



Kudjape kalmistu laiendamise detailplaneering II

Töö nr DP 111

Kudjape küla, Kaarma vald, Saaremaa

Koostaja:

FIE Marek Lind

maastikuarhitekt

Diplomi nr BD 003670

.....

Detailplaneeringu korraldaja:

Kaarma Vallavalitsus

Detailplaneeringust huvitatud isikud:

Kaarma Vallavalitsus

Kuressaare Linnavalitsus

SISUKORD

1. SELETUSKIRI.....	3
1.1 ÜLDANDMED.....	3
1.1.1 Detailplaneeringu koostamise põhjus ja eesmärgid.....	3
1.1.2 Detailplaneeringu lähteandmed.....	3
1.1.3 Alusmaterjalid.....	3
1.2 DETAILPLANEERING.....	4
1.2.1 Maaüksuste moodustamine.....	4
1.2.2 Rakendussätted.....	6
2. JOONISED.....	8
Põhijoonis.....	8

1. SELETUSKIRI

Käesoleva detailplaneeringu lahutamatud osad on seletuskiri ja joonised.

1.1 ÜLDANDMED

1.1.1 Detailplaneeringu koostamise põhjus ja eesmärgid

Planeeringu eesmärk on lähtudes maakorralduslikust aspektidest kehtiva planeerimislahenduse muutmise kavandatud teemaa-alade osas, et viia varem määratud teemaa-alade piirid kooskõlla olemasolevate katastris registreeritud katastriüksuste piiridega ning täpsustada teemaa-alade moodustamise põhimõtteid reformimata riigimaast ja eramaadest.

1.1.2 Detailplaneeringu lähteandmed

- Kaarma Vallavalitsuse korraldus Kudjape kalmistu laienduse detailplaneeringu muutmise detailplaneeringu algatamise kohta (04.11.2010 nr 510).
- Kudjape kalmistu laienduse detailplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 21.01.2010.a. otsusega nr 2)
- Seletuskirjas viidatud Eesti Vabariigis kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõisted.

1.1.3 Alusmaterjalid

Põhijoonisel on topograafilis-ruumiliste seoste ilmestamiseks kasutatud väljavõtet Maaameti kaardiserverist (<http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis>).

1.2 DETAILPLANEERING

Kudjape kalmistu laienduse detailplaneeringu muutmise detailplaneeringu eesmärk on kehtiva planeerimislahenduse muutmise kavandatud teemaa-alade osas –

- viia varem planeeritud teemaa-alade piirid kooskõlla olemasolevate katastris registreeritud katastriüksuste piiridega;
- täpsustada teemaa-alade moodustamise põhimõtteid vastavalt reformimata riigimaast ja eramaadest.

Eesmärgist lähtuvalt on täpsustatud ja täiendatud seletuskirja maaüksuste moodustamise jaotist ning rakendussätteid.

1.2.1 Maaüksuste moodustamine

Maaüksuste moodustamise peaesmärkideks on ettenähtud sihtotstarbeks sobivate kinnistute moodustamise tagamine, kinnisasjadele otstarbeka kuju ja selgete piiride andmine, tehnovõrkude ja –rajatiste otstarbekas rajamine ja kasutamine jne. Planeeringualasse on haaratud erinevatele omanikele kuuluvad kinnistud ning jätkuvalt riigi omandis olev maa, mida on eelnimetatud eesmärkide täitmiseks vaja ümber kruntida ja/ või liita suuremateks kinnistuteks. Sellest lähtuvalt on moodustatud nn ajutised maaüksused, mille liitmistoimingu eelduseks on nende üleminek samale omanikule või erinevate isikute kaasomandisse. Liitmistoimingu tulemusena moodustatava kinnistu maakasutustingimused on määratud selle maaüksuse poolt, millega üks või mitu teist maaüksust liidetakse.

Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanekud moodustatud maaüksuste eraldamiseks ja nende ühtseteks kinnistuteks liitmiseks, et võimaldada kalmistu ning sellega funktsionaalselt seotud alade sihtotstarbelist ja omandisuhetest sõltumatut kasutamist. Ettepanekud on esitatud järgnevalt.

- Moodustada maaüksus 2A jätkuvalt riigi omandis olevast maast selle liitmiseks Kuressaare linna omandis oleva maaüksusega 2. Toimingu eesmärk on tagada piisav matmiskohtade arv kalmistu laienduse osas.
- Moodustada maaüksus 3 jätkuvalt riigi omandis olevast maast tavandihoone-krematooriumi ehitamiseks.
- Moodustada maaüksus 4 jätkuvalt riigi omandis olevast maast lemmikloomade matmisala rajamiseks.

- Moodustada maaüksus 5 jätkuvalt riigi omandis olevast maast. Toimingu eesmärgid on leevendada kaubanduskeskuse keskkonnamõju kalmistu kasutuse suhtes (visuaalne ja akustiline häiring kaubanduskeskuse territooriumilt kalmistu suunal) ning tagada linnalähedaste rohealade sidusus.
- Moodustada maaüksus 6 jätkuvalt riigi omandis olevast maast. Toimingu eesmärgid on leevendada riigimaantee keskkonnamõju kalmistu kasutuse suhtes ning tagada linnalähedaste rohealade sidusus.
- Moodustada maaüksus 6A Sihi kinnistust selle liitmiseks maaüksusega 6. Toimingu eesmärk on T-10 ja T-76 riigimaanteede vahelise ala veerežiimi seisukohast olulise Kudjape peakraavi omandisuhetest sõltumatu hoolduse tagamine ning maakorralduslike nõuete järgimine.
- Moodustada maaüksus 7 jätkuvalt riigi omandis olevast maast vastavalt teeregistris oleva teemaa piiridele. Toimingu eesmärk on kalmistule avaliku juurdepääsu ja parkimise tagamine.
- Moodustada maaüksus 8 jätkuvalt riigi omandis olevast maast vastavalt teeregistris oleva teemaa piiridele. Toimingu eesmärk on kalmistule avaliku juurdepääsu ja parkimise tagamine .
- Moodustada maaüksus 8A Sihi kinnistust selle liitmiseks maaüksusega 8. Toimingu eesmärk on avaliku juurdepääsu tagamine kalmistule.
- Moodustada maaüksus 8B Surnuaia kinnistust selle liitmiseks maaüksustega 8, 8A. Toimingu eesmärk on avaliku juurdepääsu tagamine kalmistule.
- Moodustada maaüksus 8C jätkuvalt riigi omandis olevast maast selle liitmiseks maaüksustega 8, 8A, 8B. Toimingu eesmärk on avaliku juurdepääsu tagamine kalmistule.
- Moodustada maaüksus 9 Tammiku kinnistust selle liitmiseks maaüksusega 9A, mis on jätkuvalt riigi omandis. Toimingu eesmärk on kalmistu laienduse piirkonnale avaliku juurdepääsu ja parkimise tagamine.

Nn ajutiste maaüksuste bilanss on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. *Ajutiste maaüksuste bilanss*

Maaüksuse number	Ligikaudne pindala	Maaüksuse number	Ligikaudne pindala
1A	51904	6A	1765
1B	36601	7	10284
1C	1381	8	1455
2	27778	8A	373
2A	10587	8B	3171
3	4046	8C	3671
4	11158	9	3354
5	32786	9A	5462
6	35275		

1.2.2 Rakendussätted

Kudjape kalmistu laienduse detailplaneeringu II kehtestamisel muutuvad kehtetuks Kudjape kalmistu laienduse detailplaneeringu seletuskirja jaotis 1.3.1 Maaüksuste moodustamine ning jaotis 1.7 Rakendussätted. Jaotises 1.3.2 Ehitusõigus muutuvad Tabeli 1 maaüksuste koosseis ja suurused vastavalt käesoleva seletuskirja Tabelis 1 esitatud maaüksuste bilansile. Ülejäänud osa kõnealusest seletuskirjast jääb kehtima. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtetuks Kudjape kalmistu laienduse detailplaneeringu krundijaotus, välja arvatud maaüksused 3 (käesoleva detailplaneeringu joonistel tähistatud sama numbriga) ja 7 (käesoleva detailplaneeringu joonistel tähistatud numbriga 6A).

Detailplaneeringu rakendamise eelduseks on nn ajutiste maaüksuste (vt jaotis 1.2.1) üleminek samale omanikule või erinevate isikute kaasomandisse. Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustatavate kinnistute maabilanss on esitatud järgnevas tabelis.

Tabel 2. Kehtestatud detailplaneeringu alusel moodustatavate kinnistute maabilanss

Liidetavad maaüksused	Moodustatava maaüksuse number	Detailplaneeringu alusel moodustatava kinnistu ligikaudne pindala (m ²)	Kudjape kalmistu laienduse detailplaneeringust tulenev maakasutuse sihtotsarve
	1A	51904	kalmistu maa (Üm017)
	1B	36601	kalmistu maa (Üm017)
	1C	1381	ühiskondlike ehitiste maa (Üh016)
2, 2A	2	38365	kalmistu maa (Üm017)
	3	4046	ühiskondlike ehitiste maa (Üh016) 75% ärimaa (Ä002) 25%
	4	11158	kalmistu maa (Üm017)
	5	32786	haljasala ja pargi maa (Üm017)
6, 6A	6	37040	haljasala ja pargi maa (Üm017)
	7	10284	transpordimaa (L007)
8, 8A, 8B, 8C	8	8670	transpordimaa (L007)
9, 9A	9	8816	transpordimaa (L007)

Seoses moodustatavate maaüksuste 1A, 1B ja 1C eeldatava üleminekuga Kuressaare linna omandisse, võib maa otstarbekama kasutamise ning maastiku omapära ja terviklikkuse hoidmise eesmärgil lisaks tabelis 2 esitatutele liita ka nimetatud maaüksused üheks kinnisasjaks.

Detailplaneeringust huvitatud isik rajab ühendused tehnovõrkudega kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Ehitusload väljastatakse peale jaotises 1.2.1 kirjeldatud maakorraldustoimingute teostamist, tänava maa-ala väljaehitamist ning kuivenduskraavi rajamist. Sätestatud ehitustingimuste täpsustamiseks tuleb kalmistu projekteerimise faasis koostada muinsuskaitse eritingimused. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt *asjaõigusseadusele*. Kehtestatud detailplaneeringu alusel koostatakse ehitusprojektid *ehitusseaduses* sätestatud korras.

2. JOONISED

Põhijoonis