

A.M.T. Invest OÜ

Tolli tänav 7, Kuressaare linn; telefon 45 33738
Tegevuslitsents: MTR nr. EEP 000672

Töö nr. DP-0242

KAARMA VALD, NASVA KÜLA, PAADIKU KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING.



Algatamine: 16. mai 2007 a., korraldus nr. 207

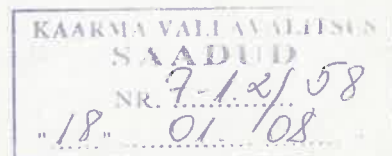
Tellija: Kaarma vallavalitsus

Finantseeria: Vitali Jelissejev, Angela Jelissejev

Detailplaneeringu koostaja: A.M.T. Invest OÜ

Esindaja: Sirje Lember

**KURESSAARE
2008**



SELETUSKIRI	4
1. ÜLDOSA.....	4
2. LÄHTESITUATSIOON.....	4
3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM.....	5
4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	5
5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED ...	6
6. TULEOHUTUSNÕUDED.....	6
7. KESKKONNAKAITSELISED LAHENDUSED	6
8. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	7
9. KRUNDIJAOTUS.....	7
10. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED.....	8
11. PLANEERINGUGA KAVANDATU RAKENDAMISE KAVA.....	9
12. KITSENDUSED PLANEERITAVAL MAA-ALAL.....	9
13. SERVITUUTIDE VAJADUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL.....	9
14. DETAILPLANEERIMISLAHENDUSE PÕHJENDUSED	10

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

- Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:
Planeeritavaks objektiks on Kaarma vallas, Nasva külas asuv Paadiku katastriüksus, suurusega 2,23 ha.
- Planeeringu eesmärgid:
Kinnistu jagamine seitsmeks üksikelamukrundiks ja üheks transpordimaa krundiks, sellega kaasnevate ehitustingimuste, servituutide vajaduste määramine, mehaanilise transpordiga liikumise teede, tehnovõrkude ja haljastuse planeerimine.

2. LÄHTESITUATSIOON.

Lähtematerjalideks on:

- Maareformiseadus
- Maakatastriseadus
- Katastriüksuste sihtotstarvete liikide ja nende määramiste aluste kinnitamine (Vabariigi Valitsuse 24.01.1995 määrus nr. 36)
- Ehitusseadus
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Asjaõigusseadus
- Saare Maakonna Maakonnaplaneering
- Kaarma valla Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava.
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 207, 16. mai 2007 a. detailplaneeringu algatamise kohta ning lisana lähtetingimused.
- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan, koostatud jaanuaris 2007 a. OÜ DP Projektbüroo poolt.

Olemasoleva ruumi kirjeldus:

Planeeritavaks objektiks on Kaarma vallas, Nasva külas asuv Paadiku katastriüksus (kat. tunnus 34801:008:0169), kinnistu pindalaga 2,23 ha.

Katastriüksuse lõunapoolne osa moodustab lehtmets ja lehtpuu võsa. Katastriüksuse põhja osa on lagedam rohumaa.

Katastriüksus on hoonestatud. Katastriüksusel paiknevad elamu, ehitusaluse pindalaga 147 m², ehitisregistri kood on 120533086 ja abihoone, milles on saun garaaž ja kuur.

Maa kasutamise sihtotstarve on maatulundusmaa-100%. Krundi omanikud on Vitali Jelissejev ja Angela Jelissejev.

Paadiku katastriüksuse piirinaabriteks on kirdes Aru, läänes Lauda, loodes Tõru, kirsi ja Piiri katastriüksused. Lõunas piirneb Paadiku katastriüks Tiigi tänavaga, kagus Ülejõe tänavaga. Mööda kinnistu kirdeserva kulgeb kruusatee.

Katastriüksusel asub kuivenduskraav ja katastriüksust läbib idapoolsest küljest kraav. Kinnistu kirdeservast ja idaservast jookseb samuti kuivenduskraav.

Katastriüksusel paiknevad 10kV õhu- ja kaabelliin. Olemasoleva elamuni on toodud madalpingeelektrikaabel Aru katastriüksusel asuvast liitumiskapist. Elamu on ühendatud Nasva küla vee- ja kanalisatsioonivõrguga.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Paadiku kinnistu maa kasutamise sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine seitsmeks üksikelamu krundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Planeeringu eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine, moodustuvatele kruntidele ehitusõiguse määramine, teede ja liikluskorralduse määramine, parkimise, tehnovõrkude, rajatiste ja haljastuse planeerimine.

4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Katastriüksustele rajatavate hoonete varustamiseks veega ja heitvete kanaliseerimiseks on planeeritud ühineda Nasva küla tsentraalse vee- ja kanalisatsioonivõrguga.

