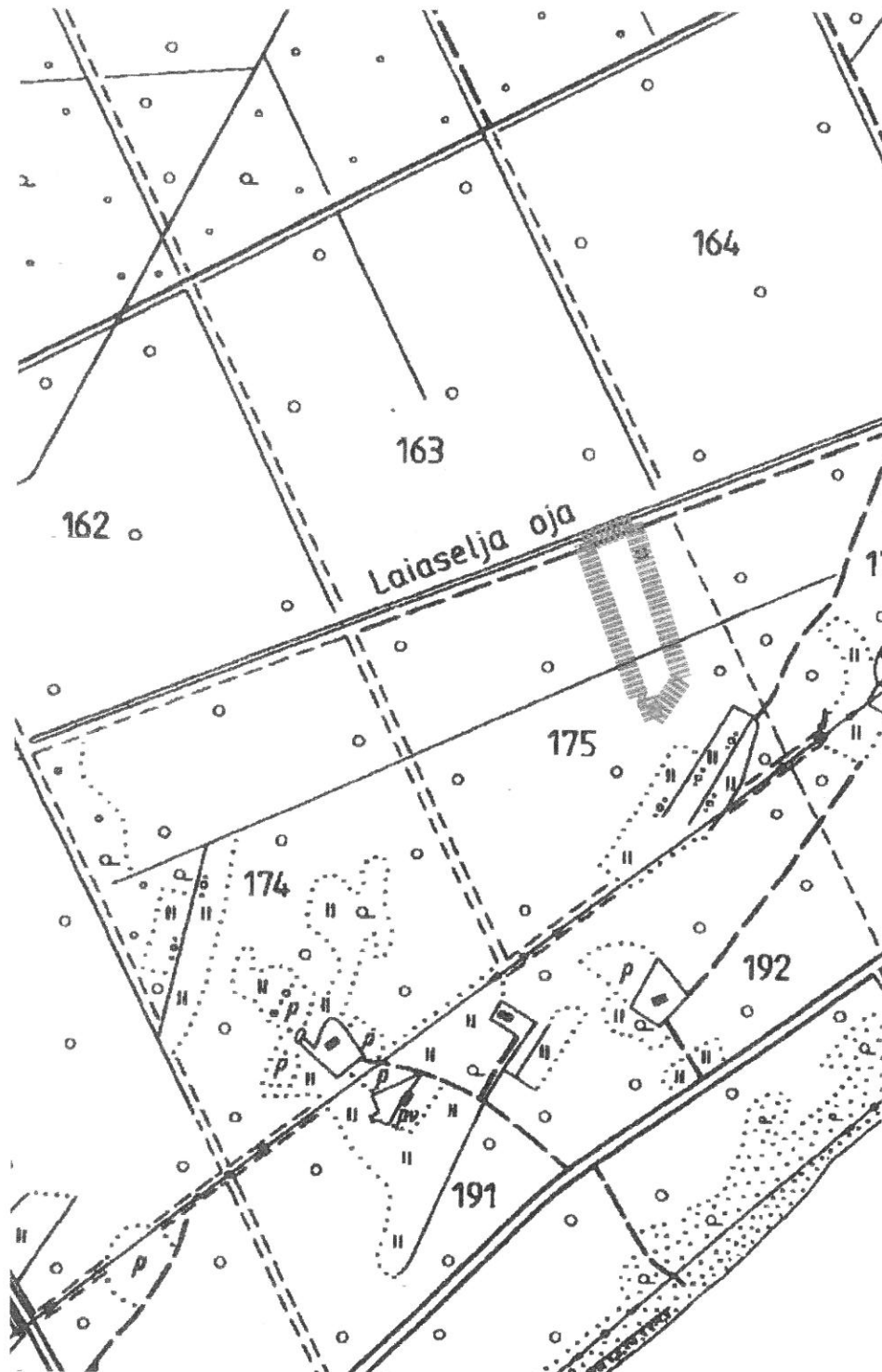
Vallavalitsuse korraldus (25. mai 2004 a. nr. 305) detailplaneeringu algatamise kohta.

Vallavalitsuse korraldus (25. mai 2004 a. nr. 308) detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine.

