

Saarlase Vara OÜ

Torni tn 7-1, 93812 Kuressaare
Tel 51 62 088, fax 45 21081
MTR EEP000691

Tellija: Kaarma vallavalitsus

Töö nr 22-07

**SAARE MAAKOND, KAARMA VALD
KUDJAPE KÜLA**

PARGI

DETAILPLANEERING

Planeerija: Merit Kindsigo

Vastutav insener: Raivo Kaseorg

Kuressaare 2008

PARGI DETAILPLANEERING

SISUKORD

A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. LÄHTEMATERJALID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PRINTSIIBID JA PIIRANGUD PLANEERIMISEKS
5. PLANEERIMISLAHENDUS
 - 5.1 Üldlahendus
 - 5.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine
 - 5.3 Kruntide ehitusõigus, olulisemad arhitektuurinõuded ning kasutusõiguse kitsendused
 - 5.4 Keskkonnakaitse ja haljastuse põhimõtted
 - 5.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus
 - 5.6 Tulekaitsenõuded
 - 5.7 Tehnovõrgud
 - 5.8 Kuritegevuse riskide ennetamine
6. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL
7. KRUNTIDE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

B JOONISED

- | | | |
|------------------------|----------|------|
| 1. Tugiplaan | M 1:500 | DP-1 |
| 2. Planeerimisjoonis | M 1:500 | DP-2 |
| 3. Kruntimisskeem | M 1:500 | DP-3 |
| 4. Teed ja tehnovõrgud | M 1:750 | DP-4 |
| 5. Teede skeem | M 1:1000 | DP-5 |

C LISAD

- Kaarma Vallavalitsuse 12.02.2004. a korraldus nr 127 planeeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse korralduse nr 127 lisana väljastatud lähteseisukohad
- Helvi Rahumaa 11.02.2004. a avaldus nr 7-1.2/110
- Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte Piirkonna poolt 20.02.2007. a väljastatud tehnilised tingimused nr 110383

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Kaarma vallas, Kudjape külas. Planeeringualaks on Pargi (katastritunnus 27003:001:0479, katastriüksuse suuruseks 2,02 ha) maaüksus. Planeeringu algatajaks on Kaarma vallavalitsus, algatamise aluseks taotleja Helvi Rahumaa 11.02.2004. a avaldus nr 7-1.2/110. Planeering on algatatud 12.02.2004 vallavalitsuse korraldusega nr 127. Planeeritava ala suuruseks on kogu kinnistu, s.t. 2,02 ha. Maaüksuse praegune sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on katastriüksuse elamukruntideks jagamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, loodavatele kinnistutele ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, liikluskorralduse ja -teede lahendamine, kujade, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse korralduse lisana väljastatud lähteseisukohad
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostanud Hadwest OÜ)

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Kaarma vallas, Kudjape külas. Pargi katastriüksus piirneb Kuressaare-Vaivere maanteega, Peetri maaüksusega ning jätkuvalt vaba maaga. Kuna Pargi kinnistu piirneb lõuna suunas Kuressaare-Vaivere maanteega, kehtib terve kinnistu lõunapoolsel osal 20 m ulatuses teekaitsevööndi kitsendus. Planeeritav ala on hoonestamata.

Planeeritaval alal asub põhiliselt põllu- ja rohumaa, mida on kuni viimaste aastateni regulaarselt haritud/on kasutuses olnud. Kinnistut läbivad mitmes kohas kuivenduskraavid. Maaüksusel on looduslik, tasane maa, kus maapinna kõrgused muutuvad ebahütlaselt, maapinna kõrgused jäävad vahemikku 4.05 kuni 5.94.

4. PRINTSIIBID JA PIIRANGUD PLANEERIMISEKS

Detailplaneeringu lähtepositsiooniks tuleb lugeda maaomaniku soove, olemasolevaid lähtematerjale, omavalitsuse seisukohta, olemasolevat situatsiooni looduses ning planeeringu lahendusettepaneku väljatöötamise alustamise hetkel kehtivaid seadusi ja muid õigusakte.

