



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: KAARMA VALLAVALITSUS

Finantseerija: PRIIT LEPIK
TUULE 35, KURESSAARE 93816
TEL. 5082770

Allkiri:

SAARE MAAKOND, KAARMA VALD

MÄNDJALA KÜLA, TIIDREKU XVI KINNISTU
DETAILPLANEERING

Kaarma Vallavalitsuse 31. mai 2006. a. korraldus nr. 295

TÖÖ NR. 34-08-DP

Koostaja: TIINA KIIKER

Allkiri:

Esitatud:

KURESSAARE 2008

SISUKORD

A. SELETUSKIRI.....	3
1. LÄHTESITUATSIOON	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid	3
1.2. Planeeringuala asend ja üldisloomustus	3
1.3. Looduslikud tingimused	4
1.4. Olemasolev tehniline infrastruktuur.....	5
1.5. Olemasolevad piirangud.....	5
1.6. Olemasolevad servituudid	5
1.7. Keskkonnakaitse ja muinsuskaitse	5
1.8. Maakonnaplaneeringust ja valla üldplaneeringu eskiislahendusest tulenevad tingimused	5
2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	7
2.1. Detailplaneeringu üldesmärgid.....	7
2.2. Üldlahendus.....	7
2.3. Teedevõrk ja liikluskorraldus.....	7
2.4. Tehnovõrgud ja -rajatised.....	8
2.4.1. Elektrivarustus.....	8
2.4.2. Sidevarustus.....	8
2.4.3. Kanalisatsioon	8
2.4.4. Veevarustus	9
2.4.5. Tuletõrjevee varustus.....	9
2.4.6. Sademevee kanalisatsioon ja drenaaz.....	9
2.4.7. Soojavarustus.....	9
2.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
2.6. Jäätmekäitlus	9
2.7. Tuleohutusnõuded	9
2.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	10
3. PLANEERINGUJÄRGNE MAAÜKSUS	11
3.1. Üldinfo	11
3.2. Projekteerimispõhimõtted	11
3.3. Kitsendused.....	11
4. PLANEERIMISLAHENDUSE ELLUVIIMISE RAKENDUSKAVA.....	13
5. KEHTIVAD PIIRANGUD	14
5.1. Ranna ja kalda kitsendused	14
5.2. Elektripaigaldiste kaitsevöönd	15
5.3. Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevöönd	16
5.4. Tehnovõrgud ja -rajatised.....	16
5.5. Tuleohutusnõuded.....	16
5.6. Roheline võrgustik	17
5.7. Väärtuslik maastik.....	17
B. GRAAFILINE OSA	19
1. ASUKOHAPLAAN (1:10000)	20
2. TUGIPLAAN (1:1000)	21
3. MAAKASUTUSE PLAAN (1:1000).....	22
4. PLANEERIMISLAHENDUS (1:1000)	23
C. LISAD.....	24
1. FAILID	25
2. MUUD MATERJALID.....	26

A. SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Kaarma Vallavalitsuse 31. mai 2006. a. korraldus nr. 295 *Detailplaneeringu algatamine*;
- Kaarma Vallavalitsuse 31. mai 2006. a. korraldus nr. 300 *Detailplaneeringute lähteseisukohtade kinnitamine koos lisadega punktile 1.3 (Detailplaneeringu lähteseisukohad nr. 171)*;
- Kaarma Vallavalitsuse 15. aprilli 2008. a. määrus nr. 2 *Detailplaneeringute vormistamise üldnõuded*;
- Kaarma Vallavalitsuse 15. aprilli 2008. a. määrus nr. 3 *Detailplaneeringute kausta koosseisu nõuded*;
- *Kaarma valla Mändjala küla Tiidreku XVI maaüksuse detailplaneeringu elluviimisega seotud keskkonnaaspektide hinnang*;
- Saare Geoprojekt OÜ teostatud digitaalne geodeetiline alusplaan, töö nr. 0307-04;
- Saare maakonnaplaneering;
- Saare maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*;
- Kaarma valla üldplaneeringu eskiislahendus;
- Kaarma valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2006-2018;
- Planeerimisseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Maakatastriseadus;
- Maareformiseadus;
- Looduskaitseadus.

1.2. Planeeringuala asend ja üldiseloomustus

Planeeringuala asub Saare maakonnas Kaarma vallas Mändjala külas. Planeeringuala hõlmab maaüksust nimega Tiidreku XVI, katastritunnusega 34801:008:0212 ja pindalaga 6668 m². Olemasolev katastriüksuste sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeringuala paikneb Mändjala külas AÜ Malle suvilate rajoonis, kuhu 1970. aastatel kaevati kaks tehisejärve pinnase niiskuse režiimi parandamiseks ja piirkonna atraktiivsemaks muutmiseks. Läänepoolsemale tiigile kaevati hiljem loodeserva kanal võimaldamaks päästemasinatel tulekustutusvee juurde pääseda. Moodustus poolsaar, mis jääb planeeringualasse. Tiidreku XVI maaüksusega piirnevad naabermaaüksused on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualaga piirnevad maaüksused.

