

## Sisukord

### A. SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Planeeritava ala asukoht ja olemasolevad tingimused
  - 2.1 Planeeritava ala asukoht
  - 2.2 Looduslikud tingimused
  - 2.3 Geoloogilised tingimused
  - 2.4 Olemasolev insenerivarustus
3. Planeerimislahendus
  - 3.1 Üldlahendus
  - 3.2 Maakasutus - krundijaotus, kruntide kasutuse sihtotstarve ja kasutusõiguse kitsendused
  - 3.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded
  - 3.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded
  - 3.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus
  - 3.6 Insener-tehniline varustus
  - 3.7 Tehnilised näitajad
4. Haljastus ja heakorrastus
5. Kasutatud kirjandus

### B. GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeemid M 1 : 10 000, 1 : 150 000
2. Tugiplaan M 1 : 1000
3. Krundijaotusplaan M 1 : 1000
4. Ehitusõiguse plaan ja nõuded ehitustele M 1 : 1000
5. Insener-tehniliste võrkude koondplaani, liikluskorralduse skeem M 1 : 1000

### C. LISAD

- Detailplaneeringu lähteseisukohad nr. 50 – Kaarma Vallavalitsus;
- Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine – Kaarma Vallavalitsuse korraldus 28.mai 2003.a. nr. 383
- Detailplaneeringu algatamine Kaarma Vallavolikogu otsus 14. mai 2003 nr 88
- Sõidukite ruumivajadus ristprofiilis

## A.SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Saare maakonna Kaarma valla Vaivere küla Kõrtsisauna maaüksuse detailplaneering" on koostatud vastavalt Kaarma Vallavalitsuse poolt koostatud lähteseisukohtadele. Detailplaneering on algatatud Kaarma Vallavolikogu otsusega nr. 88 14.mai 2003.a.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest võtsid osa DAGOpen OÜ Projektbüroo arhitekt Jüri Kuusemets, insenerid Urmas Voolma ja Taavi Stomma.

Planeeritava maa-ala suurus on 11,03 ha, mis paikneb lõuna Saaremaal Kuressaarest 5 km ida suunas Vaivere külas hõreda metsaga kaetud hoonestamata maa-alal. Maa-ala külgneb põhjasuunalt Kuressaare – Pihtla maanteega. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maaüksuse kruntimine, ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta maaüksuse maakasutuse sihtotstarvet.

### 2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

#### 2.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Kaarma vallas Vaivere külas, mis asub Saare maakonna lõunaosas, Kuressaare linnast umbes 5 km kaugusel ida pool.

Maa-ala asub Kuressaare-Pihtla maanteest lõuna pool, tee ja mere vahelisel metsaga kaetud alal.

Naabruses asuvad Kudjape (valla suurim küla - 479 elanikku) ja Vaivere (59 elanikku) külad

Kaarma vald, pindalaga 400 km<sup>2</sup>, ümbritseb Kuressaare linna. Elanike arv vallas on 4250 inimest (seisuga 11.03.2002).

#### 2.2 Looduslikud tingimused

Piirkond on madal ja tasane rannikumaa ühtlase kaldega lõuna suunas.

Rannikul on valdavateks sooldunud ranniku- ja gleistunud rähk- ning gleimullad.

Õhukese rohukamaraga kaetud pinna all on osaliselt kruusa, pool osaliselt paeklibuga savine paepealne kiht.

Looduskeskkond on Saaremaale omane – männid vaheldumisi kaskedega. Üldilmelt lihtne paepealne tasandikuline pinnamood.

Planeeringuala kirdepoolne osa on endine õu, kus kasvavad vanad õunapuud ja üksikud männid. Maantee ääres on heas kasvujärgus noor männik. Lõunapoolne ja keskosa on kaetud võsastunud segametsaga (männid ja kased).

