

Asukoht/aadress: Saare maakond, Kaarma vald
Mändjala küla

Taotleja: SAARTE METSAMAJANDUSE OÜ

VILBASE - kü. 34801:008:0139

DETAILPLANEERING



OÜ Geosnap
Registrikood : 11000196
MTR reg. : EEP-000021
Pihla tee 11, Kuressaare, 93816
Tel. 509 9912
e-mail: geosnap@tt.ee

TOIMIKU KOOSSEIS

2

KOOSKÕLASTUSED

SAAREMAA KESKKONNATEENISTUS
LÄÄNE-EESTI PÄÄSTEKESKUS
OÜ JAOTUSVÕRK
SAARTE TEEDEVALITSUS
KESKKONNAMINISTEERIUM

SELETUSKIRJA SISUKORD

3

SELETUSKIRI

4-8

JOONISED

ASUKOHA SKEEM	M 1 : 75000
SITUATSIOONISKEEM(LIIKLUSSKEEM)	M 1 : 10000
PLANEERINGULAHENDUS	M 1 : 1000
TEE RISTLÕIGE	M 1 : 100
VÄLJAVÕTE KAARMA VALLA ÜHISVEEVÄRGI JA -ÜHISKANALISATSIOONI ARENGUKAVAST	M 1 : 10000

LISAD

DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE

KAARMA VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEST

DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TEADE Ajaleht Meie Maa

KAARMA VALLAVALITSUSE KORRALDUS LÄHTESEISUKOHTADE KINNITAMISEST

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

KAARMA VALLAVALITSUSE KORRALDUS KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE
HINDAMISE ALGATAMATA JÄTMISEST

PLANEERINGU KOOSTAMISE JA FINANTSEERIMISE ÕIGUSE ÜLEANDMISE LEPING

KAARMA VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISEST

DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE TEADE Ajaleht "Meie Maa "

AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL

SAARE MAAVALITSUSE HEAKSKIIT

KAARMA VALLAVOLIKOGU OTSUS DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST

DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISE TEADE Ajaleht" Oma Saar"

KOKKULEPE

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.....	4
1.1. Planeeritav ala	4
1.2. Detailplaneeringu algataja	4
1.3. Kinnistu omanik	4
1.4. Katastriüksuste sihtotstarve.....	4
1.5. Olemasolev olukord	4
1.6. Lähtematerjalid.....	4
2. PLANEERIMISLAHENDUS	5
2.1. Sissejuhatus.....	5
2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed.....	5
2.3. Kruntide ehitusõigus (krunt nr. 1, 2, 3, 4).....	5
2.4. Heakord ja haljastus	6
2.5. Liikluskorraldus.....	6
2.6. Tehnovõrgud.....	6
2.6.1 Joogivesi.	6
2.6.2. Reo- ja heitvesi.	7
2.6.3. Kuivenduskraav(id)	7
2.6.4. Side.	7
2.6.5. Elekter.	7
2.7. Jäätmekäitlus.....	7
2.8. Keskkonnakaitse	8
2.9. Tuleohutus	8
3. Kinnisomandi kitsendused	8

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala on Kaarma vallas, Mändjala külas asuv Vilbase kinnistu (katastriüksus 34801:008:0139, registriosa nr. 2505434).

1.2. Detailplaneeringu algataja

Planeeringu algatajaks on Kaarma Vallavalitsus.

1.3. Kinnistu omanik

Kinnistute omanik on Saarte Metsamajanduse OÜ, reg.kood 10862228, aadress: RAJAPERE 1A, TALLINN, 13516

1.4. Katastriüksuste sihtotstarve

Planeeritav Vilbase kinnistu koosneb ühest katastriüksusest : 34801:008:0139, suurusega 2,02ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest looduslik rohumaa 1,56ha, metsamaa on 0,36ha ja muu maa 0,05ha

1.5. Olemasolev olukord

Planeeritav ala on enamuses looduslik rohumaa, osaliselt võsastunud, kinnistu kirdenurgas esineb ka metsa. Maapinna reljeef on tasane. Planeeritavale kinnistule (lõuna ja edelapiiri äärde) on planeeritud juurdepääsutee, millele seatud teeservituut on 6m laiuselt kantud kinnistusraamatusse, kagupiiri äärde Rävandi kinnistule on planeeritud Rävandi kinnistu ehitusalale pääsuks juurdepääsutee. Planeeritavat ala läbivad kõrgepinge õhuliin ja madalpinge maakaablid. Vilbase naaberkinnistuteks on Rävandi, Nurga, Kipsi ja Mändjala puhkebaas.

1.6. Lähtematerjalid

- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 453, 31.08.2006.a. detailplaneeringu algatamise kohta
- Detailplaneeringu lähteseisukohad nr.186, kinnitatud Kaarma Vallavalitsuse korraldusega nr.458, 31.08.2006
- Kaarma valla ehitismäärus

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on :

- 1)Vilbase kinnistu maa-alale nelja eraldi ehituskrundi moodustamine, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks ja nende teenindamiseks vajalike kommunikatsioonide rajamiseks.
- 2)planeeritavatele katastriüksustele uute sihtotstarvete määramine ja juurdepääsuks vajalike juurdepääsuteede planeerimine ja servituutide seadmise vajaduse selgitamine.