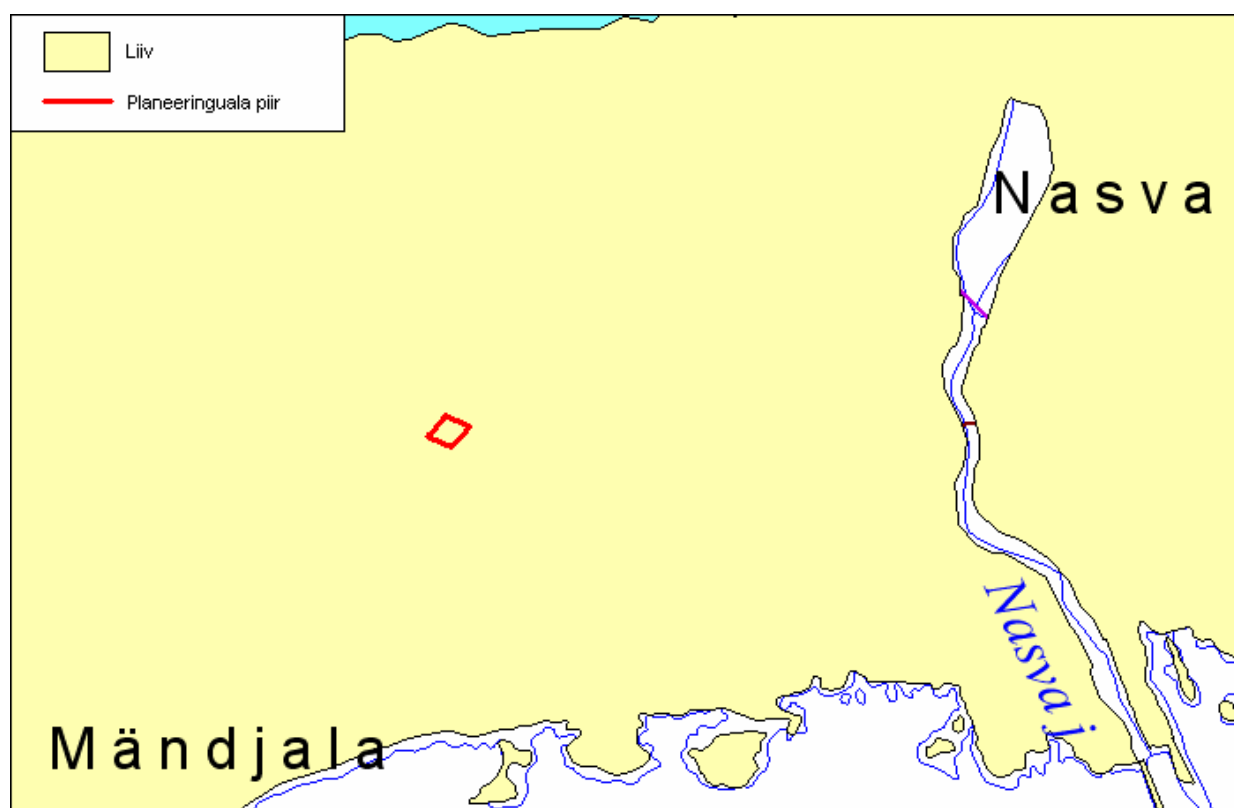
Maaüksuse nimi	Maaüksuse katastritunnus
AÜ Malle krunt 18	34801:002:0020
AÜ Malle krunt 19	34801:002:0021
Tiidreku XV	34801:008:0211

Maaüksuse nimi	Maaüksuse katastritunnus
Tiidreku XVII	34801:008:0213
Tiidreku XVIII	34801:008:0214
Tiidreku XIX	34801:008:0215
Tiidreku XX	34801:008:0216
Tiidreku XXII	34801:008:0218
Tiidreku XXIII	34801:008:0219
Tiidreku XXIV	34801:008:0220
Tiidreku XXV	34801:008:0223

Planeeringualal puudub hoonestus.

1.3. Looduslikud tingimused

Aluspõhi koosneb Siluri ajastu settekivimitest, milleks on lubjakivi, dolomiit ja mergel. Planeeringuala pinnakate on liiv (joonis 1). Pinnakatte paksus on keskmiselt 5 m.