Veetoru paigaldamissügavus on vähemalt 1,2 meetrit allapoole planeeritavat maapinda. Kanalisatsioonitoru paigaldamissügavus on vähemalt 0,6 meetrit. Vee- ja kanalisatsioonitorustiku välisvõrgud lahendatakse koos ehitusprojektiga.

4.2. Side

Omanikul ei ole soovi liituda Elion Ettevõtte Aktiaseltsi sidevõrguga.

4.3. Elektrivarustus

OÜ Jaotusvõrgu Saarte regioon on väljastanud 08.11.2007a. tehnilised tingimused nr. 129486. Olemasolevad 10kV õhu- ja kaabelliin likvideeritakse. Piki Tiigi tänavat, 1 meetri krundi piirist, paigaldatakse uus 10kV kaabelliin, mis ühendatakse Positsioon 7 alguses olemasoleva kaabelliiniga. Positsioon 1 krundile paigaldatakse keskpinge post. Ülejõe tn 11 on liitunud Eesti Energia AS-ga. Elektrivarustuse toite saab Ülejõe 0,4kV fiidri jaotuskapist Aru JK 1.

Planeeringuala kuus krunti saavad toite Ülejõe 0,4kV fiidri jaotuskapist Aru JK 2. Liitumiskapid näha ette planeeritavate kruntide piiridele, tee serva, ligipääsetavatesse kohtadesse. Peakaitse nimisuuruseks planeeritakse 3x16A. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

4.4. Kraavituse ja sadeveed

Katastriüksusel asub kuivenduskraav ja kuivenduskraavid on ka krundi kirdeservas ning kaguservas. Katastriüksust läbib idapoolses osas magistraalkraav. Ülejõe tn 9a krundile on rajatud tiik.

Katastriüksuse keskel olev kraav eemaldatakse. Katastriüksuse kaguservas olevat kraavi laiendatakse ja süvendatakse Paadiku kinnistu arendaja.

Kinnistut läbib magistraalkraav suunatakse ümber laiendatavasse kraavi.

Rajatava tee serva tuleb kaevata kraavituse. Sadeveed juhatakse mööda kraavitust olemasoleva kraavini ja sealt loodusliku kaldega mööda kraavitust mereni ja Nasva jõkke. Kruntidele juurdepääsu kohtadesse paigaldatakse kraavidesse trüüp. Kraavidesse mitte takistada vee vaba voolu.

5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Juurdepääs rajatavatele tänava kinnistutele on planeeritud Tiigi tänavalt. Planeeritud on ehitada uus kruusakattega juurdepääsutee (planeeringus tähistatud: Positsioon 7). Rajatava juurdepääsutee teema-ala laiuks on 10 meetri (joonis DP-3: tee lõige 1-1). Rajatav tänav moodustab omaette katastriüksuse ja on mõeldud ainult 6 tulevase kinnistu teenindamiseks, seega on tupiktee. Parkimine toimub krundisiseselt. Teema-ala on planeeritud jätta tulevaste kinnistute ühisomandisse. Tee edaspidise hoolduse ja remondi eest vastutavad tulevaste (6) kinnistu omanikud.

Ülejõe tn 9a krundile on rajatud juurdepääsutee Aru katastriüksuselt.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldustegevust.

Kaarma Vallavalitsus planeerib Tiigi tänava maa-ala laiuks 15m . Alates planeeritavast teema-ala äärest on min. kaugus hooneteni 5m. See tähendab Tiigi tänava ehitusjoont.

6. TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritava maa-ala hoone projekteerimise käigus tuleb lähtuda ehitisele ja selle osale esitatavatest tuleohutusnõuetest, Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP 3. Planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituspiirangu aladega. Tuletõrjekuja naaberkruntidest on 4 meetrit.

Nasval asub tuletõrjehüdrant Kalatööstuse katastriüksusel, mis on Paadiku katastriüksusest 800 meetri kaugusel.

7. KESKKONNAKAITSELISED LAHENDUSED

Katastriüksustele rajatavate hoonete varustamiseks veega on planeeritud ühineda Nasva küla tsentraalse vee- ja kanalisatsioonivõrguga.

Sadeveed juhitakse üldkasutatava tee äärde ning sealt vastavalt loodusliku kaldega mööda kraavitust mereni. Kruntidele juurdepääsu kohtadesse paigaldatakse kraavidesse trupp.

Vastavalt Loodukaitseaduse (RT I 2007, 25, 131) § 35 lg 3¹ alusel loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Nimetatud alas võivad esineda üleujutused, mis võivad kahjustada antud piirkonnas asuvaid ehitisi. Soovitav on hoonete alla jäävat maapinda tõsta ~20 cm.

