

OÜ AMT INVEST

Tolli 7 Kuressaare; telefon 45 33738

Tegevuslitsents: MTR nr. EEG 000672

Reg. Nr. 10296208

**KAARMA VALD, KUDJAPE KÜLA,
HEINASAADU KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING.
DP-0172**

Algataja: Kaarma Vallavalitsus

Finantseerija: Silvi Rimmel

Koostaja: OÜ AMT Invest

Juhataja:



Avo Tasa

KURESSAARE

2007

KÖITE KOOSSEIS

1. *Seletuskiri*
2. *Kooskõlastused*
3. *Lähtematerjalid*
 - 3.1. *Omaniku avaldus*
 - 3.2. *Kaarma Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algamiseks nr. 617 23. 11. 2006.*
 - 3.3. *Kaarma Vallavalitsuse korraldus lähteseisukohtade kinnitamiseks. 653 05. 12. 2006.*
 - 3.4. *Detailplaneeringu lähteseisukohad ja asukoha skeem.*
 - 3.5. *Krundi plaan*
 - 3.6. *Kinnistusameti registri väljavõte*
 - 3.7. *Ametlikud teated ajalehes*
 - 3.8. *Eesti Energia tehnilised tingimused*
4. *Graafiline osa*
 - 4.1.1. *Asukoha skeem*
 - 4.1.2. *Geodeetiline alusplaan* DP-1/DP-2
 - 4.1.3. *Maakasutuse joonis* DP-3
 - 4.1.4. *Ruumilahenduse joonis* DP-4
 - 4.1.5. *Tehnovõrkude joonis* DP-5

<i>SELETUSKIRI</i>	4
<i>1. ÜLDOSA</i>	4
<i>1.1. PLANEERITAV ALA</i>	4
<i>1.2. ALGATAJA</i>	4
<i>1.3. LÄHTEMATERJALID</i>	4
<i>1.4. OLEMASOLEV OLUKORD</i>	4
<i>1.5. EESMÄRGID</i>	4
<i>2. PLANEERIMISLAHENDUS</i>	5
<i>2.1. ÜDLAHENDUS</i>	5
<i>2.2. MAAKASUTUS - KRUNDIJAOTUS, KRUNTIDE KASUTUSE SIHTOTSTARVE JA SERVITUUTIDE VAJADUS:</i>	6
<i>2.3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED</i>	7
<i>2.4. HEAKORD JA HALJASTUS</i>	8
<i>2.5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED</i>	8
<i>2.6. TEHNOVÕRGUD</i>	8
<i>2.7. TULEKAITSENÕUDED</i>	9
<i>2.8. KESKKONNAKAITSE</i>	9
<i>2.9. DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA</i>	9
<i>2.10. KINNISOMANDI KITSENDUSED</i>	10

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritava ala asukohaks on Kaarma vald, Kudjape küla, Heinasaadu katastriüksus (kat. tunnus 27003:001:0516), ja kõrvalolev Tööstuse tänav, haarates enda alla kinnistu pindalaga 1,24 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa-100%. Katastriüksus on mõõdetud ja vormistatud 1996 aastal, vastavalt siis kehtinud nõuetele. Planeeritavaks alaks on kogu kinnistu koos piirneva tänavaga. Vee- ja kanalisatsioonitrasside asukoha lahendamiseks on laiendatud planeeringuala osaliselt Karjamõisa kinnistule.

Katastriüksus on piiratud põhjast Simmu ja Aiandi katastriüksustega, loodest Evestuse katastriüksusega, läänest Karjamõisa katastriüksusega, lõunast Malli tn. 2 ja Malli tn. 4 katastriüksustega. Katastriüksust piirab idast kruusakattega Tööstuse tänav.

