

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 Järelvalve Inspeksiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: KAARMA VALLAVALITSUS

T – 019-10

A – 130



SAARE MAAKOND, KAARMA VALD,
MÄNDJALA KÜLA, TIIDREKU KINNISTU

DETAILPLANEERING

Algatatud 05. detsember 2010. a Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 656

Esitatud: oktoober 2010. a, jaanuar 2012. a

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2010**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	4
LÄHTESITUATSIOON	4
PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM.....	5
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	7
TULEOHUTUSNÕUDED	10
ASUSTUST JA MAAKASUTUST SUUNAVAD KESKKONNATINGIMUSED.....	10
KESKKONNA TINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATUD ELLUVIIMISEKS.	12
ENERGIATÕHUSUS.	13
PIIRKONNA LIIKUMISE JA LIIKLUSE VÕIMALUSED. TEEDE HOOLDUS.....	13
PIIRKONNA TURVALISUS.....	14
PLANEERITAVA ALA MÕJU NAABRUSELE JA KAASNEVAD KOHUSTUSED OMAVALITSUSELE	14
DETAILPLANEERINGU ARENDAJA KOHUSTUSED	15
PLANEERINGU JÄRGSED KRUNDID	16
SERVITUUTIDE VAJADUS.....	18
PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	19
KRUNDID POSITSIOONIGA 1 KUNI POSITSIOONIGA 17	19
KRUNDID POSITSIOONIGA 18 KUNI POSITSIOONIGA 30	22
KRUNDID POSITSIOONIGA 31 KUNI POSITSIOONIGA 39	25
KRUNDID POSITSIOONIGA 40 KUNI POSITSIOONIGA 43	28
KRUNT POSITSIOONIGA 44	29

2. Joonised

Asukoht	DP-1
Täpsustatud asukoht	DP-1.1
Tugiplaan	DP-2
Maakasutuse plaan	DP-3
Põhijoonis	DP-4
Tehnovõrkude plaan	DP-5
Välistrasside skeem	DP-6
Juurdepääsutee ristprofiil A-A	DP-7
Juurdepääsutee ristprofiil B-B	DP-8
Juurdepääsutee ristprofiil C-C	DP-9
Juurdepääsutee Kuressaare-Sääre riigimaantee	DP-10
Juurdepääsutee ristprofiil D-D	DP-11
Juurdepääsutee ristprofiil E-E	DP-12

3. Lähtematerjalid

Kaarma Vallavalitsuse 16. veebruar 2005. a korraldus nr.104, detailplaneeringu algatamine.

Kaarma Vallavalitsuse 16. veebruar 2005. a korraldus nr.106, detailplaneeringute lähteseisukohtade kinnitamine koos lisaga 1. Detailplaneeringu lähteseisukohad Nr. 121. (aegunud).

Kaarma valla Mändjala küla Tiidreku kinnistu detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad DP-2005-121, 06. oktoober 2010. a.

4. Lisad

Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Saarte regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 185457, 23. november 2010.a.

Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused NR 16062854, 09. november 2010.a.

Maakatastri kitsenduste väljavõtted.

Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse kaardist.

Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu piirangute kaardist.

Passiivmajad.

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Tiidreku kinnistu Mändjala külas, katastri tunnusega 34801:008:0194, registriosaga nr 223334 ja suurusega 12,66ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

Planeeritav maa-ala piirneb loodest ja põhjast Luitemetsa (34801:008:0412) ja Haagi (34801:008:0070) maaüksustega, idast Metsa tee 19 (34801:012:0001), Metsa tee 21 (34801:012:0002), Metsa tee 14 (34801:012:0003), Metsa tee 12 (34801:012:0004), Metsa tee 10 (34801:012:0007), Metsa tee 8 (34801:012:0010), Metsa tee 6 (34801:012:0013), Metsa tee 4 (34801:012:0014), Metsa tee 2 (34801:012:0021), Kopli (34801:008:0436) ja Käänu (34801:008:0370) maaüksustega, lõunast Luige (34801:008:0532), Lagle (34801:008:0533), Lõokese (34801:008:0535), Leevikese (34801:008:0534) maaüksustega ja läänest Tervise tee 15 (34801:013:0014), Tervise tee 13 (34801:013:0013), Tervise tee 11 (34801:013:0012), Tervise tee 9 (34801:013:0011), Tervise tee 7 (34801:013:0010), Tervise (34801:013:0001), Tervise põik 6 (34801:013:0006), Tervise põik 7 (34801:013:0005), Tervise põik 5 (34801:013:0004), Tervise põik 3 (34801:013:0003), Tervise põik 1 (34801:013:0002), Sõlme (34801:008:0476), Malle tee 2a (34801:008:0195), Tiidreku II (34801:008:0196), Tiidreku XXXV (34801:008:0234), Kaarma valla tee (EHAK kood 5256), Rannamänni (34801:008:0536) maaüksustega.

