

Asukoht/aadress: Saare maakond
Kaarma vald
Mändjala küla
Kivikadariku mü

Taotleja: OÜ HM Grupp
OÜ Rivera Grupp

**SAARE maakond KAARMA vald
MÄNDJALA küla KIVIKADARIKU mü
katastriüksus 34801:008:0221
DETAILPLANEERING**

Koostas: Kristjan Sibul

Vastutav: Andres Abna



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

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala asub Saare mk. Kaarma vallas Mändjala külas, Kivikadariku mü. mille omanikud on OÜ Rivera Grupp ja OÜ HM Grupp.

1.2. DETAILPLANEERINGU ALAGATAJA

Detailplaneeringu algatas Kaarma Vallavalitsus OÜ Rivera Grupp esindaja Kristjan Sibul'a avalduse alusel 21.vebruar 2006.

1.3. LÄHTEMATERJALID

- Kaarma vallavalitsuse korraldus nr. 21. veebruar 2006 nr. 98
- Detailplaneeringu lähteseisukohad Kaarma Vallavalitsuse korraldus 21.02.06 nr. 102
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Teeseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- Kaarma valla ehitusmäärus;

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas Kaarma vallas Mändjala külas Katastriüksuse andmed:

- katastritunnus: 34801:008:0221
- pindala – 1,64 ha
- hoonete alune maa – 0 ha
- sihtotstarve – maatulundusmaa.

Maa-ala piirneb lõunast Sääre – Kuressaare mnt. nr. 77, põhjast ja läänest Ave mü. ja idast Kadariku ja Laise mü.

Maaüksusel puudub hoonestus kuid on olemas kaev.

1.5. PLANEERINGU EESMÄRGID

Planeeringu eesmärgiks on Kivikadariku mü. jagamine kaheks kinnistuks, ehitusõiguste määramine, kommunikatsioonidega varustamine, maa sihtotstarbe muutmine ning juurdepääsutee määramine Sääre- Kuressaare mnt. nr. 77 ning Ave maaüksuselt.

1.6. HALJASTUS JA HEAKORD

Iseloomuliku haljastuselemendina tuleks planeeritaval alal säilitada olemasolev kõrghaljastus. Kindlasti istutada Kuressaare - Sääre mnt. ehituspiirangu vööndisse uut kõrghaljastust mis summutaks teelt kostuva liiklusrüü. Hoonete ümber rajatakse muru ning ei nähta ette suuri aiamaid.

Piiretele esitatavad nõuded: puitmajadel – puidust piirdeaiad (mitte plankaedu) mitte kõrgemad kui 1,5 m.

kivimajadel – piirdeaedade materjaliks puit, metall, kivi või siis kombineeritult ning mitte kõrgemad kui 1,5 m. Planeeritav ala on vaja korrastada.

1.7. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs Metsaranna ning Rannametsa mü. planeeritud Ave mü. paiknevalt (detailplaneeringuga kehtestatud)juurdepääsuteelt (Ave mü. omanikuga kooskõlastatud ning vajadusel määratakse teeservituut). Teeservituudi ala Ave maatüksusel on 1189 m² ning Rannametsa mü. 569 m².

1.8. TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval Rannametsa ning Metsaranna mü. paigaldatakse vastavalt Eesti Energia As Jaotusvõrgu Saarte Piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 91436 elektrienergiaga liitumisel uus 0,4 kV kaabelliin Ranna (kämpingu) alajaamast koos alajaama 0,4 kV jaotla rekonstrueerimisega ning jaotuskapid paigaldatakse kruntide piirile. Kaabelliini paigaldamine kooskõlastatud maavaldatajatega.

Ehitusalade määramisel tagatakse 10kV liini kaitsevõõndist kinnipidamine. Planeeringus määratakse jaotus- ja liitumiskappide asukohad. Kruntide sisesed võrgud lahendatakse koos objekti elektrivarustuse projektidega.

Reovesi kanaliseeritaks tsentraalsesse kanalisatsioonitrassi. Vesivarustus toimub olemasolevast kaevust.

Elamuid hakatakse kütma puudega ahjude või kaminade või/ ja lokaalsete kergõli küttega katlamajade või elektri baasil. Kaaluda tuleks ka alternatiivkütte võimalusi (soojuspumbad).

1.9. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Elamute abs. kõrgus seotakse Ave mü. paikneva juurdepääsutee tee telje planeeritava kõrgusega + 30 – 50 cm.

