

Tellija: VESA HEIKKI TAPANI TURUNEN

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@sarma.ee

Maanteeameti tegevusluba nr 2002124/05160

Majandustegevuse Registri registreeringud:

EH10207096-0001

EO10207096-0001

EP10207096-0001

EG10207096-0001

EJ10207096-0001

EL10207096-0001

Juhataja: Indrek Himmist

Vastutav arhitekt: Terje Truuma

Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 13
jooniseid 5

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON
 - 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
 - 1.2 Planeeringu eesmärk
 - 1.3 Lähtematerjalid
 - 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
 - 1.5 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus
 - 1.6 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus
2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS
4. KRUNDIJAOTUS
5. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED
6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS
7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID
 - 7.1 Keskkonnakaitselised tingimused
 - 7.2 Tuleohutus
 - 7.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded
8. DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:5000	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Hoonestuse ja tehnovõrkude skeem M 1:1000	leht 3
Maakasutuse ja kruntimise skeem M 1:1000	leht 4
Kanaliseerimise ühenduse skeem M 1:5000	leht 5

LISAD

KAARMA VALD MÄNDJALA KÜLA, NURGA KINNISTU DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIOON

1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Lõuna-Saaremaal, Kaarma vallas Mändjala külas. Kuressaare linnast ca 9 km Sõrve poole sõites. Planeeritavateks kinnistuks on Nurga mü. Planeeritava ala suurus 4,5 ha.



● planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu eesmärk on maaüksuse jagamine kruntideks ja nendele ehitusõiguse määramine, maaüksuste sihtotstarbe määramine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine. Lisaks keskkonnakaitseliste tingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide vajaduse määramine.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 393 08.11.2012 detailplaneeringu algatamise kohta.
- Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad.
- Saare maakonnaplaneering 2015.
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering.
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Jüri Koppeli maamõõdutööd, töö nr G 06/10, juuni 2010).
- Elektrilevi OÜ Saarte regioon poolt 14.01.2013 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 206826.
- AS Kuressaare Veevärk poolt 18.01.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr. 2160

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritavateks kinnistuks on Nurga maaüksus. Nurga maaüksus asub tasasel ja madalal maa-alal, abs. kõrguste vahega ca 2,0– 2,4 meetrit.

Planeeringuala piirneb põhjast Uue-Elu kinnistuga, läänest Rävandi kinnistuga, lõunast Kirsimetsa, Männipõllu ja Saare kinnistutega ning idast Miugu kinnistuga.

Maaüksusel paiknevast kraavist lõunapool on võsastunud lehtpuumetsaga, kus kasvavad üksikud männid ja kuused. Kraavist põhjapool on valdavalt võsastunud männimets mõningate lagedamate aladega metsa vahel.

Kinnistu lääne loode nurgas paikneb maaparandusehitise reguleeriv võrk Mändjala ÜP-203-VI.

Maaüksusel paikneb elamu koos kõrvalhoonetega ja puurkaev koos pumplaga. Hoonetel on olemas elektri liitumine. Planeeringu alast idas (Laise mü detailplaneering Klotoid OÜ töö nr 0705-33) ja lõunas (Vilbase mü detailplaneering Geo Snap töö) asuvatele kinnistutele koostatud detailplaneeringud pereelamute rajamiseks. Käeoleva töö koostamise ajaks on nimetatud detailplaneeringute järgsed maaüksused moodustatud. Kruntide suurused on vahemikus 0,5 – 1 ha.

Juurdepääs krundile on olemasoleva tee kaudu üle Vankritee, Rävandi, Vilbase ja Saare kinnistute Kuressaare-Sääre maanteelt. 06. juulil 2005 on koostatud Kuressaares notar Marika Leis' i büroos Nurga kinnistu kasuks tee kasutamise realservituudi seadmise leping. Vastavalt Asjaõigusseaduse § 182. lg 2 (kui valitsev kinnisasi jagatakse, jääb realservituut kehtima kõikide osade kasuks).

1.5 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 09.01.2013	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Registri osa number
Nurga mü.	Vesa Heikki Tapani Turunen	4,5 ha	Maatulundusmaa 100%	34801:008:0080	23734/ 237

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused ja servituudid

Tabel 2

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Metsaseadus	3,8 ha	Kaarma Vallavalitsus	Metsa majandamisel lähtuda Metsaseadusest
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus Eesti Vabariigi Maaparandusseadus	Kinnistul asub maaparandussüsteem	Kaarma Vallavalitsus	Maaüksust läbivatel kraavides ei tohi takistada vee vaba voolamist
Eesti Vabariigi Veeseadus	315 m ²	Puurkaevu valdaja	Puurkaevu kaitsetsoon 10 m
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	400 m ²	Trassi valdaja	Vee torustik

1.6 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringule jääv kavandatav planeeringuala olemasolevale haljasmaale. Rohevõrgustiku alasid planeeritaval maa-alal ei ole. Lähtudes Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringust antakse hajaasustuses ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda vaid katastriüksusele, millele on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud alaline juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt.

Lähtudes sellest, et kavandatavast alast ida ja lõuna poole jäävate olemasolevate elamukruntide suurused on ca 0,5 – 1 ha suurused, on jagatavad krundid kavandatud ca 0,7-1 ha suurused.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesolevaga on tehtud ettepanek Nurga maaüksuse jagamiseks elamukruntide moodustamise eesmärgil.

Planeeritav maaüksus on jagatud 5 krundiks, milledele on kavandatud ühepere elamu koos 2 kõrvalhoonega. Kõikide kruntide sihtotstarbeks on planeeritud elamumaa.

Hoonestus

Hoonestatav ala on markeeritud hoonestuse skeemil (joonis 3). Ülejäänud osas (va juurdepääsud) säilitatakse metsaala.

Hoonestuse arhitektuursed lahendused kavandada vastavalt lähipiirkonnas välja kujunenud ehitustraditsioonidele. Arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegses võtmes, vormilt lihtne ning harmoneerima ümbritseva looduskeskkonnaga. Selleks tuleks hoone välisviimistluses kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale. Oluline on, et hoonestuses tagatakse ühtne ja harmooniline üldmulje ning, et naaberkruntide hooned moodustaksid terviku. Abihoonete arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega.

Krundi nr 1 ehitusõigus

Krundil paikneb olemasolev hoonestus

Krundi sihtotstarve:	elamumaa 100%		
Lubatud hoonete maks arv krundil:	4		
Lubatud hoone maks kõrgus:	olemasolev		
Ehitiste maks korruselisus:	2		
Katusekalle:	olemasolev		
Harjajoon:	vaba		
Maks hoonete alune pind:	300 m ²		
Välisviimistlus materjalid:	kasutada	traditsioonilisi	naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3		

Kruntide 2-5 ehitusõigus

Krundi sihtotstarve:	elamumaa 100%		
Lubatud hoonete maks arv krundil:	3 (üksikelamu +2 kõrvalhoonet)		
Lubatud hoone maks kõrgus:	elamu 9 m, kõrvalhooned 6 m		
Ehitiste maks korruselisus:	2 (1 korrus + katusekorrus)		
Katusekalle:	kahepoolne kaldkatvus 20-45 kraadi		
Harjajoon:	vaba		
Maks hoonete alune pind:	300 m ²		
Välisviimistlus materjalid:	kasutada	traditsioonilisi	naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3		

Hooned projekteerida ja ehitada nii, et võimalikult vähe kahjustataks metsaalasid ning alustaimestikku. Maha võib võtta vaid õuealadel (hoonestatav ala) ning rajatavate teede alla jäävaid puid.

Vastavalt kehtivale Ehitusseadusele on tööde alustamine võimalik peale ehitusloa saamist omavalitsuse territooriumil kehtestatud alustel ja korras.

Juurdepääsude lahendus

Juurdepääs olemasolevatele hoonetele on olemasoleva tee kaudu üle Vankritee, Rävandi, Vilbase ja Saare kinnistute Kuressaare-Sääre maanteelt. 06. juulil 2005 on koostatud Kuressaares notar Marika Leis' i büroos Nurga kinnistu kasuks tee kasutamise reaalservituudi seadmise leping. Vastavalt Asjaõigusseaduse § 182. lg 2 (kui valitsev kinnisasi jagatakse, jääb reaalservituut kehtima kõikide osade kasuks).

Uutele planeeritavatele kruntidele juurdepääsuks on kavandatud uus tee üle krundi nr 1, 2, 3 ja 5. Tee kasutamiseks seada notariaalsed teeservituudid.

Tänavavalgustust planeeritud ei ole

Kavandatud tee minimaalne laius 3,5 m + 0,5 m teepeenrad. Teede täpsed laiused, kalded, profiilid ja kattematerjalid lahendatakse projekteerimise käigus. Teede laius peab võimaldama päästetehnika (veoauto gabariit) liikumise.

Parkimine

Parkimine lahendada igal elamu krundil vastavalt vajadusele ja krundi siseselt.

Piirdeid

Piirdeid võib rajada õuealade (hoonestatav ala) ümber. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaalike piirdeid. Piirete kõrgus peab jääma vahemikku 0,9 ... 1,2 m, võrkaia puhul 1,5 m, kõrgemaid piirdeid rajada pole lubatud.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

Haljastus ja heakord

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.

Metsaga kaetud kruntide puhul säilitada väljaspool õueala olev maa-ala senisel kujul, et oleks võimalik seda kasutada ka edaspidi loodusliku metsa- ja haljasmaana. Küll võib metsaaluse korrastada ja puhastada võsast.

Haljastuse rajamisel kruntidele peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Uut haljastust rajada ainult hoonete ja juurdepääsuteede lähedusse. Metsa tohib maha võtta 10 m raadiuses hoonete ümbert ning rajatavate teede ja parklate alalt. Mõjud taimestikule on kirjeldatud punktis 1.7.1 Keskkonnakaitselised tingimused.

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Veevarustus:

Nurga kinnistul asub olemasolev puurkaev. Puurkaevu kaudu saavad olmevee käesoleva töö koostamise ajal Nurga kinnistul asuvad hooned ja Kipsi kinnistu hooned. Nimetatud puurkaevust on kavandatud veeühendused planeeritavatele kruntidele. Puurkaevule on määratud 10 m sanitaarkaitsekuja (vt Keskkonnaameti Hiiu Lääne Saare regiooni 21.05.2013 kiri nr 7-8/13/12153-2 käesoleva planeeringulahenduse lisades)

Vee tarbimine ca 2,9 m³/ööpäevas.

Arvutamisel kasutatud ET-1 1001-0193 Vee tarbimisnorme.

Aluseks on võetud kõige ligilähedasem veetarbimisnorm, mis on vee tarbimine tsentraliseeritud kuumaveevarustusega duššidega korterites 190 l kasutaja kohta.

Maksimaalse kasutuse korral on veetarbimine 15x190 l = 2850 l/ööpäevas.

Keskmiseks pere suuruseks on arvestatud 3 inimest.

Kanalisatsioon:

Kaarma valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2010-2021 järgi jääb planeeritav ala reovee kogumisalale. Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on AS Kuressaare Veevõrk 18.01.2013 väljastanud tehnilised tingimused nr 2160 Liitumiseks kanalisatsioonitorustikuga on planeeritud rajada kanalisatsioonitoru kuni Linda teele planeeritud reoveepumplani. Seal edasi on Veemaailm INC (töö nr 0629) projekteerinud survekanalisatsiooni kuni olemasoleva survekanalisatsioonitoruni. Vajadusel võib rajada planeeritava alale täiendava reoveepumpla. Täpsed lahendused anda projekteerimise käigus.