Lähtudes eelnevast on planeerimislahenduse juures arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- Kuressaare-Vaivere tee teekaitsevöönd 20 m;
- krundi piirist 4 m ehituspiiranguala;
- elamukrundile lubatud maksimaalselt 2 hoonet;

- hoonetealune pind max 10% planeeritava kinnistu pindalast;
- olme- ja heitveed lahendada Kaarma valla välisvõrkude baasil;
- jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivale seadusandlusele;

5. PLANEERIMISLAHENDUS

5.1 Üldlahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on katastriüksuse elamukruntideks jagamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, loodavatele kinnistutele ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, liikluskorralduse ja -teede lahendamine, kujade, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Planeeritaval alal on määratud 9 elamukrunti ja 1 tänavakrunt, mille käesolev detailplaneering määrab avaliku kasutusega tänavaks.

Antud planeeringus sätestatud üldised tingimused, nõuded ja kitsendused kehtivad kõigi planeeritavate kinnistute kohta, lisaks kehtivad seadusest tulenevad piirangud ning planeeringuga kehtestatavad kitsendused. Planeeringualal on hoonete rajamine lubatud ainult määratletud hoonestusalal (täpsemalt vt. ptk 5.3 alt).

5.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Antud planeeringu käigus jagatakse planeeritav ala kruntideks olemasolevast kinnistust – Pargi katastriüksusest. Moodustatakse 9 elamukrunti ja 1 teekrunti.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Soovituslik krundi nimi	Aadress	Planeeritud suurus, m ²	Detailplaneeringu sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust
Pargi tänav	Kaarma vald, Kudjape küla	1958	Tee ja tänav maa (LT)	Pargi
Pargi 1	Kaarma vald, Kudjape küla	2078	Elamumaa (EP)	Pargi
Pargi 2	Kaarma vald, Kudjape küla	2030	Elamumaa (EP)	Pargi
Pargi 3	Kaarma vald, Kudjape küla	1973	Elamumaa (EP)	Pargi
Pargi 4	Kaarma vald, Kudjape küla	2012	Elamumaa (EP)	Pargi
Pargi 5	Kaarma vald, Kudjape küla	2062	Elamumaa (EP)	Pargi
Pargi 6	Kaarma vald, Kudjape küla	2045	Elamumaa (EP)	Pargi
Pargi 7	Kaarma vald, Kudjape küla	2022	Elamumaa (EP)	Pargi
Pargi 8	Kaarma vald, Kudjape küla	1957	Elamumaa (EP)	Pargi
Pargi 9	Kaarma vald, Kudjape küla	2083	Elamumaa (EP)	Pargi

KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi nimi	Planeeritud suurus, m ²	Ehitusalune pind, max m ²	Täisehituse max %	Hoonete max. abs.kõrgus, m	Hoonete max arv krundil, tk	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal, %
Pargi tänav	1958	-	-	-	-	Transpordimaa (L)	100
Pargi 1	2078	200	10	10	2	Elamumaa (E)	100
Pargi 2	2030	200	10	10	2	Elamumaa (E)	100
Pargi 3	1973	200	10	10	2	Elamumaa (E)	100
Pargi 4	2012	200	10	10	2	Elamumaa (E)	100
Pargi 5	2062	200	10	10	2	Elamumaa (E)	100
Pargi 6	2045	200	10	10	2	Elamumaa (E)	100
Pargi 7	2022	200	10	10	2	Elamumaa (E)	100
Pargi 8	1957	200	10	10	2	Elamumaa (E)	100
Pargi 9	2083	200	10	10	2	Elamumaa (E)	100

5.3 Kruuntide ehitusõigus, olulisemad arhitektuurinõuded ning kasutusõiguse kitsendused

Planeeritaval alal on igal loodaval krundil määratletud hoonestusala (hoonestusala - krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid). Planeeritavale alale on paigutatud ka teede, kaablite ja trasside võimalikud asukohad.

