

Asukoht/aadress: Saare maakond, Kaarma vald
Mändjala küla

Taotleja: Veljo Kirs

**RÄVANDI KINNISTU
katastriüksus 34801:008:0142
DETAILPLANEERING**

Koostas: Andres Abna
Jüri Ränk
Arhitekt: Tauno Aadma



OÜ Geosnap
Registrikood : 11000196
MTR reg. : EEP-000021
Tolli 7, Kuressaare, 93813
Tel./fax 455 7378
509 4247
509 9912
e-mail: geosnap@tt.ee

DETAILPLANEERINGU
SISUKORD

SISUKORD	1
SELETUSKIRI	2-7

LISAD

KAARMA VALLAVALITSUSE KORRALDUS - DETAILPLANEERINGU
ALGATAMINE

KAARMA VALLAVALITSUSE KORRALDUS - DETAILPLANEERINGU
LÄHTESEISUKOHTADE KINNITAMINE

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TEADE Ajaleht Meie Maa

KAARMA VALLAVALITSUSE KORRALDUS KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE
HINDAMISE ALGATAMATA JÄTMISEST

KAARMA VALLAVALITSUSE KORRALDUS - DETAILPLANEERINGU
VASTUVÕTMINE ja AVALIKULE VÄLJAPANEKULE SUUNAMINE

DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE ja AVALIKU ARUTELU TEATED
Ajaleht Meie Maa

DETAILPLANEERINGU AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL

SAARE MAAVALITSUSE DETAILPLANEERINGU HEAKSKIITMINE

KAARMA VALLAVOLIKOGU OTSUS, DETAILPLANEERINGU
KEHTESTAMISEST

DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISE TEADE Ajaleht Meie Maa

KOOSKÕLASTUSED

KAARMA VALLAVALITSUS
SAARE MAAVALITSUSE KOOSKÕLASTAJATE MÄÄRAMINE
SAAREMAA KESKKONNATEENISTUS
LÄÄNE-EESTI PÄÄSTEKESKUS
OÜ JAOTUSVÕRK
PUURKAEVU SANITAARKAITSEALA VÄHENDAMINE
ASJAÕIGUSLEPING ELEKTRIKAABLITRASSI RAJAMISEKS

JOONISED

SITUATSIOONISKEEM	M 1 : 5000
PLANEERIMISLAHENDUS	M 1 : 2000
VÄLJAVÕTE KAARMA VALLA ÜHISVEEVÄRGI ja –KANALISATSIOONI ARENGUKAVAST(2006-2018)	M 1 : 1000

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	3
1.1. Planeeritav ala	3
1.2. Detailplaneeringu algataja	3
1.3. Kinnistu omanik.....	3
1.4. Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve	3
1.5. Olemasolev olukord	3
1.6. Lähtematerjalid.....	3
2. PLANEERIMISLAHENDUS	4
2.1. Sissejuhatus	4
2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed	4
TABEL 1. Kinnistute ja ehituskruntide suurused ja koordinaadid.	4
TABEL 2. KINNISTUTE JA KATASTRIÜKSUSTE SUURUSED JA SIHOTSTARBED.	5
2.3. Kruntide ehitusõigus(määratud kõikidele ehituskruntidele).....	5
2.4. Heakord ja haljastus	5
2.5. Liikluskorraldus.....	5
2.6. Tehnovõrgud	6
2.6.1. Joogivesi	6
2.6.2. Reovesi	6
2.6.3. Side.....	6
2.6.4. Elekter	6
2.7. Jäätmekäitlus.....	6
2.8. Keskkonnakaitse	7
2.10. Kinnisomandi kitsendused	7

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala

Planeeritav kinnistu koosneb kahest katastriüksusest (asukohaga Mändjala ja Keskranna külas), millest käesolev planeering käsitleb Kaarma vallas, Mändjala külas asuvat katastriüksust 34801:008:0142 (kogusuurusega 11,77ha) ja planeeritav ehituskruuntidega ala hõlmab sellest ca 7,1 ha. Kinnistu registriosa nr. 524234.

1.2. Detailplaneeringu algataja

Planeeringu algatajaks on Kaarma Vallavalitsus.