Joonis 1. Väljalõige Saare maakonna pinnakattekaardist.

Maapind on tasane ja madal. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 1,6-2,5 m. Maapind langeb suunaga tiigi kalda poole.

Planeeringualast 3577 m² moodustab metsamaa, alustaimestik on hõre või puudub, peamisteks puuliikideks on lepp ja kask. Ülejäänud planeeringualast moodustab tiigi alune maa.

1.4. Olemasolev tehniline infrastruktuur

Planeeringualal puuduvad side-, vee- ja kanalisatsioonitrassid. Mändjala suvilate rajoonis on olemas ühisveevärk, vastavalt Kaarma valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale 2006-2018 planeeritakse ka ühiskanalisatsiooni rajamist. Planeeringualal on olemas elektrivarustus.

1.5. Olemasolevad piirangud

Tiidreku XVI maaüksusel on veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist 10 m.

Tiidreku XVI maaüksusel on ranna ja kalda piiranguvööndi laius tavalisest veepiirist 50 m ja ranna ja kalda ehituskeeluvööndi laius 25 m. Ilma ehituskeeluvööndit vähendamata on kogu planeeringuala ehituskeeluvööndis ning maaüksuse hoonestamine pole võimalik.

Kallasraja laius on 4 m.

1.6. Olemasolevad servituudid

Tiidreku XVI maaüksusest edelas asuvale AÜ Malle krunt nr. 18 maaüksusele (34803:002:0020) on seatud notariaalne teeservituut Tiidreku XVI maaüksuse igakordse omaniku kasuks. Tiidreku XVI maaüksusel on seatud OÜ Jaotusvõrgu kasuks isiklik kasutusõigus võrgu majandamiseks.

1.7. Keskkonnakaitse ja muinsuskaitse

Planeeringualal ei ole kaitse- ega hoiualasid. Planeeringualal puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid.

Käesoleva töö aluseks on *Kaarma valla Mändjala küla Tiidreku XVI maaüksuse detailplaneeringu elluviimisega seotud keskkonnaaspektide hinnang*, mille eesmärgiks on välja selgitada, kas Tiidreku XVI maaüksuse ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamisega 25 meetrilt 15 meetrini, maaüksusele ehitusõiguse määramisega suvila ehitamiseks ning maaüksuse sihtotstarbe muutmisega elamumaaks kaasneb olulist negatiivset keskkonnamõju.

1.8. Maakonnaplaneeringust ja valla üldplaneeringu eskiislahendusest tulenevad tingimused

Kaarma vallal puudub kehtiv üldplaneering. Vastavalt Kaarma valla üldplaneeringu eskiislahendusele asub planeeringuala väärtusliku maastikuga piirkonnas ning planeeringuala juhtfunktsiooniks on väikeelamumaa ning antud maaüksusele piiranguid ei sea.

Saare maakonnaplaneering planeeringualale piiranguid ei sea. Vastavalt Saare maakonna teemaplaneeringule *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*, mis on Saare maakonnaplaneeringu osa, asub planeeringuala väärtuslike maastike alal, rohevõrgustiku koridori alal ja konfliktialal. Ühtlasi soovitab teemaplaneering Kuressaare lähiümbruses, kuhu

kuulub ka Mändjala küla, uute asumite planeerimise asemel eelistada linna tagamaal asuvate olemasolevate kompaktselt hoonestatud alade tihendamist ja laiendamist, säilitades rohelist võrgustikku ja tagades elanikele avalikud teenused.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas Saare maakonnaplaneeringuga.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva planeeringuga soovitakse jätkata Mändjala suvilate piirkonna edasiarendust, eelistades uute asumite rajamisele olemasoleva hoonestatud ala tihendamist. Planeeringualale rajatakse üks suvila. Veevarustus tagatakse olemasolevasse ühisveevärki liitumisega, kanalisatsioon ajutise lahendusena kogumismahuti baasil kuni ühiskanalisatsiooni välja ehitamiseni. Elektrivarustus on planeeringualal olemas. Olemasolev haljastus korrastatakse, juurdepääsutee rajamisega muudetakse tuletõrje veevõtukoht nõuetele vastavaks.

2.1. Detailplaneeringu üldesmärgid

Detailplaneeringu üldesmärgid on:

- maaüksusele ehitusõiguse määramine suvila ehitamiseks;
- maaüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks;
- maaüksuse ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine 25 meetrilt 15 meetrile.

