DP Projektbüroo OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Kaarma Vallavalitsus
Marientali tee 27, Kuressaare 93820
Finantseerija: Marju Saar
Mooni 3-10, Kuressaare 93818
Koostaja: DP Projektbüroo OÜ
Rohu 5, Kuressaare linn, Saare maakond 93819

SAARE MAAKOND KAARMA VALD
LAHEKÜLA KÜLA
KAHU DETAILPLANEERING

Projekteerija: Alar Oll
Esitatud: oktoober 2013
KURESSAARE 2013

DP Projektbüroo OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819
e-mail: alar@dpprojekt.ee
tel/fax: 4545491

KÖITE KOOSSEIS

1. Menetlusdokumendid

Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 276, 23. august 2012.a Laheküla küla Kahu kinnistu detailplaneeringu algatamine koos lisaga: „Detailplaneeringu lähteseisukohad“ ja koos plaani lisaga: „Laheküla küla Kahu kinnistu planeeringula skeem“.

2. Seletuskiri

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD....4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused....4
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid....4
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:....4
2.DETAILPLANEERINGU EESMÄRK....4
3.OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS....4
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:....4
3.2.Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid),maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:....5
3.3.Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:....6
3.4.Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus....7
4.PLANEERINGUGA KAVANDATU....7
4.1.Krundijaotus:....7
4.2.Planeeritud ehitusõigus:....7
4.3.Arhitektuursed põhimõtted hoonetele....9
4.4.Krundile pääs ja parkimine....9
4.5.Avalik ruum....10
4.6.Tehnovõrkude lahendus....10
4.6.1.Elektrivarustus....10
4.6.2.Sidevarustus....10
4.6.3.Veevarustus ja kanalisatsioon....10
4.6.4.Sadeveekanalisatsioon ja drenaaž....11
4.6.5.Soojavarustus....11
4.7.Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused....11
4.8.Keskkonnakaitse....11
4.9.Energiatõhusus....12
4.10. Piirkonna turvalisus....12
4.11.Tuleohutusnõuded....12
4.12.Servituutide vajadus....13
4.13.Planeeringu järgsed kehtima jäävad seadusjärgsed kitsendused....13
4.14.Planeeringu elluviimine....13

3. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Põhijoonis.	DP-3

4. Lisad

Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust.
AS Kuressaare Veevärgi tehnilised tingimused nr 2203, 25. juuli 2013.a.
Elektrilevi OÜ Saarte regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 212202, 29. juuli 2013.a.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.

Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 276, 23. august 2012.a Laheküla küla Kahu kinnistu detailplaneeringu algatamine koos lisaga Detailplaneeringu lähteseisukohad ja plaani lisaga Laheküla küla Kahu kinnistu planeeringula skeem.

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid.

Planeerimisseadus.
Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus.
Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust.
Kaarma valla ehitusmäärus.
Vabariigi Valitsuse 27. okt. 2004. a määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Geodeetiline alusplaan: OÜ DP Projektbüroo, töö nr. 31-13-G.

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Planeeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks, ehitusõiguse ja juurdepääsu määramine, keskkonnatingimuste seadmine ja tehnovõrkude lahendamine ja sihtotstarbe määramine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala haarab enda alla Kuresaare linna loodepiiril Laheküla külas paikneva Kahu kinnistu (34801:005:0163, pindalaga 2,78 ha).

Maa-ala paikneb Kuressaare ringtee riigi tugimaantee nr 76 ääres, piirnedes loode-põhja suunal Kotka kü, katastritunnusega 34801:005:0168; põhja-kirde suunal Mäe kü, katastritunnusega 34801:005:0158 ja riigi vaba maaga; idast Kriisi kü, katastritunnusega 34801:005:0028; läänest Kodu tee 15 kü, katastritunnusega 34802:003:0009 ja Kodu tee 14 kü, katastritunnusega 34802:003:0016; ning kagust Jalaka kü, katastritunnusega 34801:005:0174.

3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid),maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:

Planeeritaval maatulundusmaa sihtotstarbega Kahu kinnistul, pindalaga 2,78 ha paikneb õuemaa 0.11 ha (s.h. ehitiste alust mad 346 m²), haritav maa 0.18 ha, looduslik rohumaa 0.85 ha, metsamaa 1.13 ha ja muu maa 0.51 ha (s.h. veealust maad 0.07 ha).

Kahu kinnistul on olemasolevalt järgmised seadusjärgsed kitsendused:

AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“ – kinnistut läbivad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad 35 kV kõrgepinge, 20 kV keskpinge õhuliinid ja 0,4 kV elektri maakaabel, vastavalt liini kaitsevöönditega 25 m, 10 m ja 1 m mõlemale poole trassi telge; AS Kuressaare Veevärgile kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, kaitsevööndiga 2 m mõlemale poole torustikku; Elion Ettevõtete AS-le kuuluv sidetrass, trassikaitsevööndiga 2 m mõlemale poole trassi.

„Teeseadus“ ja Teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr. 59 ”Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded” – planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare ringtee riigitugimaantee nr 76 maanteekaitse- (50 m äärmise sõiduraja teljest) ja maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m teekatte servast).

Maa-alale pääseb Kuressaare ringtee riigi tugimaanteelt nr 76.

Vaade olemasolevalt juurdepääsuteelt Kuressaare ringtee poole:

Vaade olemasolevale taluõuele:

Olemasolevalt paikneb Kahu kinnistul seaduslik elamu, pindalaga 235 m², ehitusregistri nr 106002550; saun, pindalaga 38 m², ehitusregistri nr 106002551; ja kaev, ehitusregistri nr 220379694, samal õuealal paikneb veel kolm ehitusregistrisse kandmata hoonet ehitusaluste pindadega ca 18 m², 27 m² ja 36 m². Elamul on kehtiv liitumisleping Elektrilevi OÜ-ga. Veevarustus on lahendatud krundil oleva kaevu baasil, reoveed suunatakse kogumiskaevu.

3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule jääb planeeritav maa-ala Kuressaare kandi alale, mille moodustab linna vahetu lähiümbrus. Laheküla küla jagab Kuressaare linnaga nii sotsiaalset kui ka tehnilist infrastruktuuri.

Ühisplaneeringuga on maa-alade reserveerimisel lähtutud alalhoidlikult väljakujunenud asustusstruktuuri üldistest põhimõtetest. Uute reserveeritud alade kasutuselevõtt toimub läbi detailplaneeringute. Vastavalt kehtivale ühisplaneeringule on käesolevale maa-ala juhtotstarbeks haljasmaa ja pereelamute ala (vt. Käesoleva detailplaneeringu lisades toodud väljavõtet Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust).

Ühisplaneeringuga on ära fikseeritud naabrusõigused ruumilise planeerimise kontekstis. Kus antud juhul tuleb arvestada, et *maja minimaalne kaugus naaberkrundi piirist* peab üldjuhul olema vähemalt pool hoone piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja vajadusel

rakendatakse tuleohutusalaseid meetmeid või kui detailplaneering ei näe ette teisiti, lähtudes muuhulgas väljakujunenud hoonestustavadest vaadeldavas piirkonnas ja kruntide vahelised *piirded ehitatakse naabrite omavahelisel kokkuleppel*.
Vastavalt eeltoodule *on käesolev detailplaneering kooskõlas* eelpool mainitud ühisplaneeringuga.

3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Teadaolevalt ei ole planeeritaval maa-alal kehtivaid detailplaneeringuid.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Krundijaotus:

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse olemasolev Kahu kinnistu kaheks ühepereelamu krundiks, vastavalt detailplaneeringu joonisele DP-3 „Põhijoonis“.

Planeeringu järgsed krundid:

Pos	Krundi aadressi ettepanek	Planeeringu järgne pindala, m²	Maa planeeritav kasutusotstarve detail-planeeringu liikide kaupa	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
1	Kahu	15377	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
2	Angra	12425	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%

Elamumaa (E-001) on Vabariigi Valitsuse määrusega nr 155 vastu võetud „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ kohaselt – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa;

4.2. Planeeritud ehitusõigus:

Käesoleva detailplaneeringuga jääb uuele moodustatavale krundile positsiooniga 1 (aadressi nimeettepanekuga Kahu) olemasolev ehitusõigus ja täiendav ehitusõigus tekib uuele krundile positsiooniga 2 (aadressi nimeettepanekuga Angra). Detailplaneeringuga on näidatud lubatud hoonestusala uuele planeeritavale krundile positsiooniga 2 koos ehitusõigusega ja arhitektuursete nõuetega, vt. joonist DP-3 „Põhijoonis“. Lubatud hoonestusalade kujundamisel on arvestatud eelkõige ühisplaneeringuga fikseeritud naabrusõigustega, mis sätestab, et *maja minimaalne kaugus naaberkrundi piirist* peab üldjuhul olema vähemalt pool hoone piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja vajadusel rakendatakse tuleohutusalaseid meetmeid või kui detailplaneering ei näe ette teisiti, lähtudes muuhulgas väljakujunenud hoonestustavadest vaadeldavas piirkonnas. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritud uue elamu maksimaalne lubatud kõrgus

on 9 m, mis tingib lubatud ehitusala kauguseks piirist 4,5 m. Riigimaantee kaitsevööndisse ehitisi ei kavandata.
Uue planeeritava krundi hoonete paigutus hoonestusalale määratakse konkreetse ehitusprojekti käigus, vastavalt looduslikule olukorrale ja omaniku soovile. Kuna lubatud hoonestusala on kavandatud olemasoleva kõrghaljastusega alale tuleb arenduse käigus säilitada maa-alal olevad ilusamad puud ja põõsad.

Pos 1
Aadressi nime ettepanek: Kahu
Pindala: 15377 m²
Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa - Pereelamumaa-EP-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (üks elamu+ kaks abihoonet, nende sisse ei ole arvestatud Ehitusseaduse §15 toodud väikeehitisi)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 400 m² (täisehitusprotsendiga 3%)
Hoonete suurim lubatud kõrgus - 2 korrust, maksimaalselt 9 m elamul ja 6,5 m abihoonel, maapinnast.
Nõutud katusekalded: 40°-45°

Krundil paikneb kaks ehitusregistrisse kandmata väikeehitist (kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ja projekteeritud maapinnast kuni viiemeetrise kõrgusega ühel kinnistul asuv ehitis), mis tuleb vallavalitsuse kirjaliku nõusolekuga seadustada.
Samuti on krundil üks alla 20 m² ehitusaluse pinnaga väikeehitis, mille võib vastavalt Kaarma valla ehitusmäärusele ehitada ehitusloata ja ilma kirjaliku nõusolekuta. Selline ehitis ei tohi paikneda väljaspool ehitusjoont ega ilma naabrite kooskõlastuseta krundi piirile lähemal kui 4 meetrit. Kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga väikeehitise püstitamisel peab ehitise omanik väikeehitise püstitamise kavatsusest teavitama vallavalitsust. Väikehoonete ehitamisel tuleb jälgida ja arvestada tuleohutusnõuetega. Hoone peab olema arhitektuurses kooskõlas krundi ja ümbruse varasema hoonestusega.

Pos 2
Aadressi nime ettepanek: Angra
Pindala: 12425 m²
Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa - Pereelamumaa- EP-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (üks elamu + kaks abihoonet, nende sisse ei ole arvestatud Ehitusseaduse §15 toodud väikeehitisi)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 400 m² (täisehitusprotsendiga 3%)
Hoonete suurim lubatud kõrgus - 2 korrust, maksimaalselt 9 m elamul ja 6,5 m abihoonel, maapinnast
Nõutud katusekalded: 40°-45°

Krundile võib rajada ka kuni kolm väikeehitist (kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ja projekteeritud maapinnast kuni viiemeetrise kõrgusega), mille võib rajada vastavalt Kaarma valla ehitusmäärusele vallavalitsuse kirjaliku nõusolekuga.

Selline ehitis ei tohi paikneda väljaspool lubatud hoonestusala. Kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga väikeehitise püstitamisel peab ehitise omanik väikeehitise püstitamise kavatsusest teavitama vallavalitsust. Väikehoonete ehitamisel tuleb jälgida ja arvestada tuleohutusnõuetega. Hoone peab olema arhitektuurses kooskõlas krundil oleva hoonestusega.

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Piirkonna hoonestus koosneb põhiliselt viilkatustega hoonetest. Maa-alal ettenähtud vastavalt detailplaneeringu lähtetingimustele katusekalle 40° - 45°, mitte kasutada samal krundil olevatel hoonetel väga väikese erinevusega katusekaldeid. Katuste harjasuunad lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus.
Hoonete rajamisel lähtuda ümbritsevast keskkonnast ja sobivusest sellega.
Ühel krundil kasutada omavahel sobivaid materjale, lähtudes ühtse arhitktuurse terviklikkuse printsiibist ja naaberhoonetega sobivusest, eelistada naturaalseid materjale, kivi, puit. Hoonete fassaadide ja piirete värvivalik peab olema tagasihoidlik, kasutada naturaalseid toone. Täpne hoone arhitektuur ja viimistluse üldtingimused määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi.
Piirdeaedade (maksimaalse kõrgusega 1,5 m) joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada valla-arhitektiga. Maa-alal on lubatud piiret rajada vaid õueala ja lubatud ehitusala ümber.