Järgida antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, arhitektuursetes lahendustes näha ette võimalikult palju loodussõbralikke ehitustraditsioone ja -materjale (s.t. hoonete projekteerimisel eelistada naturaalseid materjale nagu puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Ehitamisel järgida ehitusprojekti ja arhitektuurset lahendust. Ehitusmaterjalidena kasutada võimalikult loodussõbralikke materjale (miinimum on vastavalt ehitusprojektile). Hoonestus peab sobima kuju, konstruktsiooni ja välimuse poolest ümbritsevasse keskkonda ning arhitektuurne lahendus kõrvalasuva elamu-piirkonna valdava arhitektuurse stiiliga.

Hooned on planeeritud ühe- ja kahekorruselised. Hoonete paigutamisel ja arhitektuurse lahenduse täpsel väljatöötamisel arvestada kõrghaljastuse rajamisega krundile – soovituslik on koostada ehitusprojekt koos krundi haljastusprojektiga. Elamu ehitamisel järgida etteantud ehitusjooni, vältimaks liigset korrapäratust ehitamisel. **Elamu harjajoon projekteerida teega paralleelselt.** Vältida kõrvuti rajatavate hoonete puhul väikesi katusekalde erinevusi - see jätab läbimõtlematu ja korrapäratu üldilme; ühe krundi piires ning kõrvutiasetsevatel elamutel (naaberkruntide elamutel) vältida alla 8° kraadiseid katusekalde vahesid. **Vältida roosat, hele- või erksinist värvust, erinevaid metallik-, neon- ja muid ebaloomulikke (looduses mitteesinevaid) värvusi hoonetel ning rajatistel (nt**

piirdeaiad). Hoonetel näha ette viilkatused.

Rajatavad piirded kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, puit- või võrkaiad, kõrgusega max 1,2 m. **Tänav (tee-)poolsele krundi servale rajada piirded kogu tänav ulatuses ühtse stiili, värvuse, kõrguse ja materjaliga.**

Lubatud hoonete arv krundil	kuni 2 (1 elamu + 1 abihoone)
Lubatud hoonete korruselisus	elamu kuni 2 korrust abihoone kuni 1 korrust
Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind	elamu kuni 140 m ² abihoone kuni 80 m ² elamu + abihoone kokku kuni 200 m ²
Hoonete lubatud suurim kõrgus (absoluutkõrgus)**	elamu kuni 10 m abihoone kuni 8 m
Krundi täisehituse %	max 10%
Lubatud katusekalle	30...43°
Lubatud katusematerjal	katusekivi, plekk, sindel, eterniit (puit, ruberoid)
Lubatud välisseina materjal	laudvooder, kivi, krohv
Nähtav sokkiosa	krohv, kivi, betoon
Lubatud piirdeaia materjal	võrk, puit
Tulepüsivusklass	minimaalne TP3, soovituslik TP2*

* Tulepüsivusklassid:

TP3 – ehitise kandekonstruktsioonile ei seata nõudeid kandekonstruktsiooni tulepüsivuse suhtes (tuldkartev);

TP2 – ehitise kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda, kusjuures ettenähtud aeg on lühem tulekindla ehitise suhtes ettenähtud ajast (tuldtakistav).

** Hoonete +/-0,00 (I korruse põranda kõrgust maapinnast) vaadata teede ja tehnovõrkude jooniselt (DP 4).

Kruntide suhteliselt väikese pindala tõttu võib abihoone rajada krundi piirile lähemale kui 4 meetrit juhul, kui on tagatud kõik tuleohutusnõuded ja hoonete paigutuse muudatusega hõlmatud krundid koostavad ühtse, tervikuna ning harmooniliselt mõjuva ehitusprojekti mõlema krundi kõigi hoonete kohta, **välja arvatud Pargi 1, Pargi 2 ja Pargi 3 kruntidel**, kus nii hooneid kui piirdeid võib rajada alates 4 m kauguselt krundi piirist (Vaivere teega paralleelsel küljel), kuna Vaivere tee äärde on kavandatud rajada edaspidi jalgrattatee, mis seab ruumikasutuse piiranguid eelnimetatud kruntide lõuna-kaguservadele.

Abihoone rajamisel krundi piirile lähemale kui 4 m on vaja vastava piirinaabri kirjalik nõusolek.

Servituutide vajadus:

1) Sadevee trassi servituut – koormab Pargi tänav ning Pargi 1, 7 ja 9 maaüksusi. Kohustus lubada rajada sadevee trass/kuivenduskraav krundile vastavalt planeerimisejoonisele ning trassile reserveerida servituudiala 2 m kummalgi pool trassi telge.

- 2) Elektri kaabli servituut – koormab Pargi tänava maaüksust, reserveeritud 1 m kummalgi poolt telge.
- 3) Veetrassi servituut – koormab Pargi tänava maaüksust. Kohustus lubada rajada veetrass krundile vastavalt planeerimisjoonisele ning trassile reserveerida servituudiala 2 m kummalgi pool trassi telge.
- 4) Kanalisatsioonitrassi servituut - koormab Pargi tänava maaüksust. Kohustus lubada rajada kanalisatsiooni trass krundile vastavalt planeerimisjoonisele ning trassile reserveerida servituudiala 2 m kummalgi pool trassi telge.

5.4 Keskkonnakaitse ja haljastuse põhimõtted

Planeeritavad tegevused ja rajatised ei tekita täiendavat müra, lõhna, vibratsiooni, tolmu vms üle Eesti Vabariigis kehtivas seadusandluses lubatud piirnormide.

Veevarustus ja heitvete ärajuhtimine on lahendatud tsentraalsena Kuressaare linna ühisevõrkudesse.

Planeeringualal olev liigne kraavitus on vaja likvideerida (likvideeritavad kraavid on näidatud planeerimisjoonisel, DP 2) ning sadeveed kanaliseerida, tagamaks paremat läbipääsu ning kruntide maa-alade efektiivsemat kasutust. Seepärast on planeeringus ette nähtud sadevete kogumine ja juhtimine torustikuga piirkonna ühistrassi. Planeeritava alal (üle Pargi maaüksuse) asub suur piirkondlik sadevete toru, mis kulgeb mööda eelvoolu Kudjape peakraavi. Torustik kulgeb Prügila tee alt läbi. Nimetatud trassitee peab jääma vabaks, sama trassiga ühendatakse planeeringuala sadeveetorustik.

Kruntidele on vajalik ala esteetilise väärtuse tõstmiseks rajada kõrghaljastus (erinevaid puid-põõsaid), kuna tegemist on peamiselt endise põllumaaga ning ala on suures osas lage. Planeerimisjoonisele on kantud soovituslikud haljastusega kaetavad alad, mis peaksid olema minimaalsed haljastusulatused planeerimisalal. Soovituslik on koostada ehitusprojekt koos krundi haljastusprojektiga. Haljasalade rajamisel on soovituslik kasutada ümbruskonnas olemasolevate taimede liike, lisades soovi korral ka üksikuid värvikirevamaid puid või põõsaid. Hoonete juurde ei ole ette nähtud suuri aiamaasid, vaid põhiliselt muru ja iluaiad.

Eraldi tuleb käsitleda maanteeäärseid krunte. Paralleelselt Kuressaare-Vaivere maanteega peaks maanteega piirnevatele kruntidele maanteepoolsesse serva ühtlase heki või nt grupiti kõrghaljastuse rajama. Hekk/kõrghaljastus on möödapääsmatu ja vajalik kõigi planeeritavale alale elama asuvate inimeste jaoks – hekk summutab oluliselt müra, püüab kinni lenduva tolmu ning tekitab visuaalselt privaatse ja looduslähedase tunde (varjates suurema sõidutee seal liikuvate autodega).