2.2. Üldlahendus

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste tingimustega:

- planeeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist 25 meetrilt 15 meetrile;
- juurdepääsutee planeeringualale planeeritakse olemasoleva tee kohale, seda laiendades 3,5 meetrile;
- veevarustus lahendatakse olemasolevasse ühisveevärki liitumise baasil;
- kanalisatsioon lahendatakse ühiskanalisatsiooni baasil, ajutise lahendusena ühiskanalisatsiooni rajamiseni planeeritakse kanalisatsioon kogumismahuti baasil;
- maaüksusele on lubatud ehitada 1 suvila;
- suvila rajatakse 1,5-korruselisena, maksimaalse kõrgusega 7,5 m;
- suvila maksimaalne ehitusalune pindala on 100 m²;
- planeeringualal säilitatakse hoonestusala planeerimisel maksimaalselt olemasolevat haljastust.

2.3. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale on juurdepääs maaüksuselt AÜ Malle krunt nr. 18, selleks on seatud notariaalne teeservituut Tiidreku XVI maaüksuse igakordse omaniku kasuks.

Juurdepääs planeeringualale rajatakse vähemalt 3,5 m laiusena ja kruusakattega, võimaldades korraldada hooldus-, avarii- ja päästetegevust. Planeeritavate hoonete ning juurdepääsutee vahele pole lubatud paigutada elektriõhuliine, piirdetarasid ega kõrghaljastust, mis võiksid takistada päästetöid.

Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

2.4. Tehnovõrgud ja -rajatised

2.4.1. Elektrivarustus

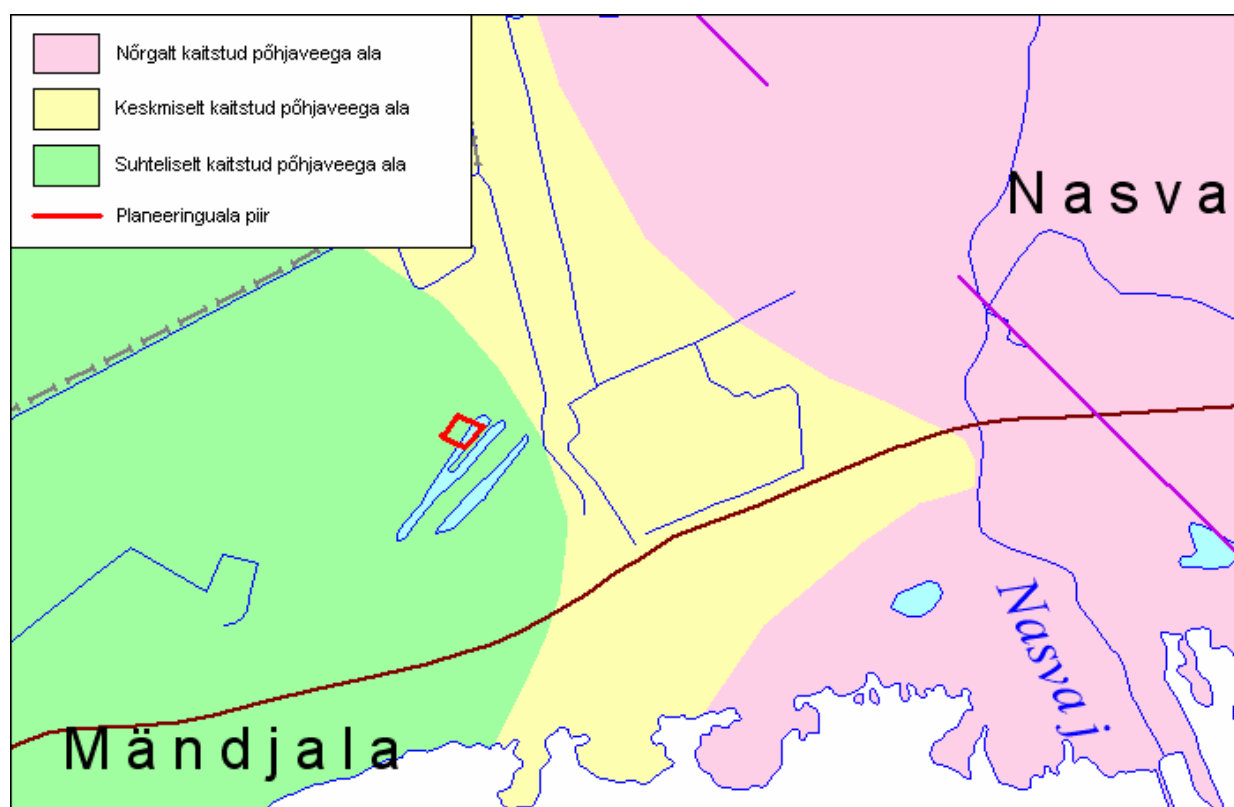
Planeeringualal on olemas elektrivarustus liitumislepingu nr. 125665 alusel. OÜ Jaotusvõrgu kasuks on seatud isiklik kasutusõigus võrgu majandamiseks.