- **Planeeringu eesmärgid:**

- Kinnistu jagamine üksikelamukruntideks.
- Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- Liikluskorralduse põhimõtete lahendamine.
- Hoonestuse ja haljastuse põhimõtetekujundamine.
- Tehnovõrkude ja trasside asukoha määramine.

LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu:**

- Kaarma Vallavalitsuse 16. veebruar 2005. a korraldus nr.104, detailplaneeringu algatamine.
- Kaarma Vallavalitsuse 16. veebruar 2005. a korraldus nr.106, detailplaneeringute lähteseisukohtade kinnitamine koos lisaga 1. Detailplaneeringu lähteseisukohad Nr. 121. (aegunud).
- Kaarma valla Mändjala küla Tiidreku kinnistu detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad DP-2005-121, 06. oktoober 2010.a.
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, Vallavolikogu 25.01.2012 määrus nr 1.
- Kaarma valla Ühisveevärgi-ja kanalisatsiooni arengukava.
- Kaarma Vallavolikogu 23.09.2009 määrus nr 21 (Kaarma valla jäätmehoolduseeskiri).
- Planeerimisseadus.
- Asjaõigusseadus.
- Maareformiseadus.

- Maakatastriseadus.
 - Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrus nr.155).
 - Looduskaitseadus.
 - Geodeetiline alusplaan OÜ Geosnap töö nr. DP-17, 2010.a.
- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)

Tiidreku kinnistul on olemasolevalt looduslikku rohumaad 0,48 ha, metsamaad 10.92 ha ja muud maad 1,26 ha.

Kinnistule pääseb käesolevalt Kuressaare-Sääre riigimaanteelt nr 77, sealt üle Riina maaüksuse (katastritunnusega 34801:008:0047, sellele kinnistule on seatud tee avaliku kasutamise leping 26.11.2010. nr.1) kulgevate erateede ja piki Kaarma vallale kuuluvat Suvilate teed (2700576) pidi.

Kinnistu on olemasolevalt hoonestamata.
 - **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**

Planeeritav kinnistu on olemasoleva sihtotstarbega Maatulundusmaa-M-011-100%, kinnistu omanikuks on **OÜ Mändjala puhkeküla** (seisuga jaanuar 2011).

Vastavalt maaameti kitsenduste väljavõttele paiknevad Tiidreku kinnistul Eesti Energia Elektrilevi OÜ-le kuuluvad 10kV elektriõhuliin ja 0,4kV õhuliin, vastavalt kaitsevöönditega 10m ja 2m mõlemale poole liini telge, samuti läbib kinnistut Elion Ettevõtte AS-le kuuluv sidekaabel, kaitsevööndiga 2m mõlemale poole kaabli telge.
 - **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**

Tiidreku kinnistu detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi *ühisplaneeringust*, kus Tiidreku kinnistu maakasutus ettepanekuks on pereelamumaa - tiheasustusala.

Pereelamute ala all mõistetakse käesolevas planeeringus ühepereelamumaad kompaktses hoonestuses aladel. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehno rajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.

Kavandatud pereelamute alana on käsitletud piirkondi, kus menetluses olevate planeeringute osakaalu põhjal võib täheldada kõrgendatud arendushuvi ning mis ei lähe vastuollu ühisplaneeringuga seatud eesmärkidega tasakaalustatud ja jätkusuutliku arengu tagamise osas.

Üldplaneeringu järgi jääb planeeritav maa-ala Nasva väärtuslikule maastikule.

PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse olemasolevalt maatulundusmaa sihtotstarbega maaalale 39 ühepereelamut ja maa-ala teenindamiseks viis tänavamaa krunti koos puhkeala krundiga. Puhkeala on kavandatud kogukonna ühistegevuseks ja seda haldab samuti kavandatava ala kogukond ühiselt. Vt. käesoleva detailplaneeringu osa: PIIRKONNA LIIKUMISE JA LIIKLUSE VÕIMALUSED. TEEDE HOOLDUS.

Kruntide suuruse kujundamisel on lähtutud detailplaneeringu lähteülesandest, mille järgi on kruntide minimaalseks suuruseks 2500m², kõik kavandatavad krundid on suurusjärgus 2500 m² kuni 3200 m² (v.a. krundid positsiooniga 3, 4, 5, 6, mis on

suurusjärgus 2330m², tulenevalt lisa juurdepääsu kavandamisest üle Lagle ja Luige kinnistute Kuressaare-Sääre riigimaantee nr 77).

