

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

SISUKORD	1
SELETUSKIRI	2-9
KOOSKÕLASTUSED	
NAABERKINNISTUTE OMANIKUD	10-13
SAARE MAAVALITSUS	14
SAAREMAA KESKKONNATEENISTUS	15-16
PÄÄSTETEENISTUS	17
KAARMA VALLAVALITSUS	18
 DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE AVALDUS	 19-23
 KAARMA VALLAVALITSUSE KORRALDUS, DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEST	 24-25
 DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TEADE	 26
 DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	 27-32
DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHTADE KINNITAMINE	33-
 ELEKTRIPROJEKTI JOONISED	 35-37
ELEKTRIPROJEKTI KOOSKÕLASTUSE JOONIS	38

JOONISED

ASUKOHAASKEEM	M 1 : 10000
PLANEERINGU PÕHIJONIS	M 1 : 2000

LISAD

- DETAILPLANEERINGU AVALIKU VÄLJAPANEKU TEADE
- KAARMA VALLAVALITSUSE KORRALDUS AVALIKUKS VÄLJAPANEKUKS
- MAAVANEMA KORRALDUS JÄRELVALVE KOHTA
- KAARMA VALLAVALITSUS KIRIJAD KESKKONNA TEENISTUSELE
- KINNISTAMISOTSUS
- TEADE STRATEEGILISTE KESKKONNAMÕJUDE HINDAMISE MITTE ALGATAMISE KOHTA
- KAARMA VALLAVALITSUSE KORRALDUS STRATEEGILISTE KESKKONNAMÕJUDE HINDAMISE MITTE ALGATAMISE KOHTA
- AMETLIKUD TEADEANDED
- PLANEERINGU KOOSTAMISE JA FINANTSEERIMISE ÕIGUSE ÜLEANDMISE LEPING
- DETAILPLANEERINGU AVALIKU VÄLJAPANEKU TULEMUSTE ARUTELU PROTOKOLL

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	4
2. PLANEERIMISLAHENDUS	4
2.1. Sissejuhatus	4
2.2. Kinnistu sihtotstarbed.....	4
2.4. Heakord ja haljastus	6
2.5. Liikluskorraldus	6
2.6. Tehnovõrgud.....	7
2.6.1 Joogivesi.	7
2.6.2. Reovesi.	7
2.6.3. Side.	8
2.6.4. Elekter.....	8
2.7. Jäätmekäitlus	9
2.8. Keskkonnakaitse.....	9
2.9. Kinnisomandi kitsendused.....	9

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala on Kaarma vallas, Abruca külas asuv Lingi kinnistu, suurusega 5,93 ha.

Kinnistu registriosa nr. 9864

Katastritunnusega: 34801:014:0028 Lingi

34801:014:0029 Rannakadaka

1.2. Detailplaneeringu algataja

Planeeringu algatajaks on Kaarma Vallavalitsus.

1.3. Kinnistu omanik

Lingi kinnistu omanik on: **VÕBE BELOUSOVA** isikukood 44001250020, asukoht.

Kuressaare linn, Suve tn 14, 93816

1.4. Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve

Lingi kinnistu koosneb kahest katastriüksusest:

34801:014:0028 Lingi suurusega 3,65 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest looduslik rohumaa on 3,65 ha

34801:014:0029 Rannakadaka suurusega 2,28 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest looduslik rohumaa on 2,28 ha

1.5. Olemasolev olukord

Planeeritav kinnistu asub Kaarma vallas, Abruca külas.

Maapinna reljeef on suhteliselt tasane ja püsib planeeritaval ehitusalal vahemikus 1-2 meetrit.

Tehnovõrgud kinnistul puuduvad.

Lingi kinnistu naaberkinnistuteks on Kadariku, Aino, Lageda ja Tuule lisaks veel avalikule munitsipaalteele pääsuks vajalikud Tormi, Äikese, Kuke ja Tuule.

Kinnistul on merepiir Liivi lahega

Lingi kinnistul ehitised puuduvad.