2.4.2. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse raadio- ja mobiilsidevõrgu kaudu.

2.4.3. Kanalisatsioon

Põhjavesi on planeeringualal suhteliselt kaitstud, seega madala reostusohtlikkusega (joonis 2).



Joonis 2. Väljalõige Saare maakonna põhjavee kaitstuse kaardist.

Vastavalt Kaarma valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale 2006-2018 planeeritakse Mändjala külas suvilate rajoonis rajada ühiskanalisatsioon. Planeeringualal rajatakse võimalus ühiskanalisatsiooniga liitumiseks, ühiskanalisatsiooni valmiseni paigaldatakse ajutise lahendusena kogumismahuti. Kogumismahuti minimaalne soovitatav maht on 5 m³. Kogumismahutite tühjendamine toimub vastavalt jäätmeseadusele Kuressaare purglasse.

2.4.4. Veevarustus

Veevarustus tagatakse planeeringualal olemasolevasse ühisveevärgivõrku liitmisega. Ühe inimese keskmine veetarve on 0,1 m³ ööpäevas, keskmine elanike arv ühes majapidamises on 3. Ühe majapidamise arvutuslik veetarbimine on orienteeruvalt 0,1×3=0,3 m³ ööpäevas.

2.4.5. Tuletõrjevee varustus

Planeeringualale lähim tuletõrje veevõtukoht asub paari meetri kaugusel planeeringualale juurdepääsutee juures. Juurdepääsutee rajamisega 3,5 m laiuseks, muudetakse ka olemasolev tuletõrje veevõtukoht nõuetele vastavaks.

2.4.6. Sademevee kanalisatsioon ja drenaaž

Sademeveed filtreeritakse loomulikul teel pinnasesse.

2.4.7. Soojavarustus

Planeeritavate hoonete küte lahendatakse lokaalsena.

2.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal säilitatakse maksimaalselt olemasolevat keskkonda. Hoonestusala raadatakse. Väljaspool hoonestusala (v.a. veekaitsevööndis) olevaid puistuid võib harvendada, säilitades maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust, olemasolev haljastus korrastatakse.

Heakorrastamine on ette nähtud vastavalt Kaarma Vallavolikogu 12. septembri 2002. a. määrusega nr. 10 kinnitatud Kaarma valla heakorra eeskirja nõuetele.

2.6. Jäätmekäitlus

Olmejäätmete kogumiseks paigaldatakse hoonestusala ratastel prügikonteiner. Jäätmete liigiti sorteerimine toimub piirkonnas paiknevatesse liigiti kogumise konteineritesse. Jäätmevedu korraldatakse vastavalt Kaarma vallavolikogu 22. veebruari 2006. a. määruse nr. 10 lisale *Kaarma valla korraldatud jäätmeveo rakendamise tingimused ja kord*.

2.7. Tuleohutusnõuded

Planeeritav hoone ehitatakse vähemalt tulepüsivusklassi TP3 nõuetele ning vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr. 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*. Planeeringuga on tagatud tuleohutuskuja – hoonestusala ei ole planeeritud lähemale krundipiirile kui 4 m.

Tuletõrje veevõtukohani viiv tee ei vasta nõuetele (3,5 m lai, aastaringselt läbitav). Planeeringualale juurdepääsutee rajamisel nõuetele vastavaks paraneb ka piirkonna varustatus tuletõrjeveega.

2.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringuala ei ole kaitse- ega hoiuala ega asu kaitstavate alade vahetus läheduses. Maaüksustel ei asu kaitstavaid looduskaitse üksikobjekte.

Planeeringualale juurdepääsutee ehitatakse valmis enne hoonete ehitamist, vältimaks pinnasekahjustusi, mida raskeveokid ehitusel võivad põhjustada. Hoonestamise käigus püütakse maksimaalselt säilitada olemasolevat looduslikku keskkonda.

Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Kanalisatsioon lahendatakse ühiskanalisatsiooni baasil, ajutise lahendusena ühiskanalisatsiooni valmimiseni Mändjala suvilate piirkonnas paigaldatakse kogumismahuti äraveoga Kuressaare purglasse.

Kaarma vallas jääb asulate veevõtt kinnitatud põhjaveevaru piiresse, olles sellest tunduvalt väiksem. Veevarustus tagatakse planeeringualal olemasolevasse ühisveevärgivõrku liitmisega. Ühe majapidamise arvutuslik veetarbimine on orienteeruvalt 0,3 m³ ööpäevas.

Olmejäätmete kogumiseks paigaldatakse hoonestusalale ratastel prügikonteiner. Liigiti sorteeritakse jäätmed piirkonnas olevatesse jäätmete liigiti kogumise konteineritesse.

Planeeringuala kohta viidi läbi keskkonnaaspektide hinnang, et selgitada välja, kas Tiidreku XVI maaüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja hoonestamine ühe suvilaga toob kaasa olulise negatiivse keskkonnamõju. Vastavalt keskkonnaaspektide hinnangule olulist keskkonnamõju planeeritava tegevusega ei kaasne.

3. PLANEERINGUJÄRGNE MAAÜKSUS

3.1. Üldinfo

Aadress/nimetus:	Tiidreku XVI
Omanik (seisuga 11.08.2008):	Priit Lepik (36810040354)
Pindala:	6668 m ²
Sihtotstarve ja sihtotstarbe osakaal:	elamumaa, 100 %
	Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Kaarma vallavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve (vajalik naabrite kooskõlastus).
Üldine ruumitüüp:	privaatne maaüksus (maa-ala võib omanik piirata või tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu)

3.2. Projekteerimispõhimõtted

Maksimaalne hoonestusala pindala:	864 m ²
Planeeritavad hooned:	1 suvila
Krundi maksimaalne täisehituse protsent:	1,5 %
Hoone maksimaalne ehitusalune pindala:	100 m ²
Hoone maksimaalne korruselisus:	1,5
Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast:	7,5 m
Hoone kandvad konstruktsioonid:	vabal valikul
Hoone välisvoodrimaterjal:	puit või krohv
Hoone katuse tüüp:	lame- või viilkatus
Hoone katusematerjal:	kivi, plekk või puit
Hoone katusekalle:	vabal valikul
Akende ja uste materjal:	soovituslikult puit
Välisvoodri värvitoon:	looduslik ja/või ajalooliselt Eestis kasutatud värvitoon
Tulepüsivusklass:	TP3
Piirdeaed:	piirdeaia rajamine pole soovitatav
Ehituslaad:	järgida antud piirkonnale omast ehituslaadi

3.3. Kitsendused

Planeeringujärgsel krundil kehtivad kitsendused on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Kruntidel kehtivad kitsendused.

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised”	Kaitsetsoon madalpingekaabli teljest 1 m mõlemale poole	Tehnovõrgu valdaja	Omanik peab võimaldama hooldus-, remondijm töid
Asjaõigusseadus § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised”	Kaitsetsoon veevarustustorustiku teljest 2 m mõlemale poole	Tehnovõrgu valdaja	Omanik peab võimaldama hooldus-, remondijm töid
Asjaõigusseadus § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised”	Kaitsetsoon kanalisatsioonitorustiku teljest 2 m mõlemale poole	Tehnovõrgu valdaja	Omanik peab võimaldama hooldus-, remondijm töid

4. PLANEERIMISLAHENDUSE ELLUVIIMISE RAKENDUSKAVA

Peale käesoleva planeeringu kehtestamist teostatakse planeering vastavalt järgmisele kavale:

- 1) tee projekteerimine ja ehitamine vastavalt detailplaneeringule kuni ühiskasutusega teeni kinnistu omanikuga kokkuleppel;
- 2) vee- ja kanalisatsioonitrasside rajamine ja liitmine olemasolevatega vastavalt detailplaneeringule kinnistu omanikuga kokkuleppel;
- 3) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine elamute ja abihoonete rajamiseks vastavalt detailplaneeringule;
- 4) elamute ja abihoonete ehitamine vastavalt detailplaneeringule.

5. KEHTIVAD PIIRANGUD

5.1. Ranna ja kalda kitsendused

Alus: Looduskaitseseadus (RT I 2004, 38, 258);
Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232).

Kallas on merd, järve, jõge, veehoidlat, oja, allikat või maaparandussüsteemi eesvoolu ääristav ja erinõuete kohaselt kasutatav maismaavöönd, mida kaitstakse käesoleva seadusega.

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Rannal või kaldal on:

- ranna või kalda piiranguvöönd;
- ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
- ranna või kalda veekaitsevöönd.

Ranna või kalda piiranguvööndite, ehituskeeluvööndite ja veekaitsevööndite laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir).

Ranna või kalda piiranguvööndi laius on allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul **50 meetrit**.

Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- reoveesette laotamine;
- matmispaiga rajamine;
- jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- maavara kaevandamine;
- mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndi laius on allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul **25 meetrit**. Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini, kuid Metsaseadust ei kohaldata väiksema kui 0,5 hektari suuruse metsamaa lahustüki suhtes.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on Läänemerel, Peipsi-, ja Pihkva järvel ning Võrtsjärvel – 20 m, teistel järvedel, veehoidlatel, jõgedel, ojadel, allikatel, peakraavidel ja kanalitel ning maaparandussüsteemide eesvooludel – **10 m**.