Detailplaneeringuga on näidatud kavandatavate ühepereelamute jaoks lubatud ehitusala. Lubatud ehitusala on juurdepääsuteest 6m kaugusel ja naaberkinnistutest vähemalt 4m kaugusel. Hoonestamisel tuleb arvestada kruntidel oleva kõrghaljastusega, **säilitades maa-alal kõrghaljastatud looduslikku ilmet**. Selleks on soovitatav hoonestus rajada ühe krundi piires võimalikult **kompaktselt** juurdepääsutee lähedusse, hooned peaksid paiknema ca 1200m² alal. Ilusamad puud ja põõsad säilitada. Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule raadatakse metsaga kaetud kinnistutel vaid vahetu ehitusala.

Detailplaneeringus näidatud hooned on tinglikud ja paigutatakse krundile konkreetse ehitusprojekti käigus, vastavalt looduslikule eripärale (arvestada olemasolevate puudega) ja omaniku soovile.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitlus.

Täpne hoone arhitektuur ja viimistluse üldtingimused määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi.

Ehitusõigusena on maa-alal lubatud:

Kõigil elamukruntidel rajada üks ühepereelamu, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 160 m² ja kaks abihoonet (v.a. krundid positsiooniga 4 ja 5 kus on lubatud ehitada üks abihoonet), kumbki maksimaalse ehitusaluse pinnaga 70 m², kuid kõik hooned kokku mitte rohkem kui 250 m² (kõikide kruntide täisehitusprotsent jääb väiksemaks või võrdseks 10%-ga krundi pindalast - Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi on lubatud 20%). Elamute lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on 9 m (katuse-korrusega) ja ühekordsetel abihoonetel maksimaalselt 6m maapinnast.

Arhitektuurselt jagatakse maa-ala vastavalt arendusetappidele kolme rühma (viiakse ellu vastavalt nõudlusele, etapiviisiliselt):

- **I rühm:** krundid pos 1 kuni pos 17.
- **II rühm:** krundid pos 18 kuni pos 30.
- **III rühm:** krundid pos 31 kuni pos 39.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid:

Kavandatud hoonestusrühmadel (arendusetapid I kuni III moodustavad vastavad arhitektuursed rühmad) kasutada samasid välis-viimistlusmaterjale, sobitatuna naaberhoonestusrühmaga, eelistada naturaalseid materjale, kivi, puit. Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi peab olema tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid toone. Piirdeaedade (maksimaalse kõrgusega 1,5m) joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada valla-arhitektiga.

Omavalitsusel on õigus väljastada täiendavad projekterimistingimused.

Maa-alale kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

- Kõrvalhoonete ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning elamu ja kõrvalhoone peavad olema ühtses stiilis.
- Hoone projekterimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitised peab olema projekteritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.

- Sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;
- Kuna planeeritavad hooned moodustavad visuaalselt ühtse tervikliku arhitektuuriruumi, on kohustuslik järgida hoonete edasisel projekteerimisel sarnast materjali valikut ja oma vahel kokku sobivat arhitektuurset käekirja erinevate hoonestusrühmade puhul.

Parkimine lahendatakse kruntidel ehitusprojekteerimise käigus.

Enne elamutele ehituslubade väljastamist tuleb arendajal rajada planeeritavad tänavad ja planeeritud tehnovõrgud.

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Kuressaare – Sääre riigimaantee nr 77 ääres (Kämpingu bussipeatus, kaugus ca 650m planeeritavast maa-alast Metsa teed pidi). Võimaldamaks inimestel sealt kaudu tulevikus jalgsi liikuda, on krundile positsiooniga 17 (aadressi ettepanek Pihlaka tee 12) jäetud perspektiivne servituudi ala kergliiklustee rajamiseks selles suunas.

Tuginedes Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringulahendusele võib edaspidi täiendav vajadus linnaliinide pikendamise järele kujuneda Nasva suunal, kus juba praegu on nõudlus hooajalise (suvise) bussiliini järgi, mis kaasaks Mändjala mereäärse puhkepiirkonna.

Lähim suurem toidupood, lasteaed ja kool paiknevad Kuressaare linnas – ca 6,4 km linnapiirini (Kaarma vallal on ühine haridusruum Kuressaare linnaga).

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

Maa-ala sorteeritud jäätmete kogumise võimalik koht on kavandatud üldkasutatavale maale (detailplaneeringu krunt positsiooniga nr 45).