2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed

Planeeritavale alale moodustatakse neli uut katastriüksust(kinnistut), mille sihtotstarbeks määrata elamumaa(100%).

Kinnistu nr.	Suurus m ²	Katastri-üksuse sihtotstarve	EHITUSÕIGUS		
			lubatud max hoonete arv, tk.	Hoonete max ehitusalune pind, m ²	Hoonete max kõrgus, m
1	5084	elamumaa	3	400	9
2	5070	elamumaa	3	400	9
3	5000	elamumaa	3	400	9
4	5000	elamumaa	3	400	9
kokku	2,02ha				

2.3. Kruntide ehitusõigus (krunt nr. 1, 2, 3, 4)

Rajatav hoonestus peaks stiililiselt sobima omavahel, aga ka piirkonnas olemasoleva hoonestuslaadiga. Igale krundile on lubatud rajada maksimaalselt kolm hoonet. Detailplaneeringuga on määratud hoonete orienteeruvad asukohad. Hooned tuleb paigutada kruntidele määratud hoonestusaladele.

Lubatud max hoonete arv krundil	3 tk.
Hoonete max korruselisus	2
Hoonete katuse kalle ja harjajoon :	viil- või pultkatuse(ühepoolne viilkatus)
Hoonete lubatud max harjakõrgus maapinnast	9 m
	katusekalle vahemikus 20° - 45°.
Hoonete lubatud maksimaalne ehitusalne pind	400m ²
Hoonete tulepüsivusklass:	TP-3
Maksimaalne krundi täisehituse %	8%

Olulisemad arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused:

Hoonete välisseinte viimistluses peaks domineerima sobivates värvitoonides puit, lubatud on ka krohv, tehis- või looduslik kivi, võib kasutada ka puitu koos kombineeritult teiste eelpoolnimetatud materjalidega. Viilkatuste puhul on lubatud kasutada ümarpalki. Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid.

Katusekatte materjaliks on lubatud kasutada sobivas toonis((mitteläikiv ega erksates värvitoonides) plekki, kivi-, puit- või rullmaterjali.

Krundid võib ümbritseda soovitavalt looduslikust materjalist piiretega, mille kõrgus on kuni 1,2m. Teede ääres võib kasutada hekk-piiret.

2.4. Heakord ja haljastus

Ehitus- ja heakorratööde käigus ei ole vaja maapinda tõsta. Hoonete ümber rajatakse muru. Kasvujõus võsa selekteeritakse, puud ja põõsad hooldatakse ja säilitatakse. Planeeritava juurdepääsutee äärde võib rajada heki. Haljastuse küsimused lahendatakse hoonete projekteerimise käigus.

2.5. Liikluskorraldus

Uutele planeeritud kinnistutele pääseb Kuressaare-Sääre riigimaanteelt allasuunduva eratee kaudu, millele kasuks on kinnistusraamatusse kantud teeservituut(laiusega 6m).

Planeeritud ehituskruntidele juurdepääsuks rajatakse nimetatud teelt mahasõit ja uus juurdepääsutee teekatte laiusega 4m.

Tagamaks juurdepääsu planeeritavatele kinnistutele on vajalik planeeritaval uuel juurdepääsuteel seada vastavalt asjaõigusseadusele realservituudid. Servituudiga kaetud teeosa laius on 10m. Servituudi alasse jäävad ka rajatavad tehnovõrgud(vt. joonis 4).

2.6.Tehnovõrgud

2.6.1 Joogivesi.

Vilbase maaüksus asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal.

Allikas : R. Perens, T. Parm, V. Savva, M. Lelgus. Saare maakonna põhjavee kaitstuse digitaalse kaardi 1:50 000 koostamine. Eesti Geoloogiakeskus, hüdrogeoloogia osakond. Tallinn, 2004

Joogivee saamiseks on planeeritud projekteerida ühine puurkaev. Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga. Veetrassid on planeeritud rajada peamiselt juurdepääsutee äärde.

Vastavalt Veeseadus §28(4) võib keskkonnaminister vähendada veehaarde sanitaarkaitseala 10 meetrile, kui vett võetakse alla 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks. Kuna antud planeeringuga planeeritud puurkaevu veetarbimine on kindlasti väiksem, siis planeeritaksegi kaevu veehaarde sanitaarkaitseala ulatust vähendada 10meetrile.

Prognoositav puurkaevust võetav veehulk on maksimaalselt 2,0m³/ööpäevas so < 10.

Arvutuskäik :

4 krunti x 0,5 = 2,0 m³/ööpäevas

Aluseks on võetud eeldatav ühe krundi maksimaalne veevajadus kuus - 15m³ so 0,5m³ ööpäevas.