Sademevee äravool:

Maapinna kalle on olemasoleva kraavi suunas. Sademeveed juhtida maapinna kalletega või kraavidega olemasolevasse kraavi. Olemasolevad kraavid puhastada maa-ala arendaja või kruntide omanike poolt.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted:

- Hoonete alused alad tõsta ümbritsevast maapinnast kõrgemale.
- Teed rajada drenivate katenditega ja selliselt, et liigvesi valguks kraavi suunas.
- Vajadusel paigaldada tee alla truupid. Täpsed truupide asukohad ja kirjeldused anda teeprojekti koostamise käigus.
- Naaberkruntidele sademevete juhtimine on keelatud.

Elekter:

Elektrienergia planeerimiseks on OÜ Elektrilevi saarte regioon 14.01.2013 väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 206826 Orienteeruv peakaitse suurus 3x25 A pereelamu krundi kohta. Toide planeeritavatele kruntidele on kavandatud jaotuskapi 39038JK kaudu. Liitumiskilbid planeeritud ühe ja kahekohalistena ning asukohad määratud kruntide piiride äärde. Liitumiskappide orienteeruvad asukohad näidatud tehnovõrkude joonisel. Kaablite ning transiit- ja/või liitumiskappide paigutus ja lahendus täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Side

Kaabelside planeeringuala piirkonnas puudub. Side ühendused on võimalikud erinevate sideteenuste poolt pakutavate raadio- või mobiililevi lahenduste kaudu. Selleks küsida pakkumine krundiomaniku poolt välja valitud side ettevõtelt. Joonisel markeeritud perspektiivse sidetrassi asukoht.

4. KRUNDIJAOTUS

Tabel 3

Planeeringueelne maaüksus	Planeeringujärgne maaüksus		
	Krundi nimi	Pindala	Sihtotstarve
Krundi nimi	Krundi nimi		
Pindala			
Sihtotstarve			
Nurga mü. 34801:008:0080 4,5 ha	Krunt nr 1	9219 m ²	Elamumaa 100%
	Krunt nr 2	10612 m ²	Elamumaa 100%

Maatulundusmaa 100%	Krunt nr 3	7741 m ²	Elamumaa 100%
	Krunt nr 4	7445 m ²	Elamumaa 100%
	Krunt nr 5	10384 m ²	Elamumaa 100%

5. PLANEERINGUJÄRGSSED SEADUSJÄRGSSED KITSENDUSED

Tabel 4

Krundi nimi	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
Krunt nr 1	Eesti Vabariigi Metsaseadus	3,8 ha	Kaarma Vallavalitsus	Metsa majandamisel lähtuda Metsaseadusest
	Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus Eesti Vabariigi Maaparandusseadus	Kinnistul asub maaparandussüsteem	Kaarma Vallavalitsus	Maaüksust läbivatel kraavides ei tohi takistada vee vaba voolamist
	Eesti Vabariigi Veeseadus	315 m ²	Puurkaevu valdaja	Puurkaevu kaitsetsoon 10 m
	Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	400 m ²	Trassi valdaja	Vee torustik
Krunt nr 2	Eesti Vabariigi Metsaseadus	3,8 ha	Kaarma Vallavalitsus	Metsa majandamisel lähtuda Metsaseadusest
Krunt nr 3	Eesti Vabariigi Metsaseadus	3,8 ha	Kaarma Vallavalitsus	Metsa majandamisel lähtuda Metsaseadusest
Krunt nr 4	Eesti Vabariigi Metsaseadus	3,8 ha	Kaarma Vallavalitsus	Metsa majandamisel lähtuda Metsaseadusest
Krunt nr 5	Eesti Vabariigi Metsaseadus	3,8 ha	Kaarma Vallavalitsus	Metsa majandamisel lähtuda Metsaseadusest
	Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus Eesti Vabariigi Maaparandusseadus	Kinnistul asub maaparandussüsteem	Kaarma Vallavalitsus	Maaüksust läbivatel kraavides ei tohi takistada vee vaba voolamist