1.6. Lähtematerjalid

- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 235, 06 aprill 2004.a Lingi maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 320, 31 mai 2005.a Rannakadaka maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 241, 06 aprill 2004.a Lingi maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukoha kohta.
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 325, 31 mai 2005.a Rannakadaka maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukoha kohta
- Kaarma valla ehitusmäärus
- Paberkaardil topokaart M1:10000. 42 a. koordinaatide süsteemis (kasutati maapinna kõrgusinfo digitaliseerimiseks)
- Digitaalne ortofoto M1:10000
- Digitaalne põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir).

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on kinnistule ehitusõiguse määramine kahe suvemaja ja abihoone ehitamiseks ja nende teenindamiseks vajalike kommunikatsioonide rajamiseks, samuti planeeritavale krundile/katastriüksusele uue sihtotstarbe määramine ja juurdepääsuks vajalike servituutide seadmise vajaduse selgitamine .

2.2. Kinnistu sihtotstarbed

Lingi kinnistu

- Lingi katastriüksusele moodustatakse vastavalt maakatastriseaduse § 18 lg. 7 eraldi ehitusõigust omav krunt/katastriüksus suurusega 6723 m² ja Ehitusõigust omava krundi/katastriüksuse sihtotstarbeks määrata elamumaa
- Rannakadaka katastriüksusele moodustatakse vastavalt maakatastriseaduse § 18 lg. 7 eraldi ehitusõigust omav krunt/katastriüksus suurusega 4217 m² ja Ehitusõigust omava krundi/katastriüksuse sihtotstarbeks määrata elamumaa

Kinnistu suurus ja sihtotstarbed :

Lingi kinnistu, suurusega 5,93 ha, koosneb neljast katastriüksusest

Lingi I maatükk suurusega 2,98 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 011

Lingi II maatükk suurusega 6723 m², sihtotstarbega elamumaa 001

Rannakadaka I maatükk suurusega 1,85 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 011

Rannakadaka II maatükk suurusega 4217 m², sihtotstarbega elamumaa 001

Planeeringu elluviimine võiks toimuda ka etappidena st ehitus kruntide välja jagamine olemasolevatest katastriüksustest võiks toimuda eri aegadel.

2.3. Kruntide ehitusõigus:

Krunt nr 1 (Lingi)

Krundi suurus	6723 m ²
Lubatud ehitiste arv	3 - 6
s.h: lubatud hoonete arv	3
lubatud rajatiste arv	2 - 3
Suvemaja korruselisis	1,5
Suvemaja ehitusalune pind	kuni 80 m ²
Suvemaja lubatud kõrgus maapinnast	5 m
Abihoone korruselisis	1
Abihoonete ehitusalune pind	25 m ²
Abihoone lubatud kõrgus maapinnast	kuni 5 m
Katuse kalle ja harjajoon :	viilkatus

katusekalle vahemikus 40° - 45°.

Materjalid: soovitatav kasutada loodussõbralikke materjale (maakivi, puit, roog jne.) Ehitusmaterjalide viimistlustoonid valida loodusesse sulanduvad.

Krundi täisehitus % kuni 10 %

Hoone tulepüsivusklass: minimaalne TP-3, täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus

Krundile on planeeritud rajada ühekorruseline hoone(suvemaja), abihoone, septik imbsüsteem ja/või kuivkäimla ja puurkaev.

Krunte ümbritsevate piirete rajamiseks tuleb kasutada looduslikke materjale.

Eluhoonete ja piirete omavaheline arhitektuur peab olema kooskõlas ja sobima loodusesse.

Krunt nr 2 (Rannakadaka)

Krundi suurus	6723 m ²
Lubatud ehitiste arv	3 - 5
s.h: lubatud hoonete arv	2
lubatud rajatiste arv	2 - 3
Suvemaja korruselisis	1,5
Suvemaja ehitusalune pind	kuni 80 m ²
Suvemaja lubatud kõrgus maapinnast	5 m
Katuse kalle ja harjajoon :	viilkatus

katusekalle vahemikus 40° - 45°.

Materjalid: soovitatav kasutada loodussõbralikke materjale (maakivi, puit, roog jne.) Ehitusmaterjalide viimistlustoonid valida loodusesse sulanduvad.

Krundi täisehitus % kuni 10 %

Hoone tulepüsivusklass: minimaalne TP-3, täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus

Krundile on planeeritud rajada ühekorruseline hoone(suvemaja), septik imbsüsteem ja/või kuivkäimla 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

Võimalikult suures mahus säilitada olemasolev haljastus. Kruntidel tuleb uute hoonete ehitusprojektide mahus lahendada haljastuse ja heakorra küsimused.

2.5. Liikluskorraldus

Kinnistule juurdepääs toimub Abruca küla munitsipaalteede ning Lingi katastriüksustele Äikese, Kuke ja Tormi kinnistuid läbiva olemasoleva pinnastee kaudu ja Rannakadaka katastriüksustele Tuule kinnistut läbiva olemasoleva pinnastee kaudu.

Planeeritava kinnistu kasuks seatav servituut

Tagamaks juurdepääsu planeeritavale kinnistule on käesolev detailplaneering koostöölstatud Kuke, Äikese ja Tormi, Tuule kinnistute omanikega ja vajadusel seatakse tulevikus vastavalt asjaõigusseadusele reaalservituudid.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1 Joogivesi.

Eluhoonetes joogivee saamiseks tuleb projekteerida puurkaev. Puurkaevu puurimine toimub puurimisloa alusel, mis väljastatakse kinnitatud puurkaevu projekti alusel. Puurkaevu üleandmisel tellijale annab puurimisorganisatsioon kaevu tellijale üle koos puurkaevu passiga. (Veeseadus, puurkaevude projekteerimise kord: Keskkonnaministri määrus nr.8 30.01.1997)

2.6.2. Reovesi.

Heitvete puhastamiseks või kogumiseks on kolm erinevat võimalust:

1. Kuna on tegemist hooajaliselt (suvel) kasutusel olevate hoonetega võib kasutada mõnda nn. kiirkompostkäimlat. Need on kompaktsed ja hügieenilised valmiskäimlad, mis rahuldavad täielikult suvila vajaduse.

Reovee (kõök, saun) puhastamiseks ja loodusesse juhtimiseks koguda reovesi septikusse ja juhtida edasi imbeenrasse.

Fekaalid komposteeritakse vastavalt Kaarma vallas kehtivale Jäätmehoolduseeskirjale.

2. Septik, biopuhasti ja imbsüsteem

Septik on kahe või kolmekambriline mahuti klaasplastist või järjestikku ehitatud settekaevudena, milles aeglaselt voolav vesi võimaldab tahketel osakestel settida mahuti põhja, kus toimub anaeroobne mikroobne lagundamine, mille jooksul sete osaliselt hüdrolüüsib.

Septikust juhitakse reovesi, millest on eraldunud sete ja hõljum biofiltrisse või biopuhastisse, kus toimub reovee bioloogiline puhastus, peale mida juhitakse reovesi jaotuskaevu kaudu edasi imbväljakule.

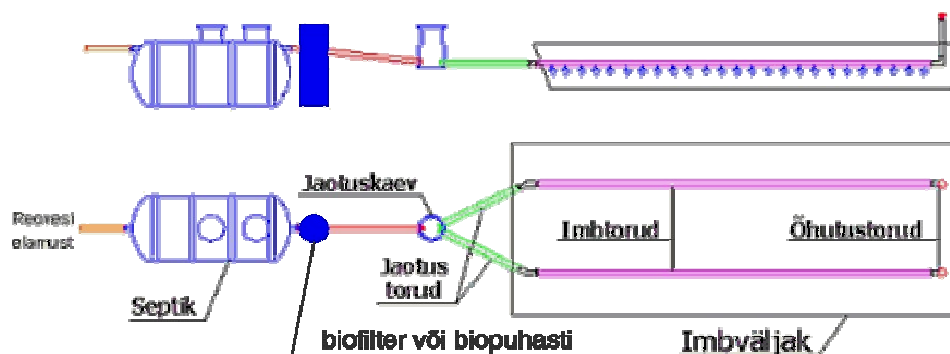
Septiku maht sõltub reovee kogusest ja selle koostisest. Mahu arvutamisel tuleks teada ka, et reovee viibeag septikus ei tohiks olla alla ühe ööpäeva. Ekspluatatsiooni käigus jääb viibeag aga seda lühemaks, mida rohkem septik täitub settega.

