

Asukoht/aadress: Saare maakond,
Kaarma vald
Mändjala küla

Taotleja: ANDRUS LULLA

MARISE

kü. 34801:008:0291

DETAILPLANEERING



OÜ Geosnap
Registrikood : 11000196
Pihtla tee 11, Kuressaare, 93816
Tel. +372 509 9912
e-mail: geosnap@gmail.com

MTR reg. : EEP-000021
Geodeetiliste tööde litsents:730MA

TOIMIKU KOOSSEIS

DETAILPLANEERINGU SISUKORD	2
SELETUSKIRI	3-9
JOONISED	
ASUKOHA SKEEM	M 1 : 75000
TUGIPLAAN	M 1 : 1000
PLANEERIMISLAHENDUS	M 1 : 1000
KRUNDIJAOTUSPLAAN	M 1 : 1000
TEHNOVÕRKUDE SKEEM	M 1 : 5000
VÄLJAVÕTE ÜHISVEEVÄRGI JA –KANALISATSIOONI ARENGUKAVAST	M 1 : 15000

KOOSKÕLASTUSED

SAARE MAAVALITSUS
KESKKONNAAMET
LÄÄNE-EESTI PÄÄSTEKESKUS
OÜ JAOTUSVÕRK
MAANTEEMET
VEEHAARDE SAN.KAITSEALA VÄHENDAMINE

LISAD

DP ALGATAMISE TAOTLUS, KATASTRIÜKSUSE PLAAN

KAARMA VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEST
ja ALGATAMISE TEADE Ajaleht Oma Saar

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

LEPING DP KOOSTAMISEKS JA FINANTSEERIMISEKS

KESKKONNAMÕJU EELHINNANG JA KSH MITTEALGATAMINE

KAARMA VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU
VASTUVÕTMISEST ja VASTUVÕTMISE TEADE Ajaleht Oma saar

AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL

SAARE MAAVANEMA JÄRELVALVE

KAARMA VALLAVOLIKOGU OTSUS DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST

DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISE TEADE Ajaleht Meie Maa

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 (kehtib kõikidele kruntidele)	6
2.4. Heakord ja haljastus.....	6
2.5. Liikluskorraldus.....	6
2.6. Tehnovõrgud.....	7
2.6.1 Joogivesi.....	7
2.6.2. Reo- ja heitvesi.....	7
2.6.3. Elekter.....	7
2.6.4. Side.....	8
2.7. Jäätmekäitlus.....	8
2.8. Keskkonnakaitselised tingimused	8
2.9. Tuleohutus	9
2.10. Kuritegevuse riskide ennetamine.....	9
2.11. Detailplaneeringu ellurakendamise kava.....	9
3. KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	10

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala on Kaarma vallas, Mändjala külas asuv Marise kinnistu (katastriüksus 34801:008:0291, registriosas nr. 86334)

1.2. Detailplaneeringu algataja

Planeeringu algatajaks on Kaarma Vallavalitsus.

1.3. Kinnistu omanik

Kinnistu omanik on Andrus Lulla, elukoht - Kihelkonna mnt. 2-13, Kuressaare .

1.4. Katastriüksuste sihtotstarve

Planeeritav Marise kinnistu koosneb ühest katastriüksusest : 34801:008:0291, suurusega 4,0 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest metsamaa on 3,8ha ja muu maa 0,2ha .

1.5. Olemasolev olukord

Planeeritav ala on kaetud enamalt jaolt okaspuumetsaga.

Marise kinnistu piirneb idast Nau (34801:008:0309, maatulundusmaa) , läänest Aruniidi(34801:008:0051,maatulundusmaa), Aruvälja(34801:008:0053,maatulundusmaa) ja Aruküinka(34801:008:0055,maatulundusmaa), põhjast Taimla(34801:008:0029,maatulundusmaa) kinnistutega, lõunast on piiriks Kuressaare-Sääre riigimaantee nr. 77.

Maapinna reljeef on tasane.

Planeeritava alal asuvad järgmised ehitised: suvemaja ja kuur (planeeritaval krundil nr.3); kuur, grillmaja-panipaik ja puurkaev(planeeritaval krundil nr.4); 0,4kV elektriõhuliin (planeeritaval krundil nr.3 ja 4); ja 10kV elektriõhuliin (planeeritaval krundil nr.2 ja 3);.