1.3. Kinnistu omanik

Rävandi kinnistu omanik on **VELJO KIRS**, elukoht: Kuressaare Heina 14

1.4. Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve

Planeeritav Rävandi kinnistu katastriüksus 34801:008:0142 on suurusega 11,77 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest metsamaa on 10,44 ha, looduslik rohumaa 0,71 ha ja muu maa 0,62 ha.

1.5. Olemasolev olukord

Planeeritav kinnistu asub Kaarma vallas, Mändjala külas.

Maapinna reljeef on tasane, absoluutne kõrgus on vahemikus 2...3m Balti kõrgussüsteemis (BK77).

Kõrgusinfo digitud NSVL 1:10 000 topograafiliselt kaardilt ("kindralstaabi kaart"). Planeeritav maa-ala on enamuses kaetud okaspuumetsaga (mänd) ja võsaga.

Tehnovõrgud ja ehitised kinnistul puuduvad. Planeeritava ala vahetusse lähedusse jääb olemasolev aiandusühistu "Metsa" ühispuurkaev, mille hetkel kehtiv veehaarde sanitaarkaitseala 50m on kujutatud ka planeeringujoonisel.

Rävandi kinnistu naaberkinnistuteks on Luitemetsa (34801:008:0412), Nurga (34801:008:0080), Vilbase (34801:008:0139), Vankritee (34801:008:0030), Liiva (34801:008:0370), Mändjala puhkebaas (34801:008:0362) ja aiandusühistu "Metsa" (krundid 34801:008:0015, 34801:008:0018, 34801:008:0022, 34801:008:0025, 34801:008:0027, 34801:008:0029)

1.6. Lähtematerjalid

- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 467, 09. september 2005.a. detailplaneeringu algatamise kohta.
- Paberkaardil NSVL 1:10 000 topograafiline kaart, 1942.a. koordinaatide süsteemis ("kindralstaabi kaart") - kasutati maapinna kõrgusinfo digitaliseerimiseks
- Digitaalne ortofoto M1:10000

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on Rävandi kinnistu katastriüksuse 34801:008:0142 jagamine neljaks eraldi kinnistuks, millest omakorda kolmele moodustatakse igaühele eraldi ehitusõigusega krundid(katastriüksused), millele määratakse ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks ja nende teenindamiseks vajalike kommunikatsioonide rajamiseks, samuti planeeritavatele kruntidele/katastriüksustele uute sihtotstarvete määramine ja juurdepääsuks vajalike juurdepääsuteede planeerimine ja servituutide seadmise vajaduse selgitamine.

2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed

Rävandi kinnistu katastriüksusele 34801:008:0142 moodustatakse neli uut kinnistut . Vastavalt maakatastriseaduse § 18 lg. 7 moodustatakse kolmele uuele planeeritud kinnistule eraldi ehitusõigust omav krunt/katastriüksus. Uute, ehitusõigusega kinnistute suurused ja piiriandmed on toodud tabelis 1. Katastriüksuste sihtotstarbed on toodud tabelis 2.

TABEL 1. Kinnistute ja ehituskruntide suurused ja koordinaadid.

	Kinnistu nr. 1	23149m ²	sh. ehituskrunt(katastriüksus) 2000m ²		
	X	Y		X	Y
1	6454788.37	402322.82	1	6454809.67	402395.29
2	6454899.69	402387.89	2	6454774.28	402374.82
3	6454806.73	402486.23	3	6454737.02	402406.11
4	6454799.53	402499.89	4	6454774.80	402429.81
5	6454772.50	402485.34			
6	6454745.07	402470.57			
7	6454719.48	402456.87			
8	6454693.07	402442.62			
9	6454667.00	402428.58			
10	6454670.69	402395.19			
11	6454656.44	402390.91			

	Kinnistu nr. 2	26197m ²	sh. ehituskrunt(katastriüksus) 2000m ²		
	X	Y		X	Y
12	6454705.59	402273.47	5	6454717.41	402336.94
13	6454788.37	402322.82	6	6454687.00	402305.29
14	6454656.44	402390.91	7	6454647.68	402328.16
15	6454631.11	402409.15	8	6454671.38	402360.70
16	6454581.92	402341.57			
17	6454529.79	402174.60			
18	6454578.26	402180.92			
19	6454620.26	402222.60			

	Kinnistu nr. 3	22068m ²	sh. ehituskrunt(katastriüksus) 2000m ²		
	X	Y		X	Y
20	6454775.39	402177.44	9	6454806.18	402263.67
21	6454892.47	402272.57	10	6454762.96	402228.55
24	6454788.37	402322.82	11	6454734.65	402267.51
25	6454705.59	402273.47	12	6454763.09	402284.46

Rävandi kinnistu katastriüksus 34801:008:0142 hakkab koosnema seitsmest(7) katastriüksusest :

TABEL 2. KINNISTUTE JA KATASTRIÜKSUSTE SUURUSED JA SIHOTSTARBED.

Kinnistu nr.	Kinnistu kogupind	Katastriüksus		Katastriüksus	
		Pindala	Sihtotstarve	Pindala	Sihtotstarve
nr. 1	23149	21149	Maatulundusmaa	2000	Elamumaa
nr. 2	26197	24197	Maatulundusmaa	2000	Elamumaa
nr. 3	13590	11590	Maatulundusmaa	2000	Elamumaa
nr. 4	54778	54778	Maatulundusmaa		
Kokku	117714	111714		6000	

2.3. Kruntide ehitusõigus(määratud kõikidele ehituskruntidele)

Lubatud max hoonete arv krundil	3
Hoonete max korruselisus	1,5
Abihoone korruselisus	1,5
Hoonete lubatud max kõrgus maapinnast	9 m
Elamu katuse kalle ja harjajoon :	viilkatus katusekalle vahemikus 38° - 45°. harjajoont määratud ei ole, joonisel hoonete asukohad tinglikud ja leitakse maastikul tehtavate vaatluste põhjal.
Materjalid:	Ehitusmaterjalide viimistlustoonid valida loodusesse sulanduvad.
Kinnistu max täisehitus %	kuni 10 %
Hoone tulepüsivusklass:	minimaalne TP-3, täpsustatakse projekteerimise käigus

Igale krundile on planeeritud rajada üks 1,5korruseline elamu, kuni kaks abihoonet, reovete kogumismahuti ja puurkaev. Krunte ümbritsevate piirete rajamiseks tuleb kasutada looduslikke materjale. Eluhoonete ja piirete omavaheline arhitektuur peab olema kooskõlas ja sobima loodusesse.

2.4. Heakord ja haljastus

Planeeritaval alal säilitada olemasolev mets . Hooneid rajades on soovitatav maha võtta ainult hoonete alla ja lähiehitistesse jäävaid puid, samuti võtta maha nn. kuivad ja haiged puud ja puhastada metsaalune võsast.

Ehituskruntidel lahendatakse haljastuse ja heakorra küsimused vajadusel eraldi projektidega.

2.5. Liikluskorraldus

Uutele planeeritud kinnistutele juurdepääs toimub Kuressaare-Sääre maanteelt allasuunduva kruusakattega eratee kaudu, mis läbib uute kinnistute nr. 1 ja 2 puhul Vankritee ja Liiva kinnistuid ja nr. 3 puhul Vankritee kinnistut. Planeeritud kinnistule nr. 3 rajatakse uus juurdepääsutee (teemaa laius 4m). Uute planeeritud kinnistute nr. 1 ja 2 juurdepääsuks vajalikku ,olemasolevat juurdepääsuteed saab kasutama hakata alles pärast aiandusühistu puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamist 10m-le.

Planeeritavate kinnistute kasuks seatavad servituudid

Tagamaks juurdepääsu planeeritavatele kinnistutele seatakse tulevikus vastavalt asjaõigusseadusele reaalservituudid .

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1 Joogivesi.

Joogivee saamiseks planeeritakse kinnistutele ühine puurkaev. Vastavalt Veeseaduse §28(4) võib keskkonnaminister vähendada veehaarde sanitaarkaitseala 10 meetrile, kui vett võetakse alla 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks. Kuna antud planeeringuga planeeritakse puurkaev vaid kolme pere tarbeks ja veetarbimine on kindlasti väiksem, siis on kavas peale kaevu projekteerimist veehaarde sanitaarkaitseala ulatust vähendada 10 meetrile.