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

• Elektrivarustus

Vastavalt AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Saarte regioon tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks Nr. 185457, 23. november 2010.a. on käesoleva detail-planeeringuga kavandatud uus alajaam maa-ala koormuskeskmesse ühendatuna 10kV õhuliini mastile nr 25 maakaabliga (vt. detailplaneeringu joonist DP-5 „Tehnovõrkude plaan“). Tarbijate varustamine elektrienergiaga on ette nähtud uuest komplektalajaamast. Planeeritavad kaablid (ringtoitena) ühitatakse teedega ja jaotus-liitumiskapid paigutatakse kruntide piirile ligipääsetavatesse kohtadesse teealasse. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Detailplaneeringuga moodustatavatel kruntidel tuleb seada Eesti Energia Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistute müüki.

Planeeritavatele Elektrilevi OÜ kuuluvatele kõrge- ja madalpingekaablitele seatakse kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1m mõlemale

poole kaablit ja 2m ümber alajaama. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.05.2008 määrus nr 19 "Elektri-paigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord").

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Eesti Energia Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Eesti Energia Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

- **Sidevarustus**

Maa-ala läbib olemasolev sidekaabel Tervise tee elamute toiteks.

Vastavalt telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele NR 16062854, 09. november 2010.a. on käesoleva detailplaneeringuga ettenähtud sidekapp elektritoitega (ühendus planeeritava juurdepääsutee ääres Luige ja Lagle kinnistul).

Käesolev detailplaneering annab võimaluse maa-alale rajada Elion Ettevõtted AS kuuluv sidevõrk. Planeeritavale maa-alale nähakse ette passiivne optilinevõrk (tekstiline osa täiendatud peale tehniliste tingimuste väljastamist), mille ühendamiseks riigimaantee äärsel optilise valguskaabliga tuleb projekteerimisel tellida täiendavad tehnilised tingimused. Trassid on kavandatud valdavalt ühiskasutatavale teemaale.

Planeeritavat krunti positsiooniga 31 läbib sidekaabel tõstetakse ümber (vt. detailplaneeringu joonist DP-5 „Tehnovõrkude plaan.“) arendaja kulul.

Planeeritavatele sidetrassidele seatakse kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“ alusel (Elektronilise side seaduse 11. peatükile: Liinirajatis, §117. Liinirajatisel kaitsevöönd, sidetrassidele kehtib 2m kaitsevöönd mõlemale poole liinirajatisel keskoont).

Tööde teostamine Elion Ettevõtted AS-i sidevõrgu liinirajatisel kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networks AS kaablijärelvalve allüksusega.

- **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Kavandatavate elamute joogivesi on lahendatud ühisveevärgina, toitega Nasva alevikus Kaevu kinnistul olevast ühisveevärgi kaevust (vt. joonist DP-6 „Välistrasside skeem“).

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

Tuletõrjeverustuseks on maa-alale planeeritud kolm tuletõrjehüdranti (kuuluvad trassivaldajale), mille toide toimub üldisest Øde110 veetorustikust. Veevarustussüsteem peab tagama tootlikkuse 10 l/s. Hüdrandid on kavandatud tänavate maa-alale, päästeteenistuse autodele ligipääsetavatesse kohta (vt. detailplaneeringu joonist DP-4 „Põhijoonis“). Hüdrantide juures on autodele ringipööramise plats 16 m x 12 m.

Juhul kui veetrassi projekteerimisel selgub, et veetoru läbimõõt tuleb alla 110mm (peenem toru ei taga hüdrantile vajalikku tootlikkust) tuleb hüdrant asendada 50m³ veemahutiga. Kuna hüdrandid on paigutatud autode ümberpööramiskohtadesse tänava maale, siis on seal ka ruumi maaluse hoidla rajamiseks (näiteks 2 mahutit läbimõõduga 1,6m ja pikkusega 12,5m). Ümberpööramisplatsi kõrval on vaba ruumi 3,8mx16m. Krundi positsiooniga 15 edela nurgas oleva hüdrandi asendumisel tuletõrjeverustuse mahutiga saab see paiknema osaliselt ka krundil positsiooniga 15, reoveepuhasti kaitsevööndis. Hüdrandi või siis maaluse veehoidla rajamise otsus selgub vee- kanalisatsiooniprojekti valmimisel.

