

**Asukoht/aadress:** Saare maakond  
Kaarma vald  
Laheküla küla  
Oru mü.

**Taotleja:** Marko Toompuu

**Oru maaüksus  
katastriüksus 34801:005:0038  
DETAILPLANEERING**

Koostas: Andres Abna



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](mailto:geosnap@tt.ee)

# SELETUSKIRI

## 1. ÜLDOSA

### 1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala asub Saare mk. Kaarma vallas Laheküla külas, Oru mü. mille omanikuks on Olaf Soon.

### 1.2. DETAILPLANEERINGU ALAGATAJA

Detailplaneeringu algatas Kaarma Vallavalitsus korraldusega nr.656 Olaf Soon`e volitatud esindaja Marko Toompuu avalduse alusel 05.detsembril 2006.

### 1.3. LÄHTEMATERJALID

- Kaarma vallavalitsuse korraldus nr. 05. detsember 2006 nr. 656
- Detailplaneeringu lähteseisukohad Kaarma Vallavalitsuse korraldus 05.12.2006 nr. 657
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Teeseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- Kaarma valla ehitusmäärus;
- Kasutatud on OÜ Geosnap poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (mõõtkavas 1:1000)

### 1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

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

- katastritunnus: 34801:005:0038
- pindala – 7,50 ha
- hoonete alune maa – 0 ha
- sihtotstarve – maatulundusmaa.

Maa-ala piirneb põhjast Kihelkonna – Kuressaare mnt. nr. 78, läänest Looduse mü. lõunast Tare ja Mäe mü. ning idast Kivitööstuse tee nr. 46.

### 1.5. PLANEERINGU EESMÄRGID

Planeeringu eesmärgiks on Oru mü. jagamine 28 maaüksuseks (23 ehitusõigusega krundiks – üks elamu ( või kaksikelamu) ning üks kõrvalhoone, üks alajaama mü. üks liinirajatiste mü.

üks puhke haljasmaa mü. ning kaks tee maaüksust), ehitusõiguste määramine, kommunikatsioonidega varustamine, maa sihtotstarbe muutmine ning juurdepääsute määramine.

#### 1.6. HALJASTUS JA HEAKORD

Iseloomuliku haljastuselemendina tuleks planeeritaval alal säilitada olemasolev kõrghaljastus. Kindlasti istutada Kihelkonna-Kuressaare 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.. Piirdeaiad võib rajada teekatte servast min. 2 m. kaugusele. Sadevete kraavide olemasolul peaksid kraavid jääma väljaspoole krundi piirdeaiaga ümbritsetavat ala, et tagada kraavidele hooldustöödeks vajalik ruum.

Planeeritav ala on vaja korrastada.

#### 1.7. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs Oru mü. planeeritud Kivitööstuse teelt nr. 46. Hetkel kasutatav juurdepääsute Kihelkonna- Kuressaare mnt. jääb kasutusse hoonestuse ning planeeritavate juurdepääsuteede valmimiseni. Juurdepääsu teed (Toompuu ning Sarapuu tee) katte laius kaherealisel teel 7 m. ( tee maa-ala laius 10m.) Esialgu rajatakse Toompuu ning Sarapuu tee kruusakattega, hilisema võimalusega katta teed kõvakattega. Kõikidele kruntidele ( v.a. Kivitööstuse tee 1) toimub juurdepääs Toompuu ning Sarapuu tee maaüksuselt. Kivitööstuse tee 1 toimub juurdepääs Kivitööstuse teelt nr. 46. Bussipeatus planeeritakse Kivitööstuse teele nr. 46 detailplaneeringu plaanil märgitud asukohta.

#### 1.8. TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval Oru mü. paigaldatakse vastavalt Eesti Energia As Jaotusvõrgu Saarte Piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 103310 elektrienergiaga liitumisel uus 10/0,4 kV jaotusalajaam ühendatud Lahe 10 kV fiidri toitele ning jaotuskapid kruntide piirile. Määratakse 10 ja 0,4 kV kaabelliinide trasside asukohad teeladesse ning kooskõlastatakse maavaldatajatega.

Ehitusalade määramisel tagatakse 10kV liini kaitsevõõndist kinnipidamine. Planeeringus määratakse jaotus- ja liitumiskappide asukohad. Liinide (kaablite) trassid ühitatakse teedega ning liitumiskapid nähakse ette kruntide piirile. Kruntide sisesed võrgud lahendatakse koos objekti elektrivarustuse projektidega. Likvideeritakse maaüksust läbiv madalpinge õhuliin.

Reovesi (WC-st) planeeritakse kogumismahutite baasil ja äraveoga. Hallvesi ( pesuveed ) immutada sadevetekraavidesse ( ette septik ja läbi pinnasfiltrit sadevetekraavidesse). Vesivarustus toimub planeeritavast ühispuurkaevust ( mark 6sdx 60/18 20 kW 6" 148 mm. 63A) mis paigaldatakse naaberkinnistule Looduse (kat. tunnus **34801:005:0039**). Sideliiniga varustamine toimub Toompuu tee 1 krundile paigaldatavast liitumiskapist ( mark VK 200 ) ning paigaldatakse kaablid ( VMOMBO 30X2X0,5 ja VMOMBU 20X2X0,5) Toompuu tee mü. maa-ala serva. Sadeveed ning sinna juhitud (läbi pinnasfiltrit filtreeritud) hallvesi kogutakse olemasolevatesse ning planeeritavatesse sadevee kraavidesse ning juhatakse olemasolevasse ( piirinaaber Looduse mü. ) paiknevasse tiiki. Olemasolevad kraavid korrastatakse( puhastatakse võsast ning süvendatakse). Sadevete kraavide toimimiseks vajalik Oru maaüksuse vertikaalplaneerimine.