Tulevikus, ühisveevärgi trasside väljaehitamise korral on võimalik liitumine Kaarma valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavaga(2006-2018) kavandatava ühisveevärgiga. Planeeritud kinnistute sisesed trassid ja liitmine ühisvõrkudega lahendatakse eraldi projektidega.

2.6.2. Reovesi.

Heitvete puhastamiseks või kogumiseks on käesolevas planeeringus planeeritud kinnistutel võimalik esialgu kasutada kogumismahuteid :

Kogumismahutina võib kasutada kergeid ja vastupidavaid klaasplastist mahuteid, mille paigaldamine ei ole kuigi keeruline. Kogumismahuti on sobiv lahendus majapidamisele, kus elab vähem inimesi, kelle veetarve ei ole väga suur.

Kui kasutada kogumismahutit reovee kogumiseks, siis õige suurusega mahuti valimiseks on oluline teada tarbitava vee kogust. Kui kuus tarbitakse 2,5 m³ vett, siis on 5 m³ kogumismahuti vaja tühjendada üks kord kahe kuu jooksul. Kogumismahuti tühjendamine toimub vaakumsüsteemiga paakauto abil. Reo- ja heitveed veetakse Nasva või Salme reoveepuhastisse, selleks peab reoveetekiitaja sõlmima vastava lepingu puhastusseadmete haldajaga.

Seoses piirkonna kuulutamise reovete kogumisalaks ja perspektiivselt tulevikus rajatavate ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitrassidega , toimub tulevikus nimetatud trasside väljaehitamise korral ka käesoleva planeeringuga planeeritud kruntide liitmine nimetatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.(Nasva-Salme kanalisatsioonitrass). Planeeritud kinnistute sisesed trassid ja liitmine ühisvõrkudega lahendatakse eraldi projektidega.

2.6.3. Side.

Sidekommunikatsioonide väljaehitamist kinnistul ei planeerita.

2.6.4. Elekter.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrk poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

2.7. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus peab toimuma vastavalt Jäätmeseadusele ja Kaarma valla jäätmehoolduseeskirjale, kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 12. oktoobri 2005 määrusega nr 8. Kruntide sissepääsude juurde nähakse ette kohad prügikonteineritele.

2.8. Keskkonnakaitse

Planeeritava puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala ulatust kavatakse peale kaevu projekteerimist vähendada 10meetrile.

Planeeritaval alal säilitada olemasolev mets . Hooneid rajades on soovitatav maha võtta ainult hoonete alla ja lähiümbrusse jäävaid puid, samuti võtta maha nn. kuivad ja haiged puud ja puhastada metsaalune võsast.

Seoses piirkonna kuulutamise reovete kogumisalaks ja perspektiivselt tulevikus rajatavate ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrassidega , toimub tulevikus nimetatud trasside väljaehitamise korral ka käesoleva planeeringuga planeeritud kruntide liitmine nimetatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

2.9. Tuleohutus

Ehitiste projekteerimisel järgida Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määruses nr.315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" sätestatud. Ehitiste minimaalne tulepüsvusklass on TP-3.

Tuletõrje kustutusvett on võimalik saada perspektiivse Kaarma valla ühisveevärgi trassile(D110, läbib ka planeeritavat Rävandi kinnistut) planeeritud tuletõrje hüdrantidest, mis planeeritakse trassi kulgemisel juurdepääsuteede ääres.

Ehitistele peab olema tagatud piisav juurdepääs päästemeeskonnale tulekahju kustutamiseks. Eraomandis olevatel juurdepääsuteedel seatakse tulevikus vastavalt asjaõigusseadusele reaalservituudid ja nähakse vajadusel ette möödapääsu "taskud" päästemeeskondade vabaks liikumiseks.

2.10. Kinnisomandi kitsendused

Peamised seadusjärgsed kitsendused tulenevad järgmistest õigusaktidest :

Asjaõigusseadus 3.jagu § 140-168

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus § 15²

Teeseadus § 13

Veeseadus § 23-25, 28, 28¹

Jäätmeseadus § 28

Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001.a. määrus nr.171, Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded §6

Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a. määrus nr. 61 Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord p. 2.1.2

Elektriohusseadus §15

Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrus nr 211 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus § 2,3

Koostas : Andres Abna.....