### 2.3 Geoloogilised tingimused

Aluspõhi koosneb siluri ajastu settekivimitest. Sel ajastul toimus karbonaatsete kivimite – lubjakivi, dolomiidi ja mergli settimine.

Saaremaa lõunarannikul järgneb (Kaarma )paadala lademele kaugatoma lubjakivi. See on õhukesekihiline jämekristalne lubjakivi ja dolomiit, milles esineb arvukalt võrdlemisi suuri rõngaid – mereliitiate varrelülisid.

Pinnamoe poolest on Saaremaa Lääne –Eesti madaliku koosseisu kuuluv paelava, kus esineb nii aluspõhjalist kui ka pinnakattest tingitud väiksemaid pinnamoe ebataasusi. Pinnakate on enamasti rähkmoreen, klibu, mere- ja tuiskliiv. Oletatav pinnakatte paksus planeeringualal on 2....3 m.

Kogu maa-ala on kaetud vett hästi läbi laskva pinnakattega. Olemasoleva kaardimaterjali alusel on pinnakatteks kividega saviliiv ja selle all õhuke kruusliiva kiht, edasi maksimaalselt 3 m sügavuselt algab paas.

Kehtivate seadusaktide alusel on tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, mis seab kitsendavad tingimused heitvee ärajuhtimisele ja veevarustuse rajamisele.

### 2.4 Olemasolev insenervarustus

Planeeritaval maa-alal puuduvad kanalisatsiooni- ja veetrassid. Puudub ka elektrivarustus.

## 3. PLANEERIMISLAHENDUS

### 3.1 Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on hoonestusõiguse seadmine tundlikusse rannikumetsa vööndisse ja uue linnalähedase väikeelamute piirkonna rajamine. Detailplaneeringus on püütud võimaluste piires säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. On soovitud anda maaomanikule pereelamute ehitusvõimalus, mis on sobiv loodusmaastikule ega mõjuta oluliselt looduskooslust.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- 50 m laiune teekaitsetsoon;
- kasutada ära olemasolevaid pinnaseteid ja metsasihte teedevõrgu rajamiseks;
- säilitada võimalikult looduslik keskkond; moodustada võimalikult hajutatud hoonestus ( krundi suurused ei oleks üldjuhul alla 0,45 ha),
- planeerida optimaalne sõidutee, mis tagab lokaalsed juurdepääsud kõikidele kruntidele ja vastab tuletõrjenõuetele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee- ning reoveekäitlus;
- majapaaride vaheline miinimumkaugus ei tohiks olla alla 60 m;
- **elamute rajamisel metsastatud alale tuleb krundil olevast metsaalast säilitada vähemalt 50%;**
- vältida kõrvuti rajatavate majade puhul väikesi katusekalde erinevusi, sest see jätab kohati läbimõtleмата ja korrapäratu üldilme (näit. 20° ja 25°);
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi).

### 3.2 Maakasutus - krundijaotus, kruntide kasutuse sihtotstarve ja kasutusõiguse kitsendused.

Käesoleva planeeringuga on Kõrtsisauna m/ü kogu planeeritav ala jagatud kruntideks, kommunikatsioonide ja avaliku tee maa-alaks. Planeerimisprojekti on tehtud ettepanekud üksikelamute ehitamiseks looduslikult omapärasest linnalähedases metsas.

Kõrtsisauna m/ü maa-ala on jagatud 22 üksikelamu, avaliku tee ja trasside krundiks, üheks pumpla-veehoidla krundiks ning üheks alajaama krundiks.

Kruntideks planeeritava maa-ala sihtotstarve oli seni maatulundusmaa. Kruntide osas on uus maakasutuse sihtotstarve pereelamumaa (EP). Maantee äärsel krundil jaguneb kasutus kaitsehaljastuse- ja pereelamumaaks. Samas on pumpla-veehoidla planeeritav krunt, mis on veetootmise maa (OV).

Teede ja trasside alla jääv maa on põhiliselt teede-tänavate maa (LT). Katastrijärgne sihtotstarve valitakse samadele moodustatavatele kruntidele lähtuvalt detailplaneeringu leppemärkidele vastavatele katastriüksuste sihtotstarvetele.

Planeeritud krundijaotus, suurus, detailplaneeringujärgne sihtotstarve ja katastriüksuste sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Krundi det.pl. sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %
1. Puurkaev-pumbamaja		veetootmise ehitise maa OV 100	tootmismaa T 100
2. Kõrtsisauna tee 1	4500	pereelamumaa EP 50	elamumaa E 100
3. Kõrtsisauna tee 2	5240	pereelamumaa EP 50 kaitsehaljastuse maa HK 50	elamumaa E 50 maatulundusmaa M 50
4. Kõrtsisauna tee 3	4500	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
5. Kõrtsisauna tee 4	4500	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
6. Kõrtsisauna tee 5	4500	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
7. Kõrtsisauna tee 6	4500	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
8. Kõrtsisauna tee 7	5500	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
9. Kõrtsisauna tee 8	4500	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100

10. Kõrtsisauna tee 9	4500	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
11. Kõrtsisauna tee 10	4500	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
12. Kõrtsisauna tee 11	4500	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
13. Kõrtsisauna tee 12	36	alajaam OE 100	tootmismaa T 100
14. Kõrtsisauna tee 13	4500	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
15. Kõrtsisauna tee 14	4500	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
16. Kõrtsisauna tee 15	4500	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
17. Kõrtsisauna tee 16	4500	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
18. Kõrtsisauna tee 17	4500	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
19. Kõrtsisauna tee 18	4500	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
20. Kõrtsisauna tee 19	4500	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
21. Kõrtsisauna tee 20	4500	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
22. Kõrtsisauna tee 22	4500	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
23. Kõrtsisauna tee 24	4500	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
24. Kõrtsisauna tee	8713	tee ja tänava maa LT 100	transpordi maa T 100

Kruntide pakutud aadressid on soovitusliku iseloomuga. Kruntide suurused täpsustatakse katastriüksuste moodustamise käigus.

#### **Kruntide kasutusõiguse kitsendused.**

1. Krundile Kõrtsisauna 2 ja 4 laieneb puurkaevu sanitaarkaitsetsoon, millele laienevad Veeseaduse § 28, 28' tulenevad nõuded.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal on keelatud majandustegevus, välja arvatud veehaarderajatisete teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja veeseire.

2. Tegevust tee kaitsevööndis reguleerib Teeseaduse §36.

3. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 158 sätted.

4. Elektrivõrgu kaitsevõõndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Energiaseaduse §15.

### 3.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Kruntidele märgitud ehitusalad on määratud lähtuvalt iga krundi asukohast planeeritaval alal ja selle looduslikest tingimustest. Soovitav on paigutada hoonestus 2-majaliste gruppidega ja nii säilitada rohkem olemasolevaid kasvujõus puid kogu planeeritaval alal. Planeeringus on säilitatud maanteeäärne kasvujõus männik, väärtuslikumad puudegrupid ja üksikpuud.

Planeering ei kohusta ehitama määratletud majatüüpe. Igale krundile rajatakse elamu vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele ja arhitektuurinõuetele (harjajoone suunad, materjalid).

Lähtuvalt kruntide suurustest kohustuslikke ehitusjooni detailplaneering ei määra, kuid ehitised peavad paiknema kruntide ehitusaladel.

Planeeringuala on jagatud 25 krundiks. Neist üks on vajalik tehnorajatiste ja tulekustutusvee mahutite rajamiseks, üks teede-trasside tarbeks, üks uue alajaama paigaldamiseks ja 22 üksikelamute rajamiseks. Igale elamukrundile on seatud õigus 1 pereelamu ja kuni 2 abihoone rajamiseks.