Maa-ala kanaliseerimiseks on kavandatud kolm reoveepumplat, vastavalt kujadega 10m ja 20m (kui reovee vooluhulk on alla 10 m³/d, on kuja 10 m, kui üle selle siis 20 m-tulenevalt „Kanaliseerimisprojekti veekaitseprojekti.“), millede kaudu pumbatakse maa-alalt tulevad reoveed planeeritud survekanalisatsioonitorustiku kaudu Kuressaare-Sääre riigimaantee ääres paiknevasse olemasolevasse survekanalisatsioonimagistraali. Ühendussõlm lahendatakse tööprojekti.

Eeldatav reovee vooluhulk reoveepumplas RP-1: 10 majapidamist x 10 m³/30 ööpäeva = 3,3 m³ / ööpäevas, reoveepumplas RP-2: 9 majapidamist x 10 m³/30 ööpäeva = 3 m³ / ööpäevas ja RP-3. 39 majapidamist x 10 m³/30 ööpäeva = 13 m³ / ööpäevas. (vt. detailplaneeringu joonist DP-5 „Tehnovõrkude plaan.“).

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga liitumisel järgida Kaarma valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise eeskirja, Kaarma Vallavolikogu määrus nr 1, 25. 02. 2009.

Kavandatavatele ühisveetorustikele ja -rajatistele seatakse servituut vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“. (vastavalt Keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ kehtib ühisveevärgi kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku telgjoont, alla 250mm siseläbimõõduga torustikul ja 2m ümber rajatiste).

- **Sadeveekanaliseerimine ja дренаaz**

Maa-alal olevad olemasolevad sadevetekraavid, kruntidel positsiooniga 16, 17, 18, 29 ja 30, täna ei toimi (peaks suubuma Mändjala maaparandussüsteemi ja sealt Laiaselja oja kaudu merre). Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse sademete juhtimine ehitatavatesse tiikidesse. Tiigid on kavandatud analoogselt naabruses paiknevate endisaegsete aiandus-kooperatiivide tiikidele, mis oma piirkonnas on tõhusad liigvee koondamise kohad (põuaperioodil saab sealt kastmise vett). Tiigid on kinnikasvamise vältimiseks vähemalt 2m sügavused ja nõlva kaldega 1:1,5.

Kruntide positsiooniga 34, 35 ja 36 liigveed juhitakse tee äärde rajatavate kraavide kaudu krundile positsiooniga 35 ja 36 ehitatavasse tiiki.

Kruntide positsiooniga 16, 17,18, 24, 25, 26, 27, 28, 29,30, 31,32, 33, 37, 38, 39 liigveed juhitakse tee äärde rajatavate kraavide kaudu kruntidele 27, 28 ja 45 ehitatavasse tiiki.

Kruntide positsiooniga 12, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 22 ja 23 liigveed juhitakse tee äärde rajatavate kraavide kaudu kruntidele 14, 15, 19 ja 20 ehitatavasse tiiki.

Kruntide positsiooniga 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ja 10 liigveed juhitakse tee äärde rajatavate kraavide kaudu kruntidele 7,8, 9 ja 10 ehitatavasse tiiki.

Vältimaks tiikide üleujutusi on kavandatud tehistiikidest äravoolukraavide (torude) süsteem maa-ala lääne piiril olemasolevasse kraavi, mis peaks liigveed viima Mändjala maaparandussüsteemi (täna ei toimi - tuleb puhastada ja korrastada koos töös vallaga).

Sadevete juhtimine juurdepääsuteedele on keelatud.

- **Soojavarustus**

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri- või tahkeküttena, lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest.

Elektrikütet pole soovitatav kasutada otse, vaid soojusvahetuspumpade tööle rakendamiseks (maaküttepumbad, õhksoojuspumbad vms).

Vajadusel võib soojuspumpadega soojusvarustuse lahendamise korral lisakütteallikatena kasutada hoonetesse ehitatavaid kaminaid / ahje või teisi puuküttega köetavaid küttekihi. Samuti on lubatud kasutada puukütte baasil hoone sisest keskkütet (puidugraanulid, hakkepuut, pelletid vms) ning erinevaid passiivseid või aktiivseid

ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte hoone akende orienteerimise kaudu lõunasse või näiteks vee baasil päikesekütte elemendid).

Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi.

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". Hooned on tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Väline tulekustutusvesi saadakse maaalale kavandatud tuletõrjehüdrantidest, millede toime toimub üldisest Øde110 veetorustikust. Veevarustussüsteem peab tagama tootlikkuse 10 l/s. Hüdrandid on kavandatud tänavate maa-alale, päästeteenistuse autodele ligipääsetavatesse kohta (vt. detailplaneeringu joonist DP-4 „Põhijoonis“). