

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel 453 3237, e-post: kommunaalprojekt@gmail.com



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389
Tehnilise Järevalve Inspeksiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004

TELLIJA: KAARMA VALLAVALITSUS

T – 030-13

A – 222



SAARE MAAKOND KAARMA VALD NASVA ALEVIK, TOOME MÜ **DETAILPLANEERING**

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2013**

KÖITE KOOSSEIS

1. Menetlusdokumendid

Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr.75, 28. veebruar 2013. a Nasva aleviku Toome kinnistu detailplaneeringu algatamine koos lisaga 1: Planeeringu ala ja lisaga 2 Detailplaneeringu lähteseisukohad.

2. Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	3
1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.	3
1.2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID.....	3
1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD:	3
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	3
3.1. DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA SUURUS:.....	3
3.2. OLEMASOLEVA RUUMI KIRJELDUS (HOONED, TEED, HALJASTUS, MAASTIK, TRASSID),MAAÜKSUSTE STRUKTUURI JA KEHTIVATE KITSENDUSTE KIRJELDUS:.....	3
3.1. ÜLDPLANEERINGUST TULENEVATE TINGIMUSTE KIRJELDUS:.....	6
3.2. KEHTIVATE DETAILPLANEERINGUTE NÕUDED JA NENDEGA ARVESTAMISE VAJADUS	6
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU	7
4.1. KRUNDIJAOTUS:	7
4.2. PLANEERITUD EHTUSÕIGUS:	7
4.3. ARHITEKTUURSED PÕHIMÕTTED HOONETELE.....	8
4.4. KRUNDILE PÄÄS JA PARKIMINE	8
4.5. AVALIK RUUM	9
4.6. ASUSTUST JA MAAKASUTUST SUUNAVAD KESKKONNATINGIMUSED.....	9
4.7. KESKKONNAKAITSE.....	9
4.8. ENERGIATÕHUSUS.	9
4.9. PIIRKONNA TURVALISUS	10
4.10. TULEOHUTUSNÕUDED.....	10
4.11. SERVITUUTIDE VAJADUS.....	10
4.12. PLANEERINGU JÄRGSED KEHTIMA JÄÄVAD KITSENDUSED	10
4.13. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	11
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	11
5.1. ELEKTRIVARUSTUS.....	11
5.2. SIDELAHENDUS.....	11
5.3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	11
5.4. SADEVEEKANALISATSIOON JA DRENAAZ.....	12
5.5. SOOJAVARUSTUS	13

3. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Planeeringu lahendus.	DP-3

4. Lisad

Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.

Planeerimisseadus.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus.

Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr.75, 28. veebruar 2013. a Nasva aleviku Toome kinnistu detailplaneeringu algatamine koos lisaga 1: Planeeringu ala ja lisaga 2 Detailplaneeringu lähteseisukohad.

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering.

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 Geodeesibüroo, töö nr. G-17-13.

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

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

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala haarab enda alla Nasva alevikus paikneva Toome kinnistu (34804:001:0140, pindalaga 0,45 ha) ja Tiigi tn 15 kinnistu (34804:001:0026, pindalaga ca 30 m²) põhja osa, kokku ca 0,5 ha.

Maa-ala paikneb Kuressaare-Sääre tee riigi põhimaantee nr 77 ja 2700097 Tiigi tänava vahelisel alal, piirnedes põhjast Tiigi tn 13 kinnistuga, katastritunnusega 34804:001:0015, läänest Sõrve mnt 58 kinnistuga, katastritunnusega 34804:001:0170, lõunast Kuressaare-Sääre riigimaantee nr 77, katastritunnusega 34801:008:0168 ja idast Tiigi tänava kinnistuga, katastritunnusega 34804:008:0565.

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

Planeeritaval elamumaa sihtotstarbega Toome kinnistul (aadressiga Sõrve mnt 60) on üks ühekorruseline hoone (abihoone - ehtisregistri koodiga 120685534 ja ehitusaluse pinnaga 108,6 m²), õuemaad 0,1 ha, haritavat maad 0,11 ha, looduslikku rohumaad 0,11 ha, muud maad 0,13 ha (s.h. 0,02 ha veealust maad). Kinnistul on olemasolev registreerimata kaev.