Kruntide **ehitusõigused:**

#### 1. Kõrtsisauna tee 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - 3 (elamu, kuni 2 abihoonet)

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - elamu - 200 m<sup>2</sup>  
abihoone - 100 m<sup>2</sup>

Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) - elamu - 8 m  
abihoone - 6 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Maksimaalne korruselisus - elamu - 2  
abihoone - 1

Katused: kalded - 30 - 45°  
materjal - sindel (puit ja ruberoid),  
katusekivi, plekk

Välisseinad - puit, kivi, krohv

Nähtav sokliosa - kivi, betoon, krohv

Piirdeaiad - lattaed, võrkaed, kivi-puitaed

Tulepüsisusklass - TP-1, TP-2, TP-3

#### 2. Puurkaev-pumbamaja

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil – 1 (pumbamaja)

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind 30 m<sup>2</sup>

Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)- 5 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Hoonete maksimaalne korruselisus - 1

Katused: kalded - 20 - 30 °  
materjal - katusekivi, plekk

Välisseinad - puit, kivi

Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiad	- lattaed, võrkaed, kivi-puitaed
Tulepüsivusklass	- TP-1, TP-2, TP-3

### 3. Kõrtsisauna tee 12

-alajaam

Hoonete projekteerimisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse loodusesse ning hoone asukoha valikul lähtuda piiratud raiete vajalikkusest. Ehitusalad koos seda ümbritseva alaga tuleb kujundada raiete, metsaaluse koristamisega elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Raided kruntidel ei tohiks ületada 50% kasvavate puude mahust. Hoonete juurde ei ole soovitatav rajada suurt tuluaeda. Kruntide uue haljastuse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda põhiliselt planeeringus märgitud ehitusalal.

### **3.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded**

#### Keskkonnakaitse nõuded

Kuna planeeritaval alal puudub praegu arvestatav majandustegevus ja alaline elanikkond, puudub ka alaline reostuskoormus.

Nõrgalt kaitstud põhjavee alal tuleb rangelt jälgida heitvete käitlemise nõudeid.

Ümbruskonnas rannaga piirnev mets ja ehituspiirkondi eraldavad kasvujõus puud, mis pakuvad kaitset tuulte eest, peavad säiluma vaatamata piirkonnas tekkivale ehitustegevusele. Planeeringuala maanteeäärne kasvujõus noor männik on minimaalne, kuid vajalik kaitsvaks ja hajutavaks haljasvööndiks maantee ja rajatavate hoonete vahele. Teed ja kunagised teerajad planeeringualal ning kogu ümbruses vajavad korrastamist. Looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säästlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

#### Tulekaitsenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuletõrjenormidest.

Planeeritud ala hoonestus kuulub põhiliselt tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3. Hooned planeeritaval alal saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega alla 8,5 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 5 m kaugusele ja suurematest metsamassiividest tuleks hooned rajada vähemalt 10 m kaugusele (okaspuumetsast 15 m).

Planeeritavale alale rajatakse 22 pereelamut koos abihoonetega. Tulekustutusvee tarbeks on vajalik rajada maantee äärde Kõrtsisauna tee algusesse tulekustutusveemahuti (2 x 50 m<sup>3</sup>) koos vajaliku platsiga (min. 12 x 12 m) tulekustutusauto manööverdamiseks. Tee veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiused juurdesõiduteed kahesuunaliselt Kõrtsisauna teelt.

### **3.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus**

Planeeritav maa-ala piirneb põhjast Kuressaare – Pihtla riigimaanteega, millelt rajatakse kaks mahasõitu: üks Kõrtsisauna teele ja teine tulekustutusvee mahutini.

Planeering näeb ette ühe uue tee rajamist :

- Kõrtsisauna tee - kahesuunaline tee teeala laius 12 m;

Planeeritud teelt hargnevad juurdepääsuteed kõigile moodustavatele kruntidele.

**Rajatavate teekatete laius on 5,6 m ja lubatud maksimaalne kiirus 40 km/h.**

**Tee ei rajata läbisõiduteena.** Elamugrupi privaatsuse ja turvalisuse tagamiseks rajatakse tee lõppu ringtee tagasipööramiseks või peatumiseks.

Kärdu peakraavi ümbruse detailplaneeringu (Kuressaare kommunaalprojekti töö 122-03-DP) järgselt rajatava teeni maaüksuse lõunapiiril, planeeritakse rajada uute kruntide vaheline jalgrada.

### 3.6 Insener-tehniline varustus

#### 3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Iga planeeritava krundi hoonete varustamine veega on ette nähtud rajatavast puurkaevust ühise veevarustuse süsteemi baasil. Perspektiivselt ühendatakse veevarustussüsteem Kuressaare linna ühisveevõrguga. Liitumine projekteeritakse vastavalt Kuressaare Veevärgi AS poolt väljastatud liitumistingimustele. Veevarustusvõrk rajatakse põhiliselt teealale. Jaotustorustiku projekteerimisel ehitamisel tuleb ette näha vajalikul hulgal sulgemis-tühjenduskohti.

Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m.

Arvestuslik veevajadus (koos kastmisveega) on 15 m<sup>3</sup>/ööp.

Tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, kus ei ole lubatud heitvete pinnasesse immutamine.

Arvestades maapinna reljeefi ja planeeringu koostamise ajal teadaolevat geoloogiat, peaks olema planeeringu põhiala kanaliseeritav lõuna suunas isevoelse kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamise teel.

Trasside projekteerimiseks on vaja teostada geoloogilisi uurimisi.

Kuressaare linna ühiskanalisatsioonivõrguga liitumiseks projekteeritakse ringtee keskele (planeeringu ala kõige madalam koht) rajatavast pumplast survetrassi piki Kõrtsisauna teed tagasi maanteele ja sealt piki maantee äärt liitumiskohani. Kanalisatsioonilahendus koostatakse vastavalt Kuressaare Veevärgi poolt väljastatud liitumislepingule. Arvestuslik reovee kogus on 15 m<sup>3</sup>/ööp.

Kuni kanalisatsioonivõrgu ja survetrassi väljaehitamiseni rajatakse kanaliseerimiseks kogumiskaevud (soovi korral ehitatakse kompost-kuivkäimlad).

#### 3.6.2 Elektrivarustus

Elektrivõrkude planeeringuga on ette nähtud 0,4 kV kaabelliinide ehitamine ning uue 10/0,4 kV alajaama paigaldamine Kõrtsisauna m/ü planeeringuala keskele tee äärde. Alajaama toide tuuakse piki teealaid Väta 10 kV fiidri mastist nr 324 Pihtla tee ääres. Projekteeritava 10/0,4 kV alajaama tüüp ning kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivälisvõrkude ehitusprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete ehitiste (elamud, abihooned, pumplad, ärihoone) arvutuslikest võimsustest. Hoonestuse varustamine elektrienergiaga on ette nähtud teostada 0,4 kV kaabelliinide kaudu. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega.

Arvestijaotuskilbid on planeeritud arvestusega, et igale või paarile kinnistule jääks 1



arvestikilp krundi piirile sissesõidutee äärde. Iga kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga. Elektrivõrguga liitumine toimub arvestusega, et iga tulevase kinnistu omanik hakkab tulevikus võrguettevõtjaga arveldama eraldi.

#### **Arvestuslikud võimsused ja peakaitssmed üksikobjektidele:**

- elamu: peakaitse 3x25A installeeritud võimsus 23,5 kW  
arvutuslik võimsus 10 - 12 kW
- pumpla: peakaitse 3x16A installeeritav võimsus 8,0 kW  
arvutuslik võimsus 8,0 kW

Uue alajaama külge ühendatakse kokku 22 eluhoonet ja 1 pumpla

- Liidetav amprite summa 570 A
- Installeeritud võimsuste summa 525 kW
- Arvutuslike võimsuste summa 272 kW

Praktikas väljakujunenud empiirilistele seostele tuginedes piisab uue alajaama võimsuseks 250 kVA (400A), kui elamud ei ole elektriküttel (vähene põrandaküte on sisse arvestatud).

Elektrikütte kasutamisel lisandub ca` 4-6 kW elamu kohta.

#### **3.6.3 Tehnovõrkude koridorid**

Tehnovõrkude plaanil on tähistatud planeeritud kruntide maa-alale jäävad tehnovõrkude koridorid. Kanalisatsioonitrasside koridori laius on üldjuhul 6 m, üldkasutatavatel veetrassidel 10 m, elektri-aablitrassidel 2 m ja sidekaablitrassil 4 m. 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). Ehitusalale jäävad trassid ja õhuliinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga.

Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoonete ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele asjaõigusseaduse §158 ja 164 sätted.

#### **3.7 Tehnilised näitajad**

1. Planeeritava maa-ala suurus 11,03 ha
2. Ehitustealune pind - 6600 m<sup>2</sup>
3. Hoonestuse osa - 6,0 %
4. Planeeritud ehituskrunte - pereelamu krunte - 22

#### **4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS**

Planeeritavat ala iseloomustab hõre kõrghaljastus, mis jääb rajatavaid hooned ümbritsema (majad on "istutatud" puude vahele). Seetõttu ei ole hoonete juures ette nähtud suuri aiamaasid. Vajadusel võib täiendistutusteks kasutada igihaljaid koolitatud

liike. Hoonete ümber rajatakse muru.

Hoonestuse vaheline haljastus puhastatakse võsast, säilitakse kasvujõus puud ning hooldatakse maapind. Tee alguses maantee ja hoonestuse vahele jääv noor kasvujõus männik vajab säilitamist, täiendavat hooldust ja selekteerimist.

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus;
- Eesti Vabariigi jäätmekava;
- Saare maakonna jäätmekava;
- Kaarma valla jäätmekava;
- Kaarma valla jäätmehooldus eeskiri.

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritava alal tegutsemiseks:

- välditakse suuremas koguses jäätmete teket;
- püütakse taaskasutada jäätmeid (materjalina, energia tootmiseks, kompostimiseks);
- jäätmete ohtlikkuse vähendamine;

Ohtlike jäätmete vastuvõtupunktid asuvad Kuressaares.

Klaastaara, plastiku ja alumiiniumi vastuvõtt toimub samuti valla jäätmekava järgsetes kohtades valla territooriumil. Teedevõrgu ja elamute väljaehitamisel tuleks klaas- ja plastikaara vastuvõtt lahendada kohapeal, arvestades kogu planeeritavat ala. Selleks on sobiv koht veehoidla alal.

Biojäätmed võib osaliselt kompostida kohapeal, kasutades selleks komposterit või avakompostimist.

Olmejäätmete vedu saab toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Elamute omanikel ühineda Kaarma vallas korraldatud olmejäätmete veoga, milleks sõlmitakse leping valda teenindava firmaga, kes rendib või müüb ka prügikastid ja vajadusel konteinerid.

## 5. KASUTATUD KIRJANDUS

Saaremaa. Koostanud E.Lobu, E. Prooses ja V. Miller. Tallinn, 1970;

Eesti metsad. Koostanud U.Valkja J.Eilart Tallinn, 1974;

Eestimaa viimastel aastamiljonitel. A.Raukas Tallinn 1988;

Kaarma valla üldinfo internetis

Seadused:

EV Planeerimisseadus

EV Ehitusseadus

EV Ranna ja kalda kaitse seadus

EV Asjaõigusseadus

EV Metsaseadus

EV Veeseadus

EV Kaitstavate loodusobjektide seadus

Kanaliseerimisobjektide veekaitseõuded.

Koostas: arh. J. Kuusemets