1.6. Lähtematerjalid

- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 114 25.03.2008.a. detailplaneeringu algatamise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringute koostamiseks - Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 152 15.04.2008.a.
- Saare maakonna teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kehtestatud Saare maavanema korraldusega nr 474 28.04.2008.a.
- Kaarma valla üldplaneeringu eskiislahendus

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on :

- 1)MARISE kinnistu maa-alale nelja elamuehituskrundi 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 kokku neli uut katastriüksust. Kõigi katastriüksuste (Pos. 1, Pos. 2, Pos. 3 ja Pos. nr. 4) sihtotstarbeks määratakse elamumaa(100%).

Pos. nr.	Suurus m ²	Katastri- üksuse sihtotstarve	EHITUSÕIGUS		
			lubatud max hoonete arv, tk.	Hoonete max ehitusaalune pind, m ²	Hoonete max kõrgus, m
Pos. 1	8414	elamumaa	3	250	7,5
Pos. 2	8168	elamumaa	3	250	7,5
Pos. 3	5373	elamumaa	3	250	7,5
Pos. 4	18026	elamumaa	3	250	7,5
			-	-	-
kokku	4,0ha				

2.3. Kruntide ehitusõigus (kehtib kõikidele kruntidele)

Rajatav hoonestus peaks stiililiselt omavahel sobima. Kasutatav hoonestuslaad (arhitektuursed lahendused, katusekalded jne) peab olema traditsiooniline Saaremaa hajaasustusele. Igale krundile on lubatud rajada maksimaalselt üks elamu ja kuni kaks abihoonet. Detailplaneeringuga on määratud kruntide hoonestusalad ja eluhoonete orienteeruvad asukohad. Abihoonete täpseid asukohti planeering ei määra. Abihooned peavad paiknema samuti üldjuhul planeeringujoonisel näidatud hoonestusaladel ja arvestades tuleohutuskujadega.

Lubatud max hoonete arv krundil	3 tk.
Elamute max korruselisus	1,5
Abihoonete max korruselisus	1,5
Elamute lubatud max harjakõrgus maapinnast	7,5 m
Abihoonete lubatud max harjakõrgus maapinnast	5,5 m
Lubatud katusekalle viilkatusel	vahemikus 38° - 45°
Lubatud maksimaalne ehitiste alune pind kokku	250m ²
sh . elamute maksimaalne ehitusalune pind a'	120m ²
Hoonete tulepüsivusklass:	TP-3

Olulisemad arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused:

Hoonete välisseinte viimistluses peaks domineerima sobivas värvitoonis puit ja/või looduslik kivi, lubatud on ümar- ja tahatud palk. Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid.

Katusekatteks võib kasutada katusekive, katusesindleid(puit,bituumen), eterniiti, plekki(mitte kasutada läikivat), roogu.

Kuna planeeritav ala asub osaliselt Saare Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi maakondliku rohevõrgustiku koridoris, siis säilitamiseks looduslike alade sidusus, on piirdete rajamine lubatud ainult hoonestusalasid piiritlevana.

Piirete rajamisel tuleb eelistada looduslikke materjale ja arvestada kohalikke ehitusviise ja -tavasid.

Piirded peavad kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse (nt puidust välisviimistlusega hoonetele sobivad puidust piirdeaiaid; kivist ja betoonist välisviimistlusega hoonetel võib rajada nii puidust, metallist kui kivist piirdeid. Piirete maksimaalne kõrgus on kuni 1,2m.

Vallavalitsusel on õigus teha ettekirjutusi piiretele (nii piirdeaedadele kui ka haljaspiiretele), mis ääristavad avalikke teid-tänavaid, seega kujundavad avaliku ruumi kvaliteeti.

Kohalikul omavalitsusel on lubatud hoonete projekteerimispõhimõtteid täpsustada projekteerimistingimustega.

2.4. Heakord ja haljastus

Krundi hoonestusalal püütakse hoonete ja rajatiste rajamisel säilitada võimalikult palju kasvujõus puid, väljaspool hoonestusala on soovitatav maha võtta ainult haiged puud. Metsaalune puhastatakse ja koristatakse. Täpsemad haljastuse küsimused lahendatakse vajadusel hoonete ehitusprojektidega või tellitakse eraldi haljastusprojekt.