Vastavalt Kaarma vallavalitsuse korraldusele nr. 215 ei ole vaja algatada Paadiku katastriüksusele keskkonnamõju strateegilist hindamist. Kuna maa-ala ei asu ega piirne otseselt Natura 2000 võrgustiku alaga, veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse välisvõrkude baasil. Lähtuvalt eelpooltoodust ei oma kavandatavad tegevused eeldatavasti olulist keskkonnamõju.

Elamute paigutamisel kruntidele säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.

Jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Kaarma valla jäätmehoolduse eeskirjale.

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus
- Eesti Vabariigi jäätmekava
- Kaarma valla jäätmekava
- Kaarma valla jäätmehoolduse eeskiri

Maa kasutajad on kohustatud korraldama jäätmeveo vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluse kavale. Prügiveokonteinerid on planeeringujärgselt ette nähtud paigaldada Tiigi tänava ja moodustuva tänava serva. Näha ette jäätmete liigiti

kogumine. Elanikel sõlmida prügiveo leping. Tagada aastaringselt juurdepääs prügiveoautodele.

8. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE

Katastriüksuse lõunapoolne osa moodustab lehtmets ja lehtpuu võsa. Katastriüksuse põhja osa on lagedam rohumaa.

Hooned soovitavalt paigutada looduses sobivasse kohta, nt. planeeringus näidatud alale. Moodustatav tänav katta kruusaga. Hoonete juurde viivad juurdepääsutee katta samuti kruusaga. Laiendatava kraavi äärde, ~2 meetrit kraavi servast, on soovitatav istutada puude rivi või hekk. Vastavalt omaniku soovile istutada mõned marjapõõsad, lilled jne. Hoonete projekteerimisel on soovitatav lähtuda antud maastiku iseärasustest, olemasolevaid puid säilitada maksimaalselt.

9. KRUNDIJAOTUS

(Joonis DP-1: krundijaotusplaan)

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Aadress	Pindala	ha sihtotstarve	Aadress	Pindala m ²	sihtotstarve
Paadiku	2,23	maatulundusmaa	Positsioon 1	2321	elamumaa
			Positsioon 2	2311	elamumaa
			Positsioon 3	2312	elamumaa
			Positsioon 4	2360	elamumaa
			Positsioon 5	2219	elamumaa
			Positsioon 6	2561	elamumaa
			Ülejõe tn 9a	7279	elamumaa
			Positsioon 7	886	transpordimaa

10. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

(Joonis DP-2: ruumilahenduse joonis)

Maa omanikud: Vitali Jelissejev, Angela Jelissejev

Krundi pindala: 2,23 ha

Positsioon 1, Positsioon 2, Positsioon 3, Positsioon 4, Positsioon, Positsioon 6

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: elamumaa

Lubatud ehitiste arv krundil: 1-3

Ehitiste koorruselisus: 1,5

Katusekalle: 37°-45°

Harjajoon: +/-0,00=Abs.1,80 8,5 m

Lubatud ehitusalune pind: elamu kuni 200 m², kõrvalhooned
kokku kuni 130 m².

Tulepüsisivusklass: TP3, planeeringuga on tagatud
tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituspiirangu aladega
(min. 4 meetrit).

Välisseinad: Välisseinad ehitada sarnaselt naaber elamutele kas puitkarkassist või
kivist. Palkseintega hooned mitte ehitada.

Viimistlismaterjalid: Hoonete välisseinamaterjalina mitte kasutada palki. Soovitav
kasutada ümbruskonna eluhoonetega samalaadseid
viimistlusmaterjale. Aluseks võtta Ülejõe tn 9a olemasolev
elumaja, mille välisviimistluseks on kollases toonis laudvooder.

Katus: plekk, kivi või eterniit. Roogkatuseid mitte kaustada.

Planeeritud hoonestus on üheperelamud.

Käesoleva planeeringuga ei planeerita olulisi saasteallikaid, maa-ala
saastekoormus oluliselt ei suurene.

Planeeritava hoonestuse asukoht krundil on tinglik. Soovituslikult on paigutatud
hoonestus paralleelselt tekkiva tänavaga, kaugus tänavajoonest 10 meetrit. Hoonete
asukoha valikul tuleb arvestada olemasolevaid piiranguid ja kujasid. Tiigi tänavale on
kehtestatud ehitusjoon, mis on 12,5 meetrit tänavale teljest.

Hoonetele koostatakse ehitusprojekt.

Ülejõe tn 9a

Katastriüksus on hoonestatud. Katastriüksusel paiknevad pooleteist korruselise
elamu, ehitusaluse pindalaga 147 m², ehitisregistri kood on 120533086 ning abihoone,
milles on saun garaaž ja kuur.

Positsioon 7

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: transpordimaa

Krundi pindala: 886 m²

11. PLANEERINGUGA KAVANDATU RAKENDAMISE KAVA

- Hoonete ja rajatiste aluse maa puhastamine võsast
- Juurdepääsutee rajamine kruntidele, milleks on vaja tee projekt, ehitusluba.
- Kruntidele elektrivarustus kilpide ja vee- ning kanalisatsioonitrasside paigaldamine, milleks on vaja ehitusprojekt ja ehitusluba.
- Kruntidele hoonete ehituslubade taotlemine, milleks on vaja ehitusprojekt ja ehitusluba.
- Haljastuse kujundamine

12. KITSENDUSED PLANEERITAVAL MAA-ALAL

Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseaduse §14, 2002 „Tehnovõrgud ja rajatised“	10m mõlemale poole 10 kV elektriliini, s.o. 41 m ²		maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

13. SERVITUUTIDE VAJADUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL

Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega (planeerimisseadus § 43 asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmise § 152 osas).

Kinnisasja omanik peab lubama ehitada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ning õhuruumis tehnovõrke ja rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, telekommunikatsiooni- või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab kinnisasja omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paiknevaid tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata (ehitusseadus § 14).

Ruumiline ulatus rajataval 0,4kV elektrikaablil:

Ülejõe tn 9a	90 m ²
Positsioon 5	45 m ²
Positsioon 6	126 m ²

Ruumiline ulatus rajataval 10kV elektrikaablil:

Positsioon 1	150 m ²
--------------	--------------------

Ruumiline ulatus olemasoleval 10kV elektrikaablil:

Positsioon 2	26 m ²
--------------	-------------------

14. DETAILPLANEERIMISLAHENDUSE PÕHJENDUSED

Detailplaneeringu koostamine on arenguprotsess, mis algab detailplaneeringu algatamisega, vajadusel lähteseisukohtade esitamisega omavalitsuse poolt. Lähteseisukohtade esitamise eesmärgiks on anda edasi omavalitsuse üldised suunistlused detailplaneeringu lahendamiseks. Detailplaneeringu koostaja koostab oma analüütilise mõtetegevuse käigus planeeringulahenduse. Kogu detailplaneeringu koostamise ja edasise menetlemise käigus suhtleb nii koostaja kui ka kohalik omavalitsus avalikkusega ning teiste ametkondade vastava eriala spetsialistidega. Kõik nad annavad oma hinnangu nii töö sisulisele kui ka vormilisele küljele. Nad analüüsivad lahenduse sobivust piirkonda, kus detailplaneeringu maa-ala asub. Paadiku m/ü detailplaneering (edaspidi DP) algatati 16.05.2007 a. Paadiku m/ü asub Nasva küla senini kehtival tiheasustatud alal. DP koostamise aluseks võeti küll Kaarma Vallavalitsuse poolt kinnitatud lähteseisukohad. DP koostamise analüüsi käigus valmis käesolev töö.

Ca 2 aasta, DP koostamise aja jooksul on tugevasti muutunud üldine elamuehituslik situatsioon piirkonnas. Samas piirkonnas on antud välja mitmeid üksikelamu rajamise ehituslubasid hoonestamata aladele suuremate kinnistute hoonestusalade tihendamiseks. On algatatud mitu DP suuremate kinnistute jagamiseks üksikelamute kruntideks. Sellest kõigest tulenevalt on Kaarma valla üldplaneeringu kinnitatud eelnõus tehtud ettepanek Nasva küla administratiivse nimetuse muutmiseks külast alevikuks.

Paadiku m/ü DP läbis ettenähtud avalikustamise protsessi, kus naabrid, küla kogukond ei leidnud sisulist lahenduse vastuolu.

Käesoleva detailplaneeringu antud lahenduse koostamise aluseks on:

1. Vastavalt kogu Paadiku kinnistu s.o. arendaja arenduskontseptsiooni alusel saab iga uue kinnistu omanik keskmiselt 16 % osanikukus teemaa-alast, mis seega jääb ühiskasutusega. Samas suurendab see omandi suurust keskmiselt ca 7 %. See kokku annabki tulemuseks krundi suuruse ca 2500 m², mis oligi ette nähtud lähteseisukohas.
2. ÜP eelnõu, kus tehakse ettepanek Nasva küla ümbernimetamist Nasva alevikuks. Viimase põhjuseks on juba piisavalt suur asustustihedus. Suurem asustustihedus s.o. väiksemad ehituskrundid võimaldavad paremini ära kasutada rajatavaid erinevate trasside ja teede võrgustikku.

Nasva küla Paadiku m/ü DP lahendus on küll formaalselt vastuolus väljaantud lähteseisukohaga kuid sisuline lahendus on kooskõlas DP lähteseisukohas väljendatud sooviga (ehitusõigusliku pinna suurus, hoonestuse hulk ja suurus) ja Kaarma valla ÜP Nasva küla alevikuks muutmise ettepanekuga.

Koostas S. Lember

16.03.09.