Kruntidele on planeeritud paigaldada prügikonteinerid. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistuomanikel on kohustuslik ühineda Kaarma vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

Ohtlike jäätmete vastuvõtupunkt asub Kudjape prügilas. Klaastaara, plastiku ja alumiiniumi vastuvõtt toimub valla territooriumil vastavalt valla ettenähtud kohtades. Biojäätmed on soovitatav kompostida kohapeal, kasutades selleks kompostrit või nn. klassikalist kompostimist avamaal.

5.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritavale alale rajatakse uus, läbisõidetavana kavandatud avaliku kasutusega tänav, et tagada juurdepääs kõikidele loodavatele kruntidele (edasi peaks tänav kulgema kõrvalasuval Peetri maaüksusel). Teemaa-ala moodustatakse eraldi maaüksusena, laiusega 10 m. Tänav eeldatav jätkumine Peetri maaüksusel on lepitud kokku Kaarma valla ja maaomanikuga, vastav eskiisjoonis on kõigile osapooltele ka kokkuleppe alusel esitatud. Sellest tulenevalt on omavalitsuse kohustus tagada edaspidi Peetri maaüksusel detailplaneeringu menetlemisel kokkulepitud tee kulgemine.

Kuressaare-Vaivere maanteelt on planeeritud üks põhimahasõit planeeritavale maa-alale (vt planeerimisjoonist), eraldi mahasõit (juurdepääs) hakkab sama maantee pealt olema Pargi 1 krundile. Planeeritavast alast lõuna poole üle tee jäävad olemasolevad Kase, Männi, Loo ja Hiie tänavad.

Teede väljaehitamine on kohustuslik enne antud planeeringuga kavandatud hoonete esimese ehitusloa väljastamist. Tänav on kavandatud kõvakattega.

Parkimine lahendada planeeritaval alal krundisiselt (igauks oma krundil).

Kuressaare-Vaivere maantee on mustkattega, teekaitsevöönd on 20 meetrit. Antud planeeringuga on kolmel loodaval krundil kavandatud elamud enam-vähem teekaitsevööndi ala välisserva, s.t. ca 20 meetri kaugusele maanteest. Planeeritava ala omanikud on teadlikud võimalikust autode ja muude masinate poolt tekitatud maanteelt tulenevast müra ning ei oma sellega seoses mingeid pretensioone. Maanteest omal soovil sellisele kaugusele ehitades võtavad maaomanikud võimalikud ebamugavused ja müraga seotud terviseriskid teadmiseks ja enda kanda. Lisaks peavad teeäärsete kruntide elanikud arvestama tee kasutamisega Kudjape kalmistu kasutajate poolt ning Kudjape jäätmejaama suunduva liiklusega (eraisikud, prügiveoautod). On võimalik, et perspektiivis laiendatakse teed kasutuskoomuse tõusu ja suuremate/raskemate veoautode liiklemisvajaduse tõttu, sellega võib Kuressaare-Vaivere teemaa nihkuda teeäärsete kruntide hoonestusaladele lähemale kui hetkel planeerimisjoonisel näidatud on (hetkesituatsioon).

5.6 Tulekaitse nõuded

Planeeringus on järgitud VVm nr. 315 ja EVS 812-3:2002 'Küttesüsteemid' nõudeid.

Planeeritud ala hoonestus kuulub peamiselt tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3. Hooned planeeritaval alal on kavandatud ühe-kahekorruselised, kõrgusega kuni 10 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitistuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele; suurematest metsamassiividest tuleks hooned rajada vähemalt 10 m kaugusele. Planeeringuga on antud võimalus püstitada abihoone krundi piirist ka lähemale kui 4 meetrit juhul, kui on tagatud kõik tuleohutusnõuded.

Planeeritavale alale rajatakse 9 pereelamut koos abihoonetega. Tulekustutusvee tarbeks vajalik vesi saadakse planeeritavast Kudjape küla ühisveevärgist ning sealsest Männi tänavale rajatava tsentraalse veetrassi hüdrandist – paigaldatav Kudjape

hüdrant nr 1 (vt Teede ja tehnovõrkude joonist DP-4, hüdrant nr 1 jääb planeeritavatest hoonestusaladest 60-160 m kaugusele).

Operatiivautode vajalik manööverduuruum on tagatud Kase, Männi, Loo ja Hiie tänavate ning Kuressaare-Vaivere maantee olemasolu ja läbisõidetava, kõvakattega Pargi tänava rajamisega. Planeeritav Pargi tänav peab olema sõidetav ja lumest puhastatud ka talvel – selle eest vastutab teemaa-ala valdaja.

5.7 Tehnovõrgud

Planeeritav ala jääb territoriaalselt Kaarma valda, mis asub kohe linna piiri ääres, seega rajatakse ole- ja heitvee torustik vastavalt Kaarma valla ühisveevõrgi ja –kanalisatsiooni arengukavale, mis ühendamispunkti vahetus läheduses liitub Kuressaare linna veevõrguga (*veed tulevad ja suunduvad linna ühisvõrku, ehkki territoriaalselt asub planeeritava ala torustik Kaarma vallas*).

Olmeveed on planeeritud lahendada tsentraalsena, ühendatuna Kuressaare linna ühisveevõrku. Liitumine projekteeritakse vastavalt liitumistingimustele. Veevarustusvõrk rajatakse põhiliselt teealale. Jaotustorustiku projekteerimisel-ehitamisel tuleb ette näha vajalikul hulgal sulgemis-tühjenduskohti. Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m.

Planeeritava ala heitveed lahendatakse samuti tsentraalse võrguna, mis on ette nähtud välja ehitada vastavalt Kaarma valla ühisveevõrgi ja –kanalisatsiooni arengukavale.

Kuni kanalisatsioonivõrgu väljaehitamiseni rajada heitvete kanaliseerimiseks kogumiskaevud (soovi korral kompost-kuivkäimlad).

Planeeringus on ette nähtud sadevete kogumine ja juhtimine (kanaliseerimine) piirkonna ühistrassi olemasoleva sadevete toru kaudu. Planeeritaval alal (üle Pargi maaüksuse) on suur piirkondlik sadevete toru, mis kulgeb mööda eelvoolu Kudjape peakraavi. Torustik kulgeb ka Prügila tee alt läbi. Nimetatud trassitee peab jääma vabaks, sama trassiga ühendatakse planeeringuala sadeveetorustik.

Tulekustutusvee tarbeks vajalik vesi saadakse planeeritavast Kudjape küla ühisveevõrgist ning sealsest Männi tänavale rajatava tsentraalse veetrassi hüdrandist – paigaldatav Kudjape hüdrant nr 1 (vt Teede ja tehnovõrkude joonist DP-4, hüdrant nr 1 jääb planeeritavatest hoonestusaladest 60-160 m kaugusele).

Elektrivarustuse saab vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte Piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele Lille alajaamast. Elamukvartali elektrivarustuseks on liitumismenetluse käigus vaja rekonstrueerida Lille 10/0,4kV alajaama Männi tn 0,4kV fiider ja planeeringuala toide võtta Männi tn kaabelliini pikendusena. Planeeritavate jaotus- ja liitumiskappide ning kaablite võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel.

Kavandatavad liinid planeeritakse maakaabelliinidena. Täpsemal liinide projekteerimisel järgida ette antud tehnilisi tingimusi. Kaablid on ühitatud teede kulgemisega ning liitumis-jaotuskapid ette nähtud kruntide piiridele ligipääsetavatesse kohtadesse. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega. Arvestijaotuskihid on planeeritud arvestusega, et igale või paarile kinnistule jääks 1 arvestikilp krundi piirile sissesõidutee äärde.

Krundisisesed võrgud alates mõõtekapist tuleb lahendada koos objektide elektrivarustuse projektidega. Iga kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga. Elektrivõrguga liitumine toimub arvestusega, et iga tulevase kinnistu omanik hakkab tulevikus võrguettevõtjaga arveldama eraldi.