6. SERVITUUTIDE VAJADUS

Tabel 5

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Kruntnr 1	Kruntnr 2, 3, 4, 5	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 800 m ²
	Kruntnr 2, 3, 4, 5	Reaalservituut	Planeeritud veetoru	ca 220 m ²
	AS Eesti Energia	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	ca 200 m ²
Kruntnr 2	Kruntnr 3, 4, 5	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 10 m ²
	Kanaliseerimisvõrgu haldaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reoveekanaliseerimine	ca 820 m ²
	Kruntnr 3, 4, 5	Reaalservituut	Planeeritud veetoru	ca 400 m ²
	AS Eesti Energia	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskapp	ca 10 m ²
Kruntnr 3	Kruntnr 2, 3, 4, 5	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 210 m ²
	Kanaliseerimisvõrgu haldaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reoveekanaliseerimine	ca 365 m ²
	Kruntnr 4, 5	Reaalservituut	Planeeritud veetoru	ca 365 m ²
Kruntnr 4	AS Eesti Energia	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskapp	ca 10 m ²
Kruntnr 5	Kruntnr 2, 3, 4, 5	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 370 m ²
	AS Eesti Energia	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskapp	ca 330 m ²
Saare mü 34801:008:0541	AS Eesti Energia	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	ca 10 m ²
Miugu mü 34801:008:0297	Kanaliseerimisvõrgu haldaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reoveekanaliseerimine	ca 260 m ²
Amanda mü 34801:008:0303	Kanaliseerimisvõrgu haldaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reoveekanaliseerimine	ca 365 m ²
Linda tee mü 34801:008:0299	Kanaliseerimisvõrgu haldaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reoveekanaliseerimine	ca 200 m ²

7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Mõjud taimestikule

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse uus asum metsa sisse. Osa olemasolevast metsapuistust koos alustaimestikuga jääb ehitusalusele pinnale ja hävib ehitustööde käigus, kuid osa puistust on võimalik säilitada.

Selleks on käesolevas seletuskirjas välja toodud leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks.

Leevendavad meetmed taimestiku säilimiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks

Oluline on, et metsaalale ehitamine ei tooks kaasa asjatut puude maha võtmist. Soovitatav on täpsustada raiete plaan iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone kujust ja täpsest paigutusest krundil. Hoone paigutamiseks tuleb eelistada olemasolevaid lagendikke. Keelatud on lageraie ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine.

Metsale omase välisilme peab säilitama: perspektiivne järelkasv, kasvukohatüübile iseloomulik alustaimestik ja peapuuliikide liigiline koosseis. Maha on lubatud võtta vaid otseselt õuealale (hoonestatav ala), planeeritud mänguväljakute ja rajatavate teede ning parkimiskohtade alla jäävaid puid.

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleks asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puutüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.

Heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada ja muuta piirkonna veerežiimi. Maapinda võib tõsta või langetada hoonest kuni 5 m ulatuses, kuid mitte kaugemal. Kui muuta oluliselt maapinna taset kasvava puu lähiümbruses (puu aktiivse juurestiku osas), võib puu hukkuda. Selle vältimiseks tuleb jätta maapind kasvava puu ümber endisele tasemele.