Maa-alale kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:
-Sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;
-Kõrvalhoonete ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning elamu ja kõrvalhooned peavad olema ühtses stiilis;
-Hoonete ± 0.00 on 0,5 m planeeritud maapinnast;
-Maapinda planeeritakse vaid lubatud ehitusalas, mujal krundil säilitatakse olemasolev reljeef;
-Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele;
-Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi;

Enne krundile pos 2 elamu ehitusloa väljastamist tuleb arendajal välja ehitada planeeritav juurdepääsutee ja planeeritud tehnovõrgud (eeldab projekti ja ehitusluba) .

4.4. Krundile pääs ja parkimine

Krundile positsiooniga 1 (aadressi nimeettepanekuga Kahu) säilub olemasolev juurdepääs Kuressaare riigteelt, riigi tugimaantee nr 76 , uuele kavandatavale krundile positsiooniga 2 (aadressi nimeettepanekuga Angra) on kavandatud uus kõvakattega (kruus) juurdepääsutee olemasolevalt Kahu krundi juurdepääsuteelt, kuhu on planeeritud 6 m laiune servituudi ala (vastavalt Asjõigusseaduse § 156) tee rajamiseks, minimaalse laiusega 3,5 m (eratee on tee, mis paikneb juriidilise või füüsilise isiku kinnisasjal. Erateed võib kasutada üksnes kinnisasja omaniku loal).
Parkimine lahendatakse ehitusprojekti käigus (minimaalselt kahele autole) igal krundil eraldi, lubatud ehitusalal.

4.5. Avalik ruum

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Kuressaare ringtee riigi tugimaantee nr 76 ääres (Kellamäe bussipeatus, kaugus ca 500 m planeeritavast maa-alast).
Lähim suurem toidupood, lasteaed ja kool paiknevad Kuressaare linnas. Kaarma vallal on ühine haridusruum Kuressaare linnaga.

4.6. Tehnovõrkude lahendus

4.6.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ Saarte regioon tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks Nr. 212202, 29. juuli 2013.a. uue planeeritava elamukrundi elektriliitumiseks tellib Elektrilevi OÜ Kahu talu liitumiskilbi asemele kahe mõõtesüsteemiga liitumiskilbi peakaitsmetega 3x25 A ja 3x20 A.
Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija ise oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis.
Uue elamu elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Ektrilevi OÜ liitumisspetsialisti poole. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le.
Maa-alal paiknevate olemasolevatele OÜ Jaotusvõrgule kuuluvale kõrgepinge- ja keskpingeõhuliinidele kehtib kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga vastavalt 25 ja 10 m mõlemale poole liini ning olemasolevale (Elektrilevi OÜ-le kuuluv) ja planeeritavale (uue elamukrundi positsooniga 1 kuuluv) madalpingekaablile kaitsevöönd 1 m mõlemale poole liini telge (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.05.2008 määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).

4.6.2. Sidevarustus

Maa-ala sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

4.6.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vastavalt AS Kuressaare Veevärgi tehnilistele tingimustele nr 2203, 25. juuli 2013.a. on planeeritud liitumine ühisveevärgiga maa-ala läbivale veetorule De110PE. Mõlemale planeeritavale maaüksusele on ette nähtud ühine ühendustoru, millele peale hargnemist paigaldatakse liitumispunkt maakraani DN25 näol, mis jääb hilisemalt kinnistute liitumispunktiks ühisveevärgiga. Olemasoleva hoonestusega krundi maakraan paigaldatakse planeeritava maaüksuse piirile, uue elamukrundi maakraan tuleb paigaldada olemasolevale torule ühendatava toru hargnemissõlme. Tagatav vabarõhk liitumispunktis 2,4 ba.
Liitumine ühiskanalisatsiooniga on kavandatud paralleelselt veetoruga planeeritaval maa-alal olevasse kontrollkaevu k2-13. Hoonestuste vaheline hargnemiskaev jääb hilisemalt mõlemale kinnistule ühiskanalisatsiooni liitumispunktiks (vt. Joonist DP-3 „Põhijoonis“. Varem hoonestatud krundil paiknev puurkaev säilitatakse ja kogumismahuti likvideeritakse.
Kanalisatsioonisüsteemi juhitavad reoveed peavad vastama Kaarma Vallavolikogu 25. veebruar 2009.a. määruses nr. 1 „Kaarma valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise eeskiri“ kehtestatud nõuetele.

Vastavalt Keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määrusele **nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus"** kehtib ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni maa-aluste survetorustikele kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont, (alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul). Kavandatavatele ühisveevärgi torustikele seatakse servituut vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised".