Veekaitsevööndis on keelatud:

- maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine;
- väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel keskkonnateenistuse igakordsel loal.

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba.

Kallasraja laius on:

- laevatatavatel veekogudel 10 meetrit;
- teistel veekogudel **4 meetrit**;
- suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda.

Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal.

5.2. Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Alus: Elektriõhutuseseadus (RT I 2007, 22, 64);

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007. a. määrus nr. 19 *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord* (RTL 2007, 27, 482).

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitist, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;

- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

5.3. Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevöönd

Alus: Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus (RT I 1999, 25, 363);
Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a. määrus nr. 76 *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus* (RTL 2005, 123, 1949).

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste alla 250 mm siseläbimõõduga survetorustike kaitsevööndi ulatus telgjoonest mõlemale poole on 2 m. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:

- tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid;

5.4. Tehnovõrgud ja -rajatised

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

5.5. Tuleohutusnõuded

Alus: Siseministri 8. septembri 2000. a. määrus nr. 55 *Tuleohutuse üldnõuded* (RTL 2000, 99, 1559);
Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrus nr. 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded* (RT I 2004, 75, 525);
Keskkonnaministri 15. juuni 1998. a. määrus nr. 46 *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuete kinnitamine* (RTL 1998, 216/217, 854).

Planeeringuala hooned tuleb ehitada vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr. 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*.

Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja ladustatud materjalile ning tuletõrjeveevõtukohale hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult muu läbipääs suletavasse lõiku või seatakse üles ümbersõiduvõimalust näitav viit.

5.6. Roheline võrgustik

Alus: Saare maakonnaplaneering;

Saare maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*.

Roheline võrgustik koosneb suurematest tuumikaladest ja neid ühendavatest kitsamatest koridoridest. Võrgustiku tuumaladeks on sobiva pindala ja paigutusega loodus- ja keskkonnakaitseliselt väärtuslikud biotoobid (elupaigad), samuti alad, mis täidavad teatud puhvrirolli väliste keskkonnamõjude suhtes. Tuumalad on omavahel ühendatud koridoridega, milleks on enamasti maastiku joonelemendid – jõeorud, samuti omavahel ühendatud metsaosad ja metsasaared. Koridorid ühendavad struktuuri tervikuks, kus on võimalik liikide levik ja asurkondade genofondi vahetus ning sedakaudu lokaalsete looduskahjustuste korvamine ja mitmekesisuse taastootmine.

Uute elamumaade kavandamine rohelise võrgustiku aladel, tuleb näha ette ka rohealade hõivamist leevendavad ja kompenseerivad meetmed. Kompenseeriva meetmena on võimalik nullala arvel laiendada ja modifitseerida tugialasid ning ribastruktuure, säilitades seal metsad, võsastikud, sood, looduslikud rohumaad ja veekogud. Leevendava meetmena tuleb elamumaade kavandamisel võimalikult säilitada kõiki looduslikke ja poollooduslikke kooslusi, nagu ka puuderivisid, hekke, kiviaedu- ja kuhilaid, kraave jne olenemata konkreetsest liigilisest koostisest, maakasutusest või maaomandist. Leevendavaks meetmeks võib olla ka rajatav haljastus. Lisaks ökoloogilisele funktsioonile täidab mitmesugust liiki haljastus ka muid funktsioone – avalikud puhkealad (pargid ja kallasrada), piiratud kasutusega puhkealad (eramute aiad), esteetilised ja kujunduslikud elemendid (koduaiad) ning muudki.

Konfliktialadena vaadeldakse alasid, kus olemasolev ja/või kavandatav tegevus toob kaasa:

- otseseid vastuolusid, kuna samale territooriumile pretendeerib mitu tegevust;
- kaudseid vastuolusid, kuna eeldatavalt mõjutavad negatiivselt rohelise võrgustiku toimimist.

Konfliktsuse välja toomine annab aluse edasisteks dialoogideks ja kokkulepeteks maakasutuse kavandamisel.

5.7. Väärtuslik maastik

Alus: Saare maakonnaplaneering;

Saare maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*.

Kultuurilis-ajaloolise väärtusega on traditsioonilise ilmega küla- või mõisamaastikud ehk sisuliselt kohad, kus on tehtud suhteliselt vähe maaparandust, samuti traditsioonilise ilmega kirikukülad. Väärtuslikud on veel kohad, kus on tihedalt üksteise kõrval säilinud jälgi erinevatest ajalooperioodidest muinasajast tänapäevani, samuti ajaloosündmuste, muistendite või kultuurilooga seonduvad paigad.