Reeglina sobib 2 m³ septik 4-5 inimese reovee puhastuseks. Rohkem kui viie inimese korral on vajalik soetada juba vähemalt 3 m³ septik. Konkreetse septiku mahud sõltuvad hoonete kasutusest.

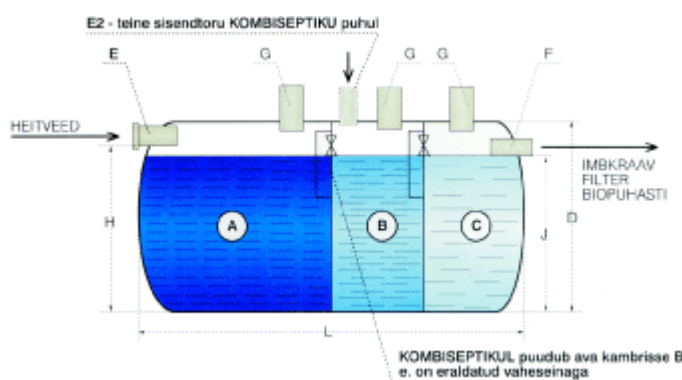
Heitvete imbumine pinnasesse on loomulik protsess ja parim viis heitvete käitluseks. Puhastus toimub killustiku või kruusakihis ja seda ümbritsevas pinnases.

Reoveepuhastuseks kasutatav septik, biopuhasti/biofilter ja imbsüsteem vajab minimaalset hooldust. Vajalik on septiku tühjendamine kord aastas. Juhul, kui ületatakse projekteerimisel arvestatud reovee hulga, siis ka tihedamalt.

Septikust, biopuhastist/biofiltrist ja imbväljakust koosnevast puhastussüsteemist annab ülevaate alljärgnev joonis



3. KOMBISEPTIK koosneb ühest kogumiskambrist A ja kahekambrisest settemahutist B, C mis on eraldatud vaheseinaga. Kombiseptikus juhitakse reoveed (e. WC heitveed) sisendtoru E kaudu kogumiskambrisse A ning ülejäänud heitveed (vannituba, köök) sisendtoru E2 kaudu settelkambrisse B. (v.t. joonist)



2.6.3. Side.

Sidekommunikatsioonide väljaehitamist kinnistul ei planeerita.

2.6.4. Elekter.

Lingi katastriüksusele on sõlmitud Eesti Energiaga liitumisleping
Detailplaneeringule on lisatud liitumislepingu ja liini projekti koopiaid

2.7. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus peab toimuma vastavalt Jäätmeseadusele.

2.8. Keskkonnakaitse

Et eesmärk on säilitada kinnistul olev loodus võimalikult muutmata kujul on ehitusala planeeritud kohta, kus:

1. ehitusala ei vaja lisatäidet (maastik kõrge ja tasane).
2. on parim võimalus säilitada olemasolevat loodust.

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku puurkaevu asukoht peab olema võimalikest reostusallikatest mitte vähem kui 10 m kaugusel.

Omapuhasti imbsüsteemid peavad olema hoonetest vähemalt 10 m kaugusel ja septikud 5 m kaugusel (Kanaliseatsiooniehitiste veekaitsenõuded Vabariigi valitsuse 16.05.01 määrus nr.171).

2.9. Kinnisomandi kitsendused

Peamised seadusjärgsed kitsendused:

Asjaõigusseadus

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus – (Tehnovõrgu ja -rajatise talumine)

Looduskaitseadus¹

Veeseadus

Jäätmeseadus

Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001.a. määrus nr.171,

Kanaliseatsiooniehitiste veekaitsenõuded

Vabariigi Valitsuse 31.juuli 2001.a. määrus nr.269

Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord

Keskkonnaministri 22.aprilli 2004.a. määrus nr. 24

Majandustegevuse ajutiste piirangute rakendamine väljaspool kaitsealasid asuvatel Natura 2000 võrgustiku alade

Koostas : Eva Kips

.....