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

Muud keskkonnakaitselised tingimused

- Hooned ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnoahtlikke materjale ega aineid.
- Elamute kütteks on planeeritud lokaalne kesk- või ahjuküte, vajadusel elektriküte
- Olmevesi on planeeritud Nurga kinnistul paikneva puurkaevu baasil.
- Kaarma valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2010-2021 järgi jääb planeeritav ala reovee kogumisalale. Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on AS Kuressaare Veevõrk 18.01.2013 väljastanud tehnilised tingimused nr 2160 Liitumiseks kanalisatsioonitorustikuga on planeeritud rajada kanalisatsioonitoru kuni Linda teele planeeritud reoveepumplani. Seal edasi on Veemaailm INC (töö nr 0629) projekteerinud survekanalisatsiooni kuni olemasoleva survekanalisatsioonitoruni.
- Vastavalt Jäätmeseadusele on krundivaldaja kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Konteinerid tühjendada jäätmeluba omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Juhani tee teemaa alale on kavandatud prügimaja jäätmete liigiti kogumiseks.
- Looduslik maapinna kalle on olemasoleva kraavi suunas. Sademeveed juhtida maapinna kalletega või kraavidega olemasolevasse kraavi. Naaberkruntidele on sademeveete juhtimine keelatud.

7.2 Tuleohutus

Planeeringuga on tagatud ehitiste vahelised minimaalsed tuleohutuskujad ja tulekustutustehnika pääs krundile.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja sellele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuletõrje veevõtuks on planeeritud kraavile rajatud olemasolev laiendus, mis on ühendatud spetsiaalse veevõtukaevuga.

Teede omanikud/valdajad peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

7.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitusel edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Korrashoid.

Halvasti korrashoidud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet. Korrashoiu tagamine planeeritaval alal algab ennekõike igast krundi omanikust. Kiired parandustööd (lõhutud pink, graffiti maja seinal jne)

vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi. Kiirele korrastamisele peaks järgnema järelevalve.

Elavus.

Elava kasutusega aladel on madalam kuritegevus, sest mitmekesise kooslusega aladel liigub rohkem inimesi ja seega inimeste poolt iseeneslikult tekitatav valve on tugevam. Elavust aitab tõsta elamukruntide vahele loodud haljasalad, jalgrajad ja mänguväljakud, mida kasutatakse aktiivselt ka päevasel ajal. Tavaline probleem elamupiirkondades ongi see, et päevasel ajal kui inimesed on tööl väheneb elanike arv ja seega ka valvsus (keegi ei liigu ega hoia piirkonnal silma peal).

Territoriaalsus.

Inimlikus mõõtkavas ehitamine ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate aladel tagab suurema korrashoiu ja vähendab vandalismi. Autode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena väikese pindalaga parkimisplatsidele tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad autodega seotud kuritegevust.

Vastupidavus ja ligipääsetavus.

Hoonete tagumised ukсед ja aknad peaksid olema turvalisemad/vastupidavamad, et raskendada sissepääsmist. Vastupidavad ukсед ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissepääsmiste riski. Üldkasutatavad prügikastid ja pingid peaksid olema vastupidavatest ja raskesti süttivatest materjalidest. Ainult majaelanikele võimaldatud juurdepääsuga garaažid, jalgratate hoiuruumid ja postkastid vähendavad varguste võimalikkust. Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teedele ei anna reeglina tõhusaid tulemusi (ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele). Parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonetele ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja -aknad.

8. DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

Enne käesoleva detailplaneeringu kehtestamist sõlmivad Kaarma vald ning Nurga kinnistu omanik(ud) detailplaneeringuga määratud teede ning tehnovõrkude ja – rajatiste väljaehitamise ning kasutamistingimuste osas kokkuleppe.

Koostada hoonetele, teedele, tehnorajatistele ehitusprojektid.

Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega

Krundile ehitusloa väljastamise tingimuseks on, et ehitusluba taotleva krundi kasutamiseks vajalikud tehnovõrgud ja teed peavad olema nõuetekohaselt välja ehitatud. Juurdepääsuteed ja tehnovõrgud kuni kinnistu piirini või hoonete liitumispunktideni rajab piirkonna arendaja.

Tehnorajatiste edasise haldamise korraldab samuti piirkonna arendaja.

Viimases etapis rajada haljastus.

Tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuri väljaehitamise ning samuti kraavide puhastamise ja korrashoiu planeeringualal korraldab ja finantseerib maa-ala arendaja, kui ei lepita kokku teisiti.