Identiteediväärtust omavad alad ja objektid, mis on kohalike elanike jaoks olulised või kõrgelt hinnatud.

Maakasutustingimused:

- Üldplaneeringutega tuleb määratleda miljööväärtuslikud hoonestusalad ja vaatamisväärsused traditsiooniliste maastikuelementide, -struktuuri ja maakasutuse säilitamiseks.
- Säilitada ja/või luua maastikus avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.
- Võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms).
- Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitustega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku. Olemasolevatel hoonestatud aladel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja selle struktuuri.
- Merega piirnevatel maastikel tuleb säilitada ja taastada merekultuuriga seonduvaid objekte - ajaloolisi lautrikohti, võrgukuure, slippe, paadisildu, agariku- ja mudakogumiskohti jmt. Üldplaneeringutes tuleb määratleda kõik avalikult kasutatavad lautrikohad koos juurdepääsuga neile.
- Merega või siseveekogudega piirnevatel maastikel tuleb tagada juurdepääs rannale ja kaldale. Igas külas peab säilitama või looma vähemalt ühe avaliku juurdepääsu rannale või kaldale.
- Väärtuslike külamiljöode säilitamiseks tuleb võimalusel teostada arhitektuuriline hindamine ja/või inventeerimine, mis on kohaliku eripära arvestavate täpsemate arhitektuuriliste soovitude, nõuete ning piirangute aluseks.
- Säilitada Nõukogude Liidu aegsete esinduslikumate komplekside ja ehitiste (nt militaarehitised, kolhoosikeskused, raudteetammid) oma ajale vastavat miljööd.
- Korrastada olemasolevad ja endised põllumajanduslikud tootmisalad (farmid, laod, kuivatid, silohoidlad jmt), lammutada mittevajalikud ehitised.
- Aladele, kus on oht muinsuskaitseala ja/või mälestise või muu arhitektuurilise või miljööväärtusega objekti silueti nähtavuse ja vaadeldavuse piiramiseks, uushoonestust üldjuhul ei kavandata.

Koostaja: Tiina Kiiker

05.03.2009

B. GRAAFILINE OSA

1. ASUKOHAPLAAN (1:10000)

2. TUGIPLAAN (1:1000)

3. MAAKASUTUSE PLAAN (1:1000)

4. PLANEERIMISLAHENDUS (1:1000)

C. LISAD

1. FAILID

Plaadil (SAARE MAAKOND, KAARMA VALD, MÄNDJALA KÜLA, TIIDREKU XVI KINNISTU DETAILPLANEERING, TÖÖ NR. 34-08-DP) asuvad järgmised failid:

- Seletuskiri (.pdf)
- Asukohaplaan (.dwg)
- Tugiplaan (.dwg)
- Maakasutuse plaan (.dwg)
- Planeerimislahendus (.dwg)

2. MUUD MATERJALID

Detailplaneeringuga on kaasas järgmised lisamaterjalid:

- Detailplaneeringu algatamise taotlus nr. 7-1.2/615 (18.05.2006);
- Kaarma Vallavalitsuse 31. mai 2006. a. korraldus nr. 295 *Detailplaneeringu algatamine* koos lisaga;
- Kaarma Vallavalitsuse 31. mai 2006. a. korraldus nr. 300 *Detailplaneeringute lähteseisukohtade kinnitamine* koos lisadega punktile 1.3 (*Detailplaneeringu lähteseisukohad nr. 171*);
- Koopia detailplaneeringu algatamise teatest ajalehes Meie Maa (08.06.2006);
- Kaarma Vallavalitsuse 5. juuni 2006. a. teade nr. 7-1.2/415 *Algatatud detailplaneeringutest informeerimine* koos lisadega;
- Kaarma Vallavolikogu 25. oktoobri 2006. a. määrus nr. 17 *Kaarma valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2006-2018 vastuvõtmine* koos lisadega;
- Kaarma Vallavalitsuse 12. jaanuari 2007. a. *Ehituskeelu ja detailplaneeringute menetlemise peatamise kavatsusest teavitamine* nr. 7-1.2/63;
- Liitumisleping nr. 125665 uue võrguühenduse loomiseks (24.09.2007);
- Kaarma Vallavalitsuse 28. märtsi 2008. a. *Mändjala küla Tiidreku XVI detailplaneeringu ettepanek*;
- Katastriüksuse plaan;
- Kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamise leping ja asjaõigusleping nr 176 (17.01.2008);
- Reaalservituudi seadmise leping nr 1796 (15.03.2006);
- *Kaarma valla Mändjala küla Tiidreku XVI maaiüksuse detailplaneeringu elluviimisega seotud keskkonnaaspektide hinnang.*