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

## 1.9.ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Elamute abs. kõrgus seotakse Toompuu tee telje planeeritava kõrgusega + 30 – 50 cm. Loodav hoonestus peab järgima piirkonnale omast hoonestruktuuri nii krundil paiknemise kui ka arhitektuuri seisukohalt. Planeeritud eluhooned on ette nähtud paigutada kruntidele märgitud aladele. Ühel krundil võib olla kaks hoonemahtu : põhihoone elamu näol ja üks abihoone. Korrastatud mulje saavutamiseks on hoonete katuste harjajoonte suunad peavad olema risti või paralleelselt Toompuu tee poolse krundipiiriga. Kruntide hoonestamisel vajalik ühtne arhitektuurne lahendus, milleks ei pea olema tingimata kaks ühesugust elamut, aga tingimata väga lähedase arhitektuurikeele ja mahtudega miljööotundlikult läbikomponeeritud lahendused. Põhihoonete katuseharjakõrgus ei tohi ületada 9 m. (1,5 või 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

#### Sarapuu tee 11, 13 ja 15

Lubatud max hoonete arv krundil	2 ( 1 elamu ja 1 kõrvalhoone)
Hoonete max. korruselisus	2 (elamul korruselisus 2 kõrvalhoonel 1)
Hoonete lubatud max kõrgus maapinnast	9 m.
Elamu katusekalle ja harjajoon	lamekatatus, katusekalle 0° - 10° materjal ( puit, ruberoid, plekk)
Välisseinad	krohv, kivi, puit
Tulepüsimisklass	TP-3
Katastriüksuse sihtotstarve	100 %Elamumaa

#### Toompuu tee 5, 7, 9, 11, 13 ja 15

Lubatud max hoonete arv krundil	1 (1 kaksikelamu, kõrvalhoonet krundile planeerita)
Hoonete max. korruselisus	2 (elamul korruselisus 2 )
Hoonete lubatud max kõrgus maapinnast	9 m.
Elamu katusekalle ja harjajoon	viilkatus, katusekalle 30° materjal ( puit, ruberoid, plekk)
Välisseinad	kombineeritult krohv, kivi, puit
Tulepüsimisklass	TP-3
Katastriüksuse sihtotstarve	50% Elamumaa ja 50 % Ärimaa

#### Toompuu tee 2, 4, 6, 8

#### Sarapuu tee 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 17 ja 19

#### Kivitööstuse tee 1

Lubatud max hoonete arv krundil	2 (1 üksikelamu, 1 kõrvalhoone)
Hoonete max. korruselisus	1,5 (elamul 1,5 kõrvalhoonel 1 )
Hoonete lubatud max kõrgus maapinnast	9 m.
Elamu katusekalle ja harjajoon	viilkatus, katusekalle 40° - 45°

Välisseinad	materjal ( puit, ruberoid, plekk)
Tulepüsivusklass	kombineeritult krohv, kivi, puit
Katastriüksuse sihtotstarve	TP-3
	100% Elamumaa

Toompuu tee 3 jääb liinirajatiste maaüksuseks, Toompuu tee 1 jääb alajaama maaüksuseks ( hoonestust nendel katastriüksustel ei planeerita) ning katastriüksuse sihtotstarbelt 100 % Tootmismaa.

Toompuu tee ja Sarapuu tee maaüksused jäävad sihtotstarbeliselt tee ja tänava maaüksuseks ning katastriüksuse sihtotstarbeliselt 100 % Transpordimaa.

Sarapuu tee 9 jääb planeeringu järgselt sihtotstarbeliselt puhkerajatise maaks ( rajatakse lastele mänüväljak koos väikese aiamaajaga) ning katastriüksuse sihtotstarbelt 100 % Sotsiaalmaa.

#### 1.10.KESKKONNAKAITSE

Iga konkreetse hoone ehitusprojekti mahus tuleb lahendada ka haljastus ja heakord (nt. eraldi asendiplaan koos haljastuslahenduse ja väikevormidega), et vältida miljöö risustamist sellesse mittesobivate 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. Tagamaks pinnasefiltrite ning sadevetekraavide toimimine vajalik Oru mü. vertikaalplaneerimine.

#### 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. Kinnistute tuletõrjeveega varustamiseks paigaldatakse kaks tuletõrje veevõtuhüdranti.

#### 1.12.MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Toompuu ning Sarapuu tee kruntidele (v.a. Kivitööstuse tee nr.1 ) toimub juurdepääs ainult Toompuu teelt mahasõiduga Kivitööstuse teelt nr. 46. Kuritegevuse ennetamiseks võimalus paigaldada Toompuu teele puldiga avatav tõkkepuu. Eelläbirääkimisel kogu planeeritava piirkonna ala videovalve firmaga As Falck Lääne – Eesti.

#### 1.13. SERVITUUTIDE VAJADUS

- „Asjaõigusseaduse rakendamise seadus“ §15<sup>2</sup> – Oru mü. jagamisel tekkivate Kivitööstuse tee nr.1 ja Sarapuu tee nr. 5 kinnistute ( kui Tare mü. omanik avaldab soovi) koormamine reaalservituudiga või isikliku kasutusõigusega. Sadevetekraavid kantakse servituudina kitsendust põhjustava objektina kinnistusraamatusse. Kinnistu ostu-müügi lepingus sisaldub ostjal kohustus tagada tema kinnistu koosseisus oleva sadevetekraavi funktsioneerimine.

Koostas  Andres Abna