Loodav hoonestus peab järgima piirkonnale omast hoonestruktuuri nii krundil paiknemise kui ka arhitektuuri seisukohalt. Planeeritavate hoonete asukohad määratakse kindlaks projekteerimise käigus. Ühel krundil võib olla kaks hoonemahtu : põhihoone elamu näol ja üks abihoone. Kruntide hoonestamisel vajalik ühtne arhitektuurne lahendus. Põhihoonete katuseharjakõrgus ei tohi ületada 9 m. (2 korrust). Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Täpne hoone arhitektuur ja viimistluse üldtingimused määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. Piirdeaedade joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada valla- arhitektiga.

Hoonete projektid vormistada vastavalt Majandus ja Kommunikatsiooniministeeriumi 22.12.2002 määrusele nr. 70 “Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile”

1.9.1 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Metsaranna mü.

Lubatud max hoonete arv krundil	2 (1 kaksikelamu ja 1 kõrvalhoone)
Hoonete max. korruselisus	2 (elamul korruselisus 2 kõrvalhoonel 1)
Elamu ehitusalune pindala	max – 300 m ²
Kõrvalhoone ehitusalune pindala	max – 100 m ²
Hoonete lubatud max kõrgus maapinnast	9 m.
Elamu katusekalle ja harjajoon	lamekatuse, katusekalle 0° - 10° materjal (puit, ruberoid, plekk)
Välisseinad	krohv, kivi, puit
Tulepüsivusklass	TP-3
Katastriüksuse sihtotstarve	100 %Elamuma

Rannametsa mü

Lubatud max hoonete arv krundil	2 (1 kaksikelamu ja 1 kõrvalhoone)
Hoonete max. korruselisus	2 (elamul korruselisus 2 kõrvalhoonel 1)
Elamu ehitusalune pindala	max – 300 m ²
Kõrvalhoone ehitusalune pindala	max – 100 m ²
Hoonete lubatud max kõrgus maapinnast	9 m.
Elamu katusekalle ja harjajoon	lamekatuse, katusekalle 0° - 10° materjal (puit, ruberoid, plekk)
Välisseinad	krohv, kivi, puit
Tulepüsivusklass	TP-3
Katastriüksuse sihtotstarve	100 %Elamuma

1.10.KESKKONNAKAITSE

Iga konkreetse hoone ehitusprojekti mahus tuleb lahendada ka haljastus ja heakord (nt. eraldi asendi plaan koos haljastuslahenduse ja väikevormidega), et vältida miljöõ risustamist sellesse mittedsobivate ehitiste, rajatiste ja/või detailidega k.a. haljastus. Maaüksus korrastatakse võsast, säilitatakse olemasolev ning rajatakse uus kõrghaljastus. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Prügikonteinerid võiksid asuda abihoonete mahus, mitte lahtiselt kuskil krundi servas.

1.11. TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritavad elamud kuuluvad TP-3 tulepüsivusklassi. Küttekolded ja korstnad ehitada vastavalt normidele EPN 10.4 ja EPN 10.5. Katusele paigaldada katuseredel ning korstnale paigaldada sädemepüüdja. Kinnistu tuletõrjega varustamiseks paigaldatakse üks 30 m³ mahutavusega veevõtupaak.

1.12.MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Kuritegevuse ennetamiseks võimalus paigaldada Ave mü. paiknevale juurdepääsuteele puldiga avatav tõkkepuu. Eelläbirääkimisel planeeritava alale planeeritavate hoonete videovalve firmaga As Falck Lääne – Eesti.

1.13. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

Kividariku mü. jagamine vastavalt Kivikadariku detailplaneeringule Rannametsa ning Metsaranna katastriüksusteks, trasside väljaehitamine ning kinnistute kommunikatsioonidega varustamine on planeeritud kolme aasta jooksul peale Kivikadariku mü. detailplaneeringu kehtestamist Kaarma Vallavalitsuse poolt.

Detailplaneeringu ellurakendamine etappidena :

1. Kinnistu jagamine – planeeritav töötäitmise aeg kolm kuud
2. Kinnistute koormamine teeservituutidega
3. Trasside väljaehitamine ning maaüksuste kommunikatsioonidega varustamine
4. Ehituslubade taotlemine

1.14. SERVITUUTIDE VAJADUS

- „Asjaõigusseaduse rakendamise seadus“ §15² – Ave mü. paiknevale juurdepääsutee (kui Ave mü. omanik avaldab soovi) ning Rannametsa mü. koormamine reaalservituudiga või isikliku kasutusõigusega.

Koostas



Kristjan Sibul