2.6.2. Reo- ja heitvesi.

Reo- ja heitvete puhastamiseks või kogumiseks nähakse ette ajutise lahendusena igale krundile kogumismahutid:

Kogumismahutina võib kasutada kergeid ja vastupidavaid klaasplastist mahuteid.

Mahuti suuruse leidmiseks on oluline teada tarbitava vee kogust, seega majas elavate inimeste arvu.

Vastavad lahendused leitakse pärast hoonete projekteerimist. Kogumismahuti tühjendamine toimub vaakumsüsteemiga paakauto abil. Reoveed veetakse lähimasse sobivasse puhastusseadmesse või puhgimiskohta, mis asuvad Kuressaare linnas ja Salmel. Reoveetekitaja peab sõlmima vastava lepingu puhastusseadmete haldajaga.

Seoses piirkonna kuulutamisega reovete kogumisalaks ja perspektiivselt tulevikus rajatavate ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitrassidega, toimub tulevikus võimalusel ka käesoleva planeeringuga planeeritud kruntide liitmine nimetatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Planeeritud kinnistute sisesed trassid ja liitmine ühisvõrkudega on toodud ka planeerimislahenduse joonisel. Sademeveed hajutatakse planeeritavatele kruntidel pinnasesse või vajadusel rajada pinnase kuivendamiseks ja sademevete ärajuhtimiseks kuivenduskraav(id).

2.6.3. Kuivenduskraav(id)

Planeeritavale alale võib vajadusel rajada pinnase kuivendamiseks ja sademevete ärajuhtimiseks kuivenduskraavi. Planeeritavate kruntide sisesed lahtised kraavi võib rajada piki tee äärt ja veed juhitakse planeeritavate kruntide nr. 3 ja 4 piiril asuvasse tiiki, mille ümbrus korrastatakse. Teede alla rajatakse trüübid.

2.6.4. Side.

Sidekommunikatsioonide väljaehitamist kinnistul ei planeerita.

2.6.5. Elekter.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 112830. Liitumislepingud sõlmitakse arvestusega, et iga tulevane kinnistuomanik hakkab tulevikus võrguettevõtjaga arveldama eraldi. Igale krundile planeeritakse peakaitse 3x16A.

Elektrikaablid paigaldada tee servituudiala piiresse 0,7m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega paigaldada kaablid 1m sügavusele maapinnast ja kaitsta kaablid plasttoruga. Elektrivõrgu liitumispunktid(arvestikilbid) on planeeritud kruntide tee äärde, kahe arvestiga kapp(krundid nr. 1 ja 2) ja kolme arvestiga kapp(krundid nr. 3 ,4 ja pumbamaja). Kaevu(pumbamaja) elektritoide võetakse planeeritava kinnistu nr. 4 toitetelt ja vajadusel paigaldatakse ühisesse liitumiskappi eraldi arvesti kaevu tarbeks. Krundisisesed madalpingevõrgud lahendatakse koos objekti elektrivarustuse projektidega. Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

2.7. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus peab toimuma vastavalt Jäätmeseadusele ja Kaarma valla jäätmehoolduseeskirjale, kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 12. oktoobri 2005 määrusega nr 8.

Kruntide sissepääsude juurde on planeeritud kohad prügikonteineritele. Elamute omanikel sõlmida lepingud Kaarma valda teenindava, olmejäätmete veoga tegeleva firmaga.

2.8. Keskkonnakaitse

Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala ulatust planeeritakse vähendada 10 meetrile puurkaevust, reoveed kogutakse kogumismahutitesse ja veetakse puhastusseadmetele.

Seoses piirkonna kuulutamisega reovete kogumisalaks ja perspektiivselt tulevikus rajatavate ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitrassidega, toimub tulevikus võimalusel 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” sätestatut. Ehitiste minimaalne tulepüsivusklass on TP-3.

Ehitistele peab olema tagatud piisav juurdepääs päästemeeskonnale tulekahju kustutamiseks.

Planeeritaval juurdepääsuteel seatakse tulevikus vastavalt asjaõigusseadusele reaalservituudid.

Välise tulekustusvee saamiseks on planeeritud rajada veehoidla(mahuti) mahuga 50m³, mille täitmine toimub ühisest puurkaevust. Lisaks on võimalusel tulevikus tuletõrje kustutusvett võimalik saada ka perspektiivse Kaarma valla ühisveevärgi trassile(D110, läbib planeeritava ala naaberkindistat Rävandi) planeeritavatest tuletõrje hüdrantidest, mis planeeritakse veetrassi kulgemisel juurdepääsuteede ääres. Puurkaevu(tuletõrje veemahuti) juurde on planeeritud plats suurusega vähemalt 12x12m.

3. 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 veekaitseenõuded §6

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

Elektriohutusseadus §15

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

Koostas : Andres Abna.....

08.04.2007

Täiendatud 16.08.2007