1.2. ALGATAJA.

Lähtudes maaomaniku Silvi Remmeli avaldusest 4. 09. 2006 ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse ning planeerimisseaduse on planeeringu algatajaks Kaarma Vallavalitsus. Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 617, 23.11.2006 a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 653, 05. 12. 2006 a. Heinasaadu katastriüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtade, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisana lähteülesanne.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Maa sihtotstarbeks on maatulundusmaa 100%, haarates enda alla maaüksuse pindalaga 1,24 ha. Katastriüksusel on 2 olemasolevat ehitist.

Planeeringualast lõunasse jääv ala on planeeritud elamukruntideks. Idas üle Tööstuse tänavaga asub SPV puidutööstus, kus toodetakse palkmaju. Tootmine toimub angaarides. Põhjasuunas asuvad Kudjape aiandi kasvuhooned. Läänes ja kirdes asuvad elamumaad.

- Katastriüksusest 0,9 ha moodustab looduslik rohumaad. Rohumaal asuvad endisaegsed võsastunud kivivared ja kiviaia jäämused. Loodes läbib kinnistut kanalisatsiooni trass, mis asub kõrgendikul. Keskelt üle kinnistu läheb elektriliin. Kõrvalolev Malli kinnistu on arendamisjärgus elamukruntideks jaotatud.
- Kinnistul kehtib kitsendusena: AÕS §158 "Tehnovõrgud ja rajatised" – kinnistut läbib Eesti Energiale kuuluv madalpingekaabli õhuliin, liini kaitsevööndiga 2m mõlemale poole liini telge (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02. juuli 2002.a. "Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus").

1.5. EESMÄRGID.

- Planeeritava maa-ala kruntideks jagamine, maa sihtotstarbe muutmine.
- Kruntide ehitusõiguse määramine, hoonestatava ala piiritlemine.
- Haljastuse- ja heakorrastuse põhimõtete määramine.
- Hoonestuse kujundamine.
- Kujade, teede, tehnovõrkude- ja rajatiste planeerimine.

- *Servituutide vajaduse määramine.*

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. ÜLDLAHENDUS

Uute moodustatavate kruntide paigutamisel on lähtutud valla poolt etteantud kruntide suuruselt.

Käesoleva planeeringuga on Heinasaadu katastriüksuse kogu planeeritav ala jagatud krundi kasutamise sihtotstarve järgi: elamu maa –93% -1,16 ha. Transpordimaa–7%-0,08 ha.

Heinasaadu katastriüksus

kinnistu tunnus 27003:001:0516

Maa omanik: Silvi Rimmel

Katastriüksuse pindala:

1,24 ha

2.2. MAAKASUTUS – KRUNDIJAOTUS, KRUNDI KASUTUSE SIHTOTSTARVE JA SERVITUUTIDE VAJADUS.

Käesoleva planeeringuga moodustatakse Heinasaadu kinnistust 5 uut katastriüksust sihtotstarve järgi 4 elamumaa krunti (E) ja 1 transpordimaa krunt (L).

Arvestada tuleb planeeringus määratud piirangualasid:

- 1. 2 meetrit mõlemale poole trassist ulatub: madalpinge kaabelliini kaitsevöönd, vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevöönd. Kõrgepinge kaabelliini kaitsevöönd.*
- 2. Tuleohutuskuja naaberkrundi lähimast hoonest mitte vähem kui 8 meetrit vastavalt VV määrusele nr. 315. Seetõttu ehitusala kaugus krundi piirist mitte lähemal kui 4m.*
- 3. Katastriüksust läbivale Eesti Energia õhuliinile kaitsevöönd 2m. mõlemale poole õhuliini.*

Planeeritud krundijaotus, suurus, katastriüksuse sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus m ²	Moodustatakse kinnistust	Katastriüksuse sihtotstarve %
Heinasaadu tn.1	2561	Heinasaadu	elamumaa E 100 %
Heinasaadu tn.2	3566	Heinasaadu	elamumaa E 100 %
Tööstuse tn. 24	3489	Heinasaadu	elamumaa E 100 %
Heinasaadu tn. 3	3004	Heinasaadu	elamumaa E 100 %
Heinasaadu tn.	819	Heinasaadu	transpordimaa E 100 %

Kruntide ehitusõigused:

1. Elamumaa

Lubatud ehitiste arv katastriüksusel:

1 elumaja, kuni 2 abihoonet

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind:

250 m²

Ehitiste korruselisus:

1.5

Katusekalle elamul

37°-45°

Katusekalle abihoonetel

30°-45°

Harjajoon:

9,0 m

Maaüksuse täisehituse protsent:

8-10 %

Tulepüsisivusklass:

*TP3, planeeringuga on tagatud
tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituskeelualadega.
Kujuneb VV 27.10.2004 määrus nr. 315 alusel 4 m.*

Välisseinad:

kivi või puit

Viimistlusmaterjalid:

*soovitav kasutada ümbruskonna
hoonetega sarnaseid viimistlusmaterjale (seinad-puit või kivi,
katus- kivi või plekk).*

2. Heinasaadu tn.- Transpordimaa.

Antud krunt on planeeritud elamukruntide teenindamiseks vajalikuks tänavamaaks, mis kuulub ühisomandisse. Tänavamaale ehitusõigust ei anta, sinna saab rajada planeeringus joonisel DP-4 näidatud tehnovõrgud.

2.3. KRUNDI EHITUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

EHITUSÕIGUSED

HEINASAADU tn. 1 krundil

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	1 põhihoone ja 2 kõrvalhoonet
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind	250m ²
Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast	9m.
Olulisemad arhitektuurinõuded:	
Hoonete maksimaalne korruselisus	1,5
Katused	kivi, plekk
Seinad	puut, kivi
Sokkel	looduslik kivi, betoon
Piirdeaiad	lattaiaid, kiviaiad

Servituudi vajadus: Krunti läbib elektri õhuliin, servituudi ulatus 120m².

HEINASAADU tn. 2 krundil

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	1 põhihoone ja 2 kõrvalhoonet
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind	250m ²
Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast	9m.
Olulisemad arhitektuurinõuded:	
Hoonete maksimaalne korruselisus	1,5
Katused	kivi, plekk
Seinad	puut, kivi
Sokkel	looduslik kivi, betoon
Piirdeaiad	lattaiaid, kiviaiad

Servituudi vajadus: Krunti läbib elektri õhuliin, servituudi ulatus 140m².

TÕÕSTUSE tn. 24 krundil

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	1 põhihoone ja 2 kõrvalhoonet
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind	250m ²
Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast	9m.
Olulisemad arhitektuurinõuded:	
Hoonete maksimaalne korruselisus	1,5
Katused	kivi, plekk
Seinad	puut, kivi
Sokkel	looduslik kivi, betoon
Piirdeaiad	lattaiaid, kiviaiad

Servituudi vajadus: Krunti läbib elektri õhuliin, servituudi ulatus 140m².

HEINASAADU tn. 3 krundil

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	1 põhihoone ja 2 kõrvalhoonet
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind	250m ²
Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast	9m.

<i>Olulisemad arhitektuurinõuded:</i>	
<i>Hoonete maksimaalne korruselisus</i>	1,5
<i>Katused</i>	kivi, plekk
<i>Seinad</i>	puut, kivi
<i>Sokkel</i>	looduslik kivi, betoon
<i>Piirdeaiad</i>	lattaiaid, kiviaiad

Servituudi vajadus: Krundil on Kudjape küla kanalisatsioonitrass, servituut-260m².

Krunti läbib kõrgepingekaabel, servituut-130m².

Heinasaadu tn. 3 krundi kasuks Simmu kinnistule madalpinge elektrikaabli servituut-16m².

HEINASAADU tn. krundil

Tänavamaale ehitusõigust ei anta, sinna saab rajada planeeringus joonisel DP-4 näidatud tehnovõrgud.

Servituudi vajadus vee- ja kanalisatsiooni trassidele 400m².

2.4. HEAKORRA- JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Maaiüksusel asub hajali üksikuid suuremaid puid ja võsastunud alasid, seega maa-alal säilitatav kõrghaljastus puudub. Kuna üle Tööstuse tänava asuvad puidufirma SPV tootmisangarid, on vajalik vähendada planeeritava alal vähendada mürataset. Selleks on detailplaneeringuga kruntide põhjapoolsetesse servadesse ja Tööstuse tänava äärde planeeritud rajada kõrghaljastus kuni 10m. laiusel ribal. Soovitav oleks kasutada puude vahel lisaks madalamat põõsarivi. Vastavalt krundi omanike soovidele ja vajadustele istutatakse ilu- ja viljapuid ja teisi haljastuse elemente. Krundid piiratakse aedadega. Tööstuse tänava äärne kraav on planeeritud asendada dreanaži toruga, sama võib teha ka planeeritava maa-ala keskel paikneva kraaviga, kooskõlastades piirinaabriga ja tagades maa-alalt üleliigse pinnasevee äravoolu. Dreanaži paigaldamisel kooskõlastada see Kaarma valla ehitusspetsialistiga. Olemasolevat maa-ala võib elamukruntide rajamise käigus tõsta mullakihi suurendamise arvel orienteeruvalt absoluutse kõrgusmärgini 2.00. Seega oleks hoonete 0.000 vastav absoluutne kõrgusmärk 2.400. Sadeveed juhatakse kruntidelt ära Tööstuse tänava ääres asuvasse sadevete kraavi või sadevete torustiku kaudu Tööstuse tänava ääres paiknevasse rajatavasse dreanaži torustikku.

Kruntidele on planeeritud prügikastid elamute juures (prügiautole juurde pääsetavas kohas), igal krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Kaarma vallas kehtestatud korrale. Maa-alale on planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrassid, mis on ühendatud Kuressaare linna ühtse vee- ja kanalisatsiooni võrguga.

2.5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Tööstuse tn. 24 krundile on planeeritud juurdepääs Tööstuse tänavalt. Heinasaadu tn. 1, Heinasaadu tn. 2 ja Heinasaadu tn. 3 kruntidele pääs on planeeritud Heinasaadu tänavalt. Kõik krundisisesed teed on laiusega 4m. Parkimine on lahendatud iga krundi juures eraldi.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Teede rajamiseks koostatakse eraldi projekt. Heinasaadu tänava maa-ala laiuseks on planeeritud 10m.

2.6. TEHNOVÕRGUD.

2.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Maa-alale on planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrassid, mis on ühendatud Kuressaare linna ühtse vee- ja kanalisatsiooni võrguga. Planeeritud on ühendada Heinasaadu kruntide kanalisatsioonitrassid Ülepumpamisjaama kinnistul asuva kanalisatsiooni trassi baasil ja veetrassid Mereranna tee ääres asuva veetrassi baasil. Vee- ja kanalisatsioonitrassid ühendatakse Malli tänavale rajatava kanalisatsiooni ja veetorustikega. Sealt rajatakse trassid mööda Tööstuse tn. Heinasaadu tänavale.

Sellest tulenevalt kehtestatakse Ülepumpamisjaama maaüksusele, Karjamõisa maaüksusele, Malli tn. maaüksusele ja Tööstuse tänavale, AÕS §158-“Tehnovõrgud ja rajatised” alusel, vee- ja kanalisatsioonitrassidele servituut (2m kaitsevöönd mõlemale poole trassi telge).

Kuna Heinasaadu maaüksusest lõunasse on planeeritud Malli maaüksusele tuua samast kohast vee- ja kanalisatsioonitrassid, on otstarbekas see töö ühiselt korraldada ja trassid ehitada hargnemispunktini ühiselt.

Servituudi ulatused:

Ülepumpamisjaama mü. - 20m²

Karjamõisa mü. - 625m²

Malli tn. mü. - 700m²

Tööstuse tn. - 535m²

2.6.2. Sadeveed

Sadeveed juhitakse kruntidelt ära Tööstuse tänava ääres asuvasse sadevete kraavi või sadevete torustiku kaudu Tööstuse tänava ääres paiknevasse rajatavasse dreenaži torustikku. Olemasolevaid krundil paiknevaid kuivenduskraave mitte kinni ajada ja mitte takistada vee äravoolu.

2.6.3. Sidevõrgud

Maa-alal ei paikne Elion Ettevõtted Aktsiaselts'ile kuuluvaid liinirajatisi. Omanikul ei ole soovi liituda sidevõrkudega.

2.6.4. Elektrivarustus

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on Eesti Energialt tellitud tehnilised tingimused (vt. lisa: Eesti Energia Asi jaotusvõrgu tehnilised tingimused elektrienergia saamiseks nr. 117946)

Elektrivarustus on planeeritud Heinasaadu maaüksust ületavast 0,4KV madalpinge õhuliinist. Tööstuse tn. 24 ja Heinasaadu tn. 1 mü. liitumiskapid olemasolevatele mastidele ja Heinasaadu tn. 3 mü. toide kaabelliiniga õhuliini esimeselt mastilt. Heinasaadu tn. 2 maaüksusel on liitumine olemas. Planeeringu joonisel DP-5 on näidatud madalpingekaablite asukohad koos elektrimõõtekappide asukohtadega. Krundi sisesed võrgud alates mõõtekappidest lahendatakse elamute elektrivarustuse projektidega.

2.6.5. Küte

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena.

2.7. TULEKAITSENÕUDED

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismõõdetest VV nr. 315 nõuetest. Hoonete tule-püsivusklassiks on planeeringuga määratud TP-3. Tulepüsivusklassi TP-3 kuuluv ehitist tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4m. kaugusele. Planeeritava maa-ala tuletõrjese vii võetakse Mereranna teel paiknevast tuletõrjehüdrandist. Rajatav Heinasaadu tänav võimaldab tuletõrjeautodel vajadusel korraldada tulekustutusteid.

2.8. KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Kaarma nõuetele ja kokkulepetele. Reoveed juhitakse maa-alale planeeritud kanalisatsioonitrassidesse. Naabruses paikneva puiduettevõttest lähtuva võimaliku mürataseme vähendamiseks on vajalik Tööstuse tänava äärde rajada kuni 10m. laiune kõrghaljastusvöönd. Ehitusprojektide koostamisel on vaja arvesse võtta mürataseme vähendamise vajadus.

2.9. DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA.

Pärast detailplaneeringu vastuvõtmist:

1. Kruntide moodustamine ja registreerimine kinnistusametis.
2. Heinasaadu tänava projekti koostamine ja teetööde ettevalmistustööde teostamine.
3. Vee- ja kanalisatsioonitrasside projektide koostamine ja peatrasside väljaehitustööd koos Malli kinnistu omanikega.
4. Kruntidele elektriliitumislepingute sõlmimine Eesti Energiaga ja elektrikilpide paigaldamine.
5. Kruntidele projekteerimistingimuste taotlemine Kaarma vallast ja ehitusprojektide koostamine.
6. Arenduspiirkonna lõplik väljaehitamine.

2.10. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Kaarma valla nõuetele ja kokkulepetele.
- **AÕS §155-“Avalikult kasutatav tee”**
Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee (Heinasaadu tänav) ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena. Planeeritud elamukrundi valdajatel kokku leppida Heinasaadu tänava ühine hooldamine.
- **AÕS §158-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krunti läbivad Eesti Energiale kuuluvad
- planeeritud kõrgepingekaablid (Eesti Vabariigi Valitsuse 02. juuli 2002.a. määrus nr. 211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus” -piki maakaabelliine- mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.) ja planeeritud elamukruntide ühisomandisse kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitrassid (kaitsevööndiga 2m mõlemale poole trassi telge). Keskkonnaministri määrus nr. 76 16. 12. 2005. a. Krundisisesed tehnovõrgud kuuluvad krundi valdajale.
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus
- Eesti Vabariigi Ehitusseadus.
- Kaarma valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

Projekteerija: A. Tasa