Arvutuslik võimsus ja peakaitse üksikobjekti kohta:

Elamu – peakaitse 3x20A, arvutuslik võimsus 10-12 kW.

Elektrikütte kasutamisel lisandub ca 4-6 kW elamu kohta.

Teede ja tehnovõrkude joonisel (DP-4) on tähistatud planeeritud kruntide maa-alale jäävad tehnovõrkude koridorid. Paralleelselt kulgevate vee- ja kanalisatsioonitorustike vaheline min. kaugus on 0,5 ja 1,5 m (lähtuvalt EPN 17 linnatänavad osa 8. Tehnovõrgud ja -rajatised. Tabel 8.2 ja tabel 8.3, märkus 1). Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoonete ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavalt võrkude valdajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeritavate elamute kütte lahendada lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, kas puidu-, õli-, gaasi- või elektriküttega, üheks võimaluseks on ka soojuspump.

Sideühendust antud planeeringuga ei kavandata.

5.8 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavaid ja ennetavaid nõudeid.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on oluline hoonete 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. Pereelamute puhul on koer üldiselt levinud ja suhteliselt efektiivseks lahenduseks, arvestades looma erinevaid otstarbeid (nt lemmikloom ka).

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, liikumis-anduriga valgustus jms. Pereelamute piirkonnas on naabrivalve heaks turvalisuse tõstmist täiendavaks vahendiks.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik palgata alale valvur, kuid nimetatud lahendus on suhteliselt kulukas ja pereelamute puhul halb variant. Ratsionaalsem oleks lasta mõnel turvateenust pakkuval ettevõttel paigaldada majale/elamukompleksile signalisatsiooniga turvasüsteem.

6. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Nr	Kooskõlastav organisatsioon / planeeritava maa-ala piirinaaber	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastava organisatsiooni poolsed märkused, kooskõlastuse tingimused	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	Lääne-Eesti Päästkeskuse Saaremaa Päästeosakond			
2	AS Kuressaare Veevärk			
3	Elion Ettevõtted AS			
4	Saaremaa Keskkonnateenistus			

7. KRUNTIDE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Eesti Vabariigi planeerimisseadus

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

Detailplaneeringu eesmärgid on:

- 1) planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi ehitusõiguse määramine;
- 3) krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned, piiritlemine;
- 4) tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- 5) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 6) kujade määramine;
- 7) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- 8) keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine; /-/;
- 13) servituutide vajaduse määramine; /-/.

Eesti Vabariigi ehitusseadus

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel.

Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

„Tee kaitsevöönd” – teeseaduse §13

(1) Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

(2) Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit. /-/

„Avalikult kasutatav tee” – asjaõigusseaduse § 155

Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi.

„Tehnovõrgud ja rajatised” – asjaõigusseaduse § 158

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) ei ole kinnisasja oluline osa.

„Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd” - elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus, § 3

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

„Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd” -

ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus, § 2

(1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- 1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;
- 2) 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;
- 3) 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m. /-/

„Ehitise tuleohutuse määramine” – ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded, § 4

(3) Ehitised ja selle osad jaotatakse tuleohutusest lähtuvalt järgmiselt:

- 1) tulekindel (tähis TP1) – ehitise kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda, kusjuures üldjuhul sellise ehitise kandekonstruktsioon tulekahjus ei varise;
- 2) tuldtakistav (tähis TP2) – ehitise kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda, kusjuures ettenähtud aeg on lühem tulekindla ehitise suhtes ettenähtud ajast;
- 3) tuldkartev (tähis TP3) – ehitise kandekonstruktsioonile ei seata nõudeid kandekonstruktsiooni tulepüsivuse suhtes.

Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi, tuleohutusnorme, jäätmehoolduseeskirja ning Kaarma valla ehitismäärust.

Koostaja: Merit Kindsigo