Vallavalitsuse lähteseisukohad (Nr. 99) detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega.

OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond, tehnilised tingimused nr. 139.

ASENDISKEEM 1:10 000



PLANEERITAVA ALA PIIR ————
 TIDU KINNISTU
 KESKRANNA KÜLA, KAARMA VALD
 PLANEERITAVA ALA SKEEM

MÕÖT.	LEHT	LEHTI
1:10 000	I	I
TEGIJA	EGON SEPP	
KUUPÄEV	14.05.2005	

A SELETUSKIRI

I ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Kaarma vallas, Keskranna küla, Tiidu kinnistul. Detailplaneeringu algatajaks on maaüksuse omanik ATK Ehitus-Invest OÜ, keda esindab juhataja Tiit Karu. Algamise aluseks on ATK Ehitus-Invest OÜ avaldus. Detailplaneering on algatatud 25.mai 2004. a Kaarma Vallavalitsuse korraldusega nr. 305.

Planeeritava ala suuruseks on ca 1.3 ha. Valla Üldplaneeringus on elamuehitus otstarbel välja pakutud ka Keskranna küla piirkonda.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuse jagamine elamuehitus-kruntideks 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 GRGM Projekt OÜ 2005. a)
- OÜ Jaotusvõrk Saatre piirkond tehnilised tingimused nr. 140- 02.05.2005 a.

Olemasolev olukord:

Planeeritav ala asub Kuressaare linnast piirist ~ 13 kilomeetrit Sõrve poole, piirnedes põhja poolt Marise maaüksusega (34801:008:0292), ida poolt Möldri maaüksusega (34801:008:0068), lõuna poolt Metsa I maaüksusega (34801:008:0416), lääne poolt Lahevere maaüksusega (34801:008:0150) ja Laiaselja maaüksusega (34801:008:0375).

Alal puuduvad praegu igasugused liinid ja trassid ning vastav ala on hoonestamata.

Planeeritav ala on valdavalt tasane, keskmisteks maapinna kõrgusteks 4.10 -4,30m balti süsteemis. Ala katab põhiliselt okasmets, palju leidub võsa.

Eritingimused:

Täita keskkonnamemorandumi A-osa.

II PLANEERIMISLAHENDUS

2.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Antud planeeringu käigus jagatakse planeeritav ala kruntideks olemasolevast Tiidu kinnistust, mille omanik on ATK Ehitus-Invest OÜ. Omaniku sooviks on jagada maaüksuse neljaks eraldi elamuehitus kinnistuks. Ligipääsutee on lahendatud kõrvalt kinnistult, Möldri maaüksuselt (34801:008:0068)

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Aadress	Planeeritud suurus, m ²	Planeeritud sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust
Samblanuka	3276	Pereelamu maa EP	Tiidu kinnistu
Kadastiku	3154	Pereelamu maa EP	Tiidu kinnistu
Kivinuka	3019	Pereelamu maa EP	Tiidu kinnistu
Männituka	3524	Pereelamu maa EP	Tiidu kinnistu

KRUNTIDE NÄITAJAD

Aadress	Planeeritud suurus, m ²	Ehitus-alune pind, max m ²	Täis-ehituse %	Korruselisus, sh katusekorrus	Hoonete arv krundil, tk	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtots tarbe osakaal, %
Samblanuka	3276	328	10	1,5	5	Pereelamu maa (EP)	100
Kadastiku	3154	315	10	1,5	5	Pereelamu maa (EP)	100
Kivinuka	3019	302	10	1,5	5	Pereelamu maa (EP)	100
Männituka	3524	352	10	1,5	5	Pereelamu maa (EP)	100

2.2 Kruntide hoonestus, üldised arhitektuurinõuded

Olemasolev krunt on hoonestamata. Planeeringus on määratletud ehitusala. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavat hoonestuslaadi. Ehitusmaterjalideks soovituslikult loodussõbralikud materjalid.

2.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Naaberkinnistule planeeritakse rajada tänavat, mille jaoks on ka vastav osa reserveeritud (10 m laiune riba, mis kulgeb mööda Möldri maaüksust „34801:008:0068” mille läänepoolne serv on Tiidu maaüksuse piiriks), mahasõit naaberkinnistul asuva tee pealt, mis viib Kuressaare- Sääre maanteele. Möldri maaüksusele planeeritavale teealale on kohustus seada teeservituut notarjaalselt. Tee planeerimine Möldri kinnistul loob perspektiivsetele elamukruntidele ligipääsu.

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

2.4 Tehnovõrgud

Elamute elektrivarustuseks on liitumismenetluse käigus vaja ehitada uus 0,4kV fiider Järve alajaamast. Edasi on planeeritud maakaabelliin mööda Laiaselja maaüksuse põhjapoolset kinnistu piiri kuni Tiidu maaüksuse piirini, sealt edasi juba mööda Tiidu maaüksuse piiri jaotus-liitumiskappideni kruntidel. Selleks, et ehitada välja maakaabelliinid Tiidu maaüksusel ja Metsa I maaüksusel on vaja tagada 0,4kV liini ehitamise võimalus mööda naaberkinnistu piiri ja tagada teede ehitus Tiidu maaüksusel enne liini ehituse algust. Liinid kruntidele planeeritakse maakaabelliinidena 1-2m kinnistupiirist nimetatud kinnistute poole. 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 iseloomulikke aedade kõrgusi.

Jäätmekäitus 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).

Samblanuka mü

Maa omanik	ATK Ehitus-Invest OÜ
Krundi pindala	3276 m ²
Krundi ehitusõigus	10%
Krundi sihtotstarve	percelamu maa (EP) 100%
Lubatud ehitiste arv	5
Suurim lubatud ehitusalune pindala	328 m ²
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	9 m, 1,5 korrust

Krundi kirjeldus

Planeeritav krunt asub Keskranna külas, Kaarma vallas, Tiidu kinnistul. Krundil puudub hoonestus, krundi katab okasmets. Krunt piirneb planeeritava krundiga Kadastiku, olemasolevate maaüksustega Marise (34801:008:0292), Lahevere (34801:008:0150) ja Möldri (34801:008:0068).

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

Samblanuka mü juurdepääs on kavandatud rajatavalt tänavat Möldri maaüksusel. 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.

Tehnovõrgud

Krundil puuduvad kommunikatsioonid. Praegu planeeritavale alale ühisvee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida lokaalsena vastavalt suurkaev ja kanalisatsiooni reoveemahutiga. Planeeritava maa-ala elekter on planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu tehniliste tingimuste järgi olemasolevast Järve alajaama uuest jaotusfiidrist, planeeritav maakaabelliin kulgeb mööda Metsa I maaüksuse põhjapoolset kinnistu piiri kuni Tiidu maaüksuse piirini, sealt edasi juba mööda Tiidu maaüksuse piiri jaotus-liitumiskappideni kruntidel. Selleks, et ehitada välja maakaabelliinid Tiidu maaüksusel ja Laiaselja maaüksusel on vaja tagada 0,4kV liini ehitamise võimalus mööda naaberkinnistu piiri ja tagada teede ehitus Tiidu maaüksusel enne liini ehituse algust. Liinid kruntidele planeeritakse maakaabelliinidena 1-2m kinnistupiirist nimetatud kinnistute poole. 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.

Kadastiku mü

Maa omanik	ATK Ehitus-Invest OÜ
Krundi pindala	3154 m ²
Krundi ehitusõigus	10%
Krundi sihtotstarve	perelamu maa (EP) 100%
Lubatud ehitiste arv	5
Suurim lubatud ehitusalune pindala	315 m ²
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	9 m, 1,5 korrust

Krundi kirjeldus

Planeeritav krunt asub Keskranna külas, Kaarma vallas, Tiidu kinnistul. Krundil puudub hoonestus, krundi katab okasmets. Krunt piirneb planeeritava krundiga Samblanuka ja Kivinuka, olemasolevate maaüksustega Lahevere (34801:008:0150) ja Möldri (34801:008:0068).

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

Kadastiku mü juurdepääs on kavandatud rajatavalt tänavat Möldri maaüksusel. 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.

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 Järve alajaama uuest jaotusfiidrist, planeeritav maakaabelliin kulgeb mööda Metsa I maaüksuse põhjapoolset kinnistu piiri kuni Tiidu maaüksuse piirini, sealt edasi juba mööda Tiidu maaüksuse piiri jaotus-liitumiskappideni kruntidel. Selleks, et ehitada välja maakaabelliinid Tiidu maaüksusel ja Laiaselja maaüksusel on vaja tagada 0,4kV liini ehitamise võimalus mööda naaberkinnistu piiri ja tagada teede ehitus Tiidu maaüksusel enne liini ehituse algust. Liinid kruntidele planeeritakse maakaabelliinidena 1-2m kinnistupiirist nimetatud kinnistute poole. 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.

Kivinuka mü

Maa omanik	ATK Ehitus-Invest OÜ
Krundi pindala	3019 m ²
Krundi ehitusõigus	10%
Krundi sihtotstarve	pereelamu maa (EP) 100%
Lubatud ehitiste arv	5
Suurim lubatud ehitusalune pindala	302 m ²
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	9 m, 1,5 korrust

Krundi kirjeldus

Planeeritav krunt asub Keskranna külas, Kaarma vallas, Tiidu kinnistul. Krundil puudub hoonestus, krundi katab okasmets. Krunt piirneb planeeritava krundiga Kadastiku ja Männituka, olemasolevate maaüksustega Lahevere (34801:008:0150) ja Möldri (34801:008:0068).

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

Kivinuka mü juurdepääs on kavandatud rajatavalt tänavat Möldri maaüksusel. 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.

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 Järve alajaama uuest jaotuspiirist, planeeritav maakaabelliin kulgeb mööda Metsa I maaüksuse põhjapoolset kinnistu piiri kuni Tiidu maaüksuse piirini, sealt edasi juba mööda Tiidu maaüksuse piiri jaotus-liitumiskappideni kruntidel. Selleks, et ehitada välja maakaabelliinid Tiidu maaüksusel ja Laiaselja maaüksusel on vaja tagada 0,4kV liini ehitamise võimalus mööda naaberkinnistu piiri ja tagada teede ehitus Tiidu maaüksusel enne liini ehituse algust. Liinid kruntidele planeeritakse maakaabelliinidena 1-2m kinnistupiirist nimetatud kinnistute poole. 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.

Männituka mü

Maa omanik	ATK Ehitus-Invest OÜ
Krundi pindala	3524 m ²
Krundi ehitusõigus	10%
Krundi sihtotstarve	pereelamu maa (EP) 100%
Lubatud ehitiste arv	5
Suurim lubatud ehitusalune pindala	352 m ²
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	9 m, 1,5 korrust

Krundi kirjeldus

Planeeritav krunt asub Keskranna külas, Kaarma vallas, Tiidu kinnistul. Krundil puudub hoonestus, krundi katab okasmets. Krunt piirneb planeeritava krundiga Kadastiku, olemasolevate maaüksustega Laiaselja (34801:008:0292), Metsa I (34801:008:0416), Lahevere (34801:008:0150) ja Möldri (34801:008:0068).

Hoonestuse kirjeldus

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

Liikluskorraldus ja teed

Männituka mü juurdepääs on kavandatud rajatavalt tänavat Möldri maaüksusel. 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.

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 Järve alajaama uuest jaotusfiidrist, planeeritav maakaabelliin kulgeb mööda Metsa I maaüksuse põhjapoolset kinnistu piiri kuni Tiidu maaüksuse piirini, sealt edasi juba mööda Tiidu maaüksuse piiri jaotus-liitumiskappideni kruntidel. Selleks, et ehitada välja maakaabelliinid Tiidu maaüksusel ja Laiaselja maaüksusel on vaja tagada 0,4kV liini ehitamise võimalus mööda naaberkinnistu piiri ja tagada teede ehitus Tiidu maaüksusel enne liini ehituse algust. Liinid kruntidele planeeritakse maakaabelliinidena 1-2m kinnistupiirist nimetatud kinnistute poole. 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.

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 surveadmetik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) ei ole kinnisasja oluline osa.

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

Koostaja: Egon Sepp