4.6.4. Sadeveekanalisatsioon ja drenaaž

Tegemist on piisavalt suurte kruntidega, kus täna ei ole suuri liigvee probleeme, seega juhitakse võimalikud liigveed maapinna planeerimisvõtteid kasutades kruntide haljasalale.
Sadevete juhtimine naaberkinnistutele ja teedele on keelatud.

4.6.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest.. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumbad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikses koguses elektritarbimise.

4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt paikneb planeeritava maaala kaguserv rohelise võrgustiku alal, sellele osale käesolev detailplaneering ehitusõigust ei kavanda. See osa säilitatakse rohealana – alal säilitatakse maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Ja kuna maakonna teemaplaneeringuga märgitakse, et olulisim vahend asustuse suunamisel rohelises võrgustikus on üldplaneering, siis antud detailplaneering arvestab Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi üldplaneeringus sätestatud maakasutusega – elamumaa katastriüksus on kavandatud rohealast välja.

4.8. Keskkonnakaitse.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (vastu võetud 22.02.2005, viimati muudetud 21.12.2011) §6-le „Olulise keskkonnamõjuga tegevus", arendaja ei kavanda antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi.
Keskkonnakaitselised abinõud planeeritaval alal on :
- majandus-joogiveega varustamine on lahendatud ühisveevärgi baasil (AS Kuressaare Veevärgile kuuluva veetorustiku baasil)
- kanaliseerimine on ette nähtud ühiskanalisatsiooniga (AS Kuressaare Veevärgile kuuluva veetorustiku baasil)
- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel igal krundil eraldi

- hoonete küttesüsteemide projekteerimisel arvestada kaasaegsete ja atmosfääri vähem saastavate kütteliikide võimaliku kasutamisega.
- ehitamise ajal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus, s.t. ehitustegevus tuleb hoida kavandatud hoonestusalade piires, säästes puid.
- ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi elamute ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnaalaste nõuetega ja peetakse kinni headest tavadest.

4.9. Energiatõhusus.

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest.
Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 20. detsembri 2007.a (täiendatud 09.01.2013) määrusest nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

4.10. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitav kasutada järgmisi meetmeid:
Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem.
Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.
Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske.
Maa-alal kasutada *naabrivalvet.*

4.11. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid).
Lähim tuletõrjehüdrant asub planeeritavast alast a`250 m lääne pool avalikult kasutataval Kodu põik // Kodu teel, kat. tunnus 34802:003:0022.

4.12. Servituutide vajadus

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	Krunt positsiooniga 1 (nime ettepanekuga Kahu)	Planeeritav krunt pos 2 (nime ettepanekuga Angra)	tagada juurdepääs avalikult kasutatavale teele	3,5 m laiune juurdepääsutee üle krundi positsiooniga 1 krundini positsiooniga 2
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Planeeritav krunt pos 2 (nime ettepanekuga Angra)	Planeeritav krunt pos 1 (nime ettepanekuga Kahu)	tagada ühendused Kuressaare Veevärgi vee- ja kanalisatsioonitorustike ja Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	2 m mõlemale poole vee- ja kanalisatsioonitorustikke ning 1m mõlemale poole madalpingekaablit

4.13. Planeeringu järgsed kehtima jäävad seadusjärgsed kitsendused

4.13.1. AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“ – Moodustatavatele uutele kruntidele jäävad Elektrilevi OÜ-le kuuluvate 35 kV ja 20 kV õhuliinide ja 0,4 kV elektrikaabli kaitsevööndid, vastavalt liini kaitsevööndite 25 m, 10 m ja 1 m mõlemale poole trassi telge; Elion Ettevõtete AS-le kuuluv sidetrass, trassikaitsevööndiga 2 m mõlemale poole trassi.
Uue kavandatud krundile positsiooniga 2 (aadressi nime ettepanekuga Angra) jäävad AS Kuressaare Veevärgile kuuluvad olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, kaitsevööndiga 2 m mõlemale poole torustikku.

4.13.2. „Teeseadus“ ja Teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr. 59 ”Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded” – mõlevad planeeritavad uued maaüksused jäävad Kuressaare ringtee riigimaantee nr 76 maanteekaitse- (50 m äärmise sõiduraja teljest) ja maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m teekatte servast).

4.14. Planeeringu elluviimine

Planeeritava Kahu kinnistu jagamine toimub pärast käesoleva detailplaneeringu kehtestamist. Koos kinnistu jagamisega sõlmitakse notariaalsed lepingud vastavalt käesoleva detailplaneeringu punktile 4.12. Servituutide vajadus.
Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:
1. Juurdepääsutee rajamine uuele planeeritud elamumaa krundini.
2. Vajalike kommunikatsioonide rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
3. Hoonete ehitamine/renoveerimine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
4. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.