Planeeringuga haaratava Tiigi tn 15 kinnistu põhja osas on olemasolevalt vähese põõsastikuga rohumaa.

Maa-alale pääseb Kuressaare-Sääre riigimaanteelt nr 77.

Toome kinnistul on olemasolevalt järgmised kitsendused:

- **AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“** – kinnistul on Elektrilevi OÜ-le kuuluv 0,4kV elektri õhuliin, vastavalt liini kaitsevöönditega 2m mõlemale poole liini telge, AS Kuressaare Veevärgile kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, kaitsevööndiga 2m mõlemale poole torustikku ja Elion Ettevõtte OÜ-le kuuluv sidetrass, kaitsevööndiga 2m mõlemale poole trassi telge.
- **„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-Sääre riigimaantee nr 77 maanteekaitse- (50 m äärmise sõiduraja teljest) ja maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m teekatte servast).

Vaade maa-ala põhja osast Sõrve maantee poole:



Vaade Tiigi tänavalt (edela suunalt pildistatuna):



Vaade olemasolevale abihoonele Sõrve maanteelt:



3.1. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi on planeeritava maalala maakasutuse juhtotstarbeks pereelamute ala. Pereelamute ala all mõistetakse ühisplaneeringus ühepereelamumaad kompaktse hoonestusega aladel. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.

Nasva on kogu Saare maakonna ulatuses üks aktiivsemaid ettevõtlusalasid. Nasvale on registreeritud üle 20 realselt tegutseva ettevõtte, sh mitmed enam kui 20 töötajaga ettevõtted ning mitmed rahvusvahelistel turgudel tegutsevad ettevõtted. Nasva aleviku ettevõtete struktuur erineb oluliselt Saare maakonna keskmise asula ettevõtlusest. Enamasti tegutsevad Saare maakonna küldes vaid teenindustevõtted (peamiselt turismindusega tegelevad) või väga väikesed tootmisettevõtted (puidufirmad jms). Nasva alevikus tegutsevad aga lisaks eelpoolnimetatule ka arvestatava tegevusmahuga tootmisettevõtted. Nasva alevikku registreeritud ettevõtted annavad tööd kokku enam kui 250-le inimesele.

Maakonna teemaplaneeringuga määratud Nasva väärtuslik maastik hõlmab suure osa Nasva-Keskranna kandist, ulatudes ka Salme valda. Kõrge kohaliku ja maakondliku identiteediväärtusega väärtuslikku maastiku iseloomustab selle kultuurilis-ajalooline väärtus: Nasva alevik, pikaajaline puhkepiirkond; looduslik väärtus: Järve lüüed, Loode tammik; kõrge kohalik ja maakondlik identiteediväärtus ning rekreatiivne ja turismipotentsiaal: pikaajaline puhkepiirkond.

Alale laienevad maakonna teemaplaneeringuga määratud kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastike ning esteetilise ja puhkeväärtusega maastike maakasutustingimused.

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 tuleohutuslaseid 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.*

3.2. 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 Toome kinnistu kaheks pereelamumaa krundiks, vastavalt detailplaneeringu joonisele DP-3 „Põhijoonis“.

Planeeringu järgsed krundid:

Pos	Krundi aadressi ettepanek	Planeeringu järgne pindala, m ²	Maa planeeritav sihtots-tarve detailplaneeringu liikide kaupa	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
1	Sõrve mnt 60	2307	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
2	Tiigi tn 15a	2213	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:

Detailplaneeringuga on näidatud lubatud ehitusalad planeeritavatele kruntidele koos ehitusõigusega ja arhitektuursete nõuetega, vt. joonist DP-3 „Põhijoonis“. Lubatud hoonestusalade kujundamisel on arvestatud eelkõige nõutavatest kinnistute vahelistest tuletõrjekujadest (4 m ühele ja 4 m teisele poole krundi piiri), v.a. olemasoleva hoonestusega kohtades ja kavandatava pos 1 krundi läänepiiril, kus on lubatud hoonestusala 2 m piirist, kooskõlastatuna naaberkinnistu omanikuga. Tulenevalt nõutavatest tuletõrjekujadest nihkub seega naaberkrundi (Tiigi tn 15) ehitusõigus 6 m kaugusele piirist. Krundi positsiooniga 1 lubatud ehitusala on osaliselt Kuressaare-Sääre riigimaantee teekaitsevööndis, kus ehitusala on kujundatud olemasoleva hoone järgi. Detailplaneeringus näidatud hooned on tinglikud ja paigutatakse krundile konkreetsete ehitusprojektide käigus, vastavalt looduslikule olukorrale ja omaniku soovile. Arenduse käigus tuleb säilitada maa-alal olevad ilusamad puud ja põõsad.

Pos 1

Aadressi nime ettepanek: Sõrve mnt 60

Krundi kasutamise otstarve- Pereelamumaa-EP-100%,

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (üks elamu + kaks abihoonet, neist üks on olemasolev, ehitusaluse pinnaga 103 m²)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 346 m² (täisehitusprotsendiga 15%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus - 2 korrust (üks korrus + katusekorrus), maksimaalselt 9 m elamul ja 6,5 m abihoonel, maapinnast.

Pos 2

Aadressi nime ettepanek: Tiigi tn 15a

Krundi kasutamise otstarve- Pereelamumaa-EP-100%,

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (üks elamu + kaks abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala - 332m² (täisehitusprotsendiga 15%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus - 2 korrust (üks korrus + katusekorrus), maksimaalselt 9 m elamul ja 6,5 m abihoonel, maapinnast.

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Piirkonna hoonestus koosneb põhiliselt viilkatustega hoonetest. Uued hooned projekteerida katusekalletega 40° - 45°.

Hoonete rajamisel lähtuda ümbritsevast keskkonnast ja sobivusest sellega.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid: Ühel krundil kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitektuurse terviklikkuse printsiibist.

Arvestada naabruses paikneva hoonestusega. Eelistada naturaalseid materjale, kivi, puit jmt. Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi tagasihoidlik (pastelne), kasutada võib naturaalseid toone. Piirdeaedade (maksimaalse kõrgusega 1,5 m) joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada vallaarhitektiga. Täpne hoone arhitektuur ja viimistluse määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi.

Maa-alale kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

- Kõrvalhoonete ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning elamu ja kõrvalhooned peavad olema ühtses stiilis.
- Hoonete ± 0.00 on 0,6 m planeeritud maapinnast.
- Elamispinna põranda absoluutkõrgus ei tohi olla alla 2,0 m Balti süsteemis (üleujutusohu vältimiseks). Keldrikorrust hoonetele ei rajata. Maapind planeeritaval alal nõuab hoonete ümbruses täitmist (soovitav elamu sokli kõrgus 60 cm). Maapinda planeeritakse vaid kavandatava uue elamu(te) ümber, mujal krundil säilitatakse olemasolev reljeef.
- Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.
- Sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;

Enne krundile pos 2 ehitusloa väljastamist tuleb arendajal välja ehitada planeeritav juurdepääsutee ja planeeritud tehnoõrgud.

4.4. Krundile pääs ja parkimine

Sõrve mnt 60 krundile säilib olemasolev juurdepääs Kuressaare-Sääre riigi tugimaanteelt nr 77. Uuele kavandatavale Tiigi tn 15a krundile on kavandatud uus kõvakattega (kruus) juurdepääsutee Tiigi tänavalt üle Tiigi tn 15 kinnistu, kuhu on, vastavalt Asjaõigusseaduse § 156, planeeritud 6 m laiune servituudi ala (v.a. Tiigi tänavalt maha sõidu osas, kus see ulatub 13 meetrini, vt joonist DP-3 „Põhijoonis“)

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.

4.5. Avalik ruum

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Kuressaare – Sääre riigimaantee nr 77 ääres (Nasva bussipeatus, kaugus ca 600 m planeeritavast maa-alast). Kuressaare - Sääre maantee ääres kulgeb Kuressaare linnani kergliiklustee. Lähim suurem toidupood, lasteaed ja kool paiknevad Kuressaare linnas. Kaarma vallal on ühine haridusruum Kuressaare linnaga.

4.6. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” kohaselt ei paikne planeeritav ala rohevõrgustikualal.

4.7. 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.

Keskkonnakaitsetelised abinõud planeeritaval alal on :

- majandus-joogiveega varustamine on lahendatud ühisveevärgiga liitumise teel (AS Kuressaare Veevärgile kuuluva veetorustiku baasil)
- kanaliseerimine on ette nähtud ühiskanalisatsiooni (maa-ala läbiva AS Kuressaare Veevärgile kuuluva kanalisatsioonitorustiku 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 küteliikide võimaliku kasutamiseega.
- ehitamise ajal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus, st ehitustegevus tuleb hoida kavandatud hoonestusalade piires, säästes puid.
- ehitusprojekti 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 ehitamise headest tavadest.

4.8. Energiatõhusus.

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 20. detsembri 2007. a (täiendatud 09.01.2013) määrusest nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

4.9. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav 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.

Juurdepäas, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepäas koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet.

4.10. 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 paikneb Sadama tee ja Kuressaare-Sääre maantee nurgal, ca 200 m kaugusel, kus täna tootlikus ei vasta normidele. Perspektiivis on plaanis torustiku survet tõsta lisapumbaga.

4.11. Servituutide vajadus

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepäas avalikult kasutatavale teele“	Tiigi tn 15 kinnistu (34804:001:0026)	Planeeritav krunt pos 2 (nime ettepanekuga Tiigi tn 15a)	tagada juurdepäas avalikult kasutatavale teele	3,5 m laiune juurdepäasutee Tiigi tänavalt krundini positsiooniga 2, ca 230m ² ;
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Planeeritav krunt pos 2 (nime ettepanekuga Tiigi tn 15a)	Planeeritav krunt pos 1 (nime ettepanekuga Sõrve mnt 60)	tagada ühendused Kuressaare Veevärgi vee- ja kanalisatsioonitorustike ja Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	2 m mõlemale poole vee- ja kanalisatsioonitorustikke ning 1m mõlemale poole madalpingekaablit;

4.12. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused

4.12.1. AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“ – krundil positsiooniga 2 – aadressi ettepanekuga Tiigi tn 15a - on Elektrilevi OÜ-le kuuluv 0,4 kV elektriõhuliin, vastavalt liini kaitsevöönditega 2 m mõlemale poole liini telge, AS Kuressaare Veevärgile kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, kaitsevööndiga 2 m mõlemale poole torustikku ja Elion Ettevõtted OÜ-le kuuluv sidetrass, kaitsevööndiga 2 m mõlemale poole trassi telge.

4.12.2. „Teeseadus“ ja Teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr 59 ”Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded” – planeeritav krunt positsiooniga 1 – aadressi ettepanekuga Sõrve mnt 60 - paikneb Kuressaare-Sääre riigimaantee nr 77 maanteekaitse- (50 m äärmise sõiduraja teljest) ja maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m teekatte servast).

4.13. Planeeringu elluviimine

Planeeritava Toome kinnistu jagamine toimub pärast käesoleva detailplaneeringu kehtestamist. Koos kinnistu jagamisega sõlmitakse notariaalsed lepingud vastavalt käesoleva detailplaneeringu punktile 4.11. Servituutide vajadus ja 4.12. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused.

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 projekteerimistöde ja ehitustööde käigus.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ Saarte regioon tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 210951, 18. juuni 2013. a planeeritavate kruntide elektriliitumiseks, Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab krundil positsiooniga 1 asuvale õhuliini mastile liitumiskilbi peakaitsmega 3×20 A. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija ise oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis.

Krundil positsiooniga 1 on olemasolev elektriühendus, uue elamu varustamine saab toimuda olemasoleva hoone peakilbist.

Elektrienergia saamiseks tuleb krundi positsiooniga 2 omanikul esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia klienditeenindusse või kasutada virtuaalkanalite abi. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le.

Krundil positsiooniga 1 paiknevale olemasolevatele OÜ Jaotusvõrgule kuuluvale madalpingeõhuliinile kehtib kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 2 m mõlemale poole liini. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.05.2008 määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).

5.2. Sidevarustus

Maa-ala sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kavandatavate elamute joogivesi ja reoveekanaliseerimine lahendatakse planeeritaval krundil positsiooniga 2 (Kaarma vallale kuuluvate) paiknevate vee- ja

kanalisatsioonitorustike baasil. Nendele torustikele on olemasolevalt seatud servituut- isiklik kasutusõigus Kaarma valla kasuks.

Planeeritava krundi positsiooniga 1 (aadressi ettepanekuga Sõrve mnt 60) tarbeks on olemasolev liitumispunkt veetorustikuga (vt. joonist DP-3 „Põhijoonis“) välja ehitatud. Teise planeeritava krundi positsiooniga 2 (aadressi ettepanekuga Tiigi 15a) tarvis peab rajama uue liitumispunkti (maakraan DN25) ühisveevärgiga liitumiseks.

Maa-alal on registreerimata puurkaev, mis on täna kasutusel krundil positsiooniga 1. Kui soovitakse sellele krundile planeeritud uue elamu veevarustus lahendada olemasoleva kaevu baasil, peab see olema kantud keskkonnaregistrisse enne elamule ehitusloa andmist. Ühe krundi tarbeks rajatud kaevule kehtib 10 meetrine kaevuhooldustsoon. Vastavalt keskkonnaministri 16.12.1996 määrusele nr 61: „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“, punktile 4.1. peab ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m). Seega tuleb uue planeeritava hoonestuse projekteerimisel arvestada, et WC ja saun ei paikneks kaevuhooldustsooni alas.

Mõlema planeeritava krundi reoveed lahendatakse tsentraalselt, vt joonist DP-3 „Põhijoonis“.

Kanalisatsioonisüsteemi juhitavad reoveed peavad vastama Kaarma valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjaga kehtestatud nõuetele, Kaarma Vallavolikogu määrus nr 2, 25.02.2009. a.

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“ – vt. punkti 4.11 Servituutide vajadus.

5.4. Sadeveekanalisatsioon ja drenaaž

Maa-alal olevad liigveed juhitakse maa-alal juba olevatesse sajuveekraavidsse. Maa-ala läbiv kraav juhib liigvett ka Sõrve mnt 58 kinnistult, vesi juhitakse Tiigi tn 15 asuvasse tiiki. Maaomanikul puhastada ja hoida korras maa-alal olevad sadevetekraavid. Detailplaneeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud sajuvee juhtimise lahendus, kui hoone on paigutatud naaberkrundi (Tiigi tn 15 kinnistu ääres) piirist 2 m kaugusele. Sellisel juhul rajatakse enne piiri maapinda nõgu (või siis paigaldatakse drenaaž), mille kaudu juhitakse liigveed kraavi.

Planeeritava uue elamukrundi, positsiooniga 2, põhja piiril olev kraav asendatakse drenaažitorustikuga. See kraav (sügavusega 40 cm) teenindab täna vaid Sõrve mnt 60 kinnistut, kust juhitakse liigvesi Sõrve mnt 58 kinnistul kulgevasse kraavi (kraav kulgeb piki piire Sõrve mnt 50 kinnistul olevasse tiiki). Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud osaliselt likvideeritavad kraavid.

Sajuvee juhtimine juurdepääsuteedele on keelatud.

5.5. 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 maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumbad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikses koguses elektritarbimise.