2.5. Liikluskorraldus

Planeeringualale juurdepääs toimub Kuressaare-Sääre riigimaantee ja planeeritava alani kulgeva

munitsipaaltee kaudu. Juurdepääsuks rajatakse munitsipaalteelt mahasõidud ja uued juurdepääsuteed kruusakatte laiusega 4,85m võimaldamaks ka hooldus-, avarii- ja päästetegevust. Kruut nr. 1, 2, 3 kasuks seatakse tulevikus läbipääsu tagamiseks teeservituudid (servituudi-ala laiusega 7m).

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1 Joogivesi.

Marise maaüksus asub suhteliselt kaitstud (madal reostusohklikkus) 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

Planeeritud uute kruntide veevarustus lahendatakse Marise kinnistul asuva, olemasoleva puurkaevu abil. Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi ühe puurkaevuga.

Vastavalt Veeseaduse §28(4) võib Keskkonnaamet määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks. Kuna antud puurkaevu veetarbimine on kindlasti väiksem, siis käesoleva planeeringu käigus planeeritaksegi kaevu veehaarde sanitaarkaitseala ulatust vähendada 10 meetrile. Vastava taotluse esitab planeerija.

Prognoositav maksimaalne puurkaevust võetav veehulk on $2,0 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$ so $< 10 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$.

Arvutuskäik :

4 krunti $\times 0,5 = 2,0 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$

Aluseks on võetud ühe krundi eeldatav maksimaalne veevajadus kuus - 15 m^3 so $0,5 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$

2.6.2. Reo- ja heitvesi.

Planeeritud krundid asuvad piirkonnas, mis on kuulutatud reovete kogumisalaks.

Kuna planeeritavate kruntide liitmine olemasoleva, Kuressaare-Sääre maantee ääres asuva Nasva-Salme ühiskanalisisatsioonitrassiga ei ole otstarbekas põhjendamatult suurte kulutuste tõttu. Vastavalt

Vabariigi Valitsuse 19. märtsi 2009. a määrusele nr 57 "Reoveekogumisalade määramise kriteeriumid" ühe leibkonnaliikme kulutused ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenusele ei või ületada 4% ühe leibkonnaliikme aasta keskmisest netosissetulekust tema elukohajärgses maakonnas.

Samuti on trasside rajamine raskendatud Marise kinnistu lõunapoolses osas, kus sisuliselt on tegemist märgalaga.

Heitvete kogumiseks ja puhastamiseks planeeritakse igale hoonestatavale krundile rajada biopuhastiga septikud koos imbsüsteemiga.

Põhjendus : vastavalt Veeseaduse § 24¹(8) võib reoveekogumisalal reostuskoormusega alla 2000 ie, kus puudub ühiskanalisisatsioon, nõuetekohaselt immutada pinnasesse vähemalt bioloogiliselt puhastatud reovett.

2.6.3. Elekter.

Marise kinnistul on olemas elektri liitumine. Elektri õhuliin ja liitumiskapp asuvad planeeritaval kinnistul nr. 4, millest on võetud ka kruntide nr. 3 ja 4 elektrivarustus.

Uute planeeritavate elamukruntide (Pos.nr.1 ja 2) elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 162019, väljastatud 06.05.2009. Toide võetakse Marise kinnistul olemasoleva 0,4kV õhuliini mastilt nr. 8 ja elektrikaabel paigaldatakse Marise kinnistu idapiiri äärde.

Uute elamukruntide elektrivarustuseks planeeritakse 3x20A. Elektrivõrgu liitumispunktid(arvestikilbid) on planeeritud kruntide piirile. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Krundisisesed madalpingevõrgud lahendatakse koos objekti elektrivarustuse projektidega. Kruntide liitumislepingud sõlmitakse arvestusega, et iga tulevane kinnistuomanik hakkab tulevikus võrguettevõtjaga arveldama eraldi.

Moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada OÜ-le Jaotusvõrk notariaalne maakasutusõigus.

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

(Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2008. a määrus nr 211 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus" §3)

2.6.4. Side.

Sidekommunikatsioonide väljaehitamist kinnistul ei planeerita

2.7. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus peab toimuma vastavalt Jäätmeseadusele ja Kaarma valla jäätmehoolduseeskirjale, kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 23. septembri 2009 määrusega nr 21.

Kruntide sissesõitude juurde nähakse ette kohad prügikonteinerile. Elamute omanikud on kohustatud sõlmima Kaarma valda teenindava jäätmekäitlusettevõttega jäätmekäitluslepingu või vedama ise neile kuuluvad või nende valduses oleval territooriumil tekkivad jäätmed jäätmekäitluskohta või taaskasutama neid vastavalt Jäätmeseaduse nõuetele.

2.8. Keskkonnakaitselised tingimused

- Planeeringualal puuduvad kaitse- ja hoiualad ning looduskaitsealused üksikobjektid. Tulenevalt keskkonnamõju eelhindamisest ei vaja antud detailplaneeringulahendus strateegilise keskkonnamõju hindamist.
- Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud(madal reostusohhtlikkus) põhjaveega alal. Jälgida heitvete käitlemise nõudeid. Heitvete kanaliseerimiseks nähakse ette biopuhastiga septikud koos imbsüsteemiga.
- Ehitustegevusega suhtuda säästvalt looduskoosluste säilitamisse, säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust.
- Jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Kaarma valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügiveokonteinerid on planeeringujärgselt ette nähtud paigaldada juurdepääsutee serva kruntide mahasõitude juurde. Näha ette jäätmete liigiti kogumine. Elanikel sõlmida prügiveo lepingud. Tagada aastaringselt juurdepääs prügiveoautodele.
- Kruntidel tekkivad sademeveed juhitakse hoonetest eemale ja hajutatakse kruntide piires ühtlaselt pinnasesse või juhitakse teeäärssesse kraavi. Kraavis mitte takistada vee vaba voolu.

2.9. Tuleohutus

Ehitiste projekteerimisel järgida Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määruses nr.315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" sätestatud. Planeeritavad hooned kuuluvad I kasutusviisi hulka..

Ehitiste minimaalne tulepüsivusklass on TP-3.

Ehitistele peab olema tagatud piisav juurdepääs päästemeeskonnale tulekahju kustutamiseks.

Planeeritud hoonete varustamiseks vajaliku välise tulekustusvee saamiseks rajatakse tuletõrjeveevõtu mahuti (mahtuvusega 50m³), mille täitmine toimub ühisest puurkaevust või tiik, mille täitmine toimub looduslikest pinnavetest või/ja puurkaevust. Puurkaevu(kinnistu) omanikega sõlmida vastav kokkulepe. Mahuti lähedusse on planeeritud ümberpööramise plats (suurusega vähemalt 15x15m) päästeautodele.

2.10. Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt PLANEERMISSEADUS §9(1) on detailplaneeringu ülesannetena muuhulgas määratletud ka kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on oluline hoonete, juurdepääsuteede ja õuealade hea valgustus ja avatud vaated. Hea jälgitavus vähendab oluliselt vandalismi, sissemurdmiste, autovarguste ja muude kuritegude riski. Oluliseks riskivähendavaks faktoriks on koera olemasolu - see aga eeldab korralikku, koera kinnipidavat aeda ümber majapidamise.

Kuritegevust aitab vähendada ka naabrivalve, tagumiste juurdepääsuteede ja pimedate majataguste puudumine. Oluliseks teguriks on vastupidavad ukse- ja aknaraamid, kvaliteetsed lukud, kodust äraolekul korralikult suletud ukse-aknad, liikumisanduriga valgustus jms. Pereelamute piirkonnas on naabrivalve heaks turvalisuse tõstmist täiendavaks vahendiks.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik lasta mõnel turvateenust pakkuval ettevõttel paigaldada elamutele signalisatsiooniga turvasüsteem.

Kogu piirkonna korrashoid suurendab omanikutunnet ja vähendab kuriteohirmu.

2.11. Detailplaneeringu ellurakendamise kava

1. Kruuntide moodustamine vastavalt detailplaneeringule
2. Juurdepääsutee rajamine
3. Vajalike kommunikatsioonide rajamine
4. Elamute ja abihoonete projekteerimine ja ehitamine
5. Heakorrastus- ja haljastustööd

3. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Peamised seadusjärgsed kitsendused tulenevad järgmistest õigusaktidest :

Asjaõigusseadus 3.jagu § 140-168

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus § 15²

Teeseadus § 13,36,38

Veeseadus § 23-24

Jäätmeseadus § 28

Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrus nr 269, Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord §10

Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001.a. määrus nr.171, Kanalisatsiooniehitiste veekaitstenõuded §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 2008. a määrus nr 211 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus § 2,3

Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrus nr 76 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus
Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus

Koostas : Andres Abna.....

10.05.2009

täiendatud 23.10.2009

täiendatud 11.08.2010

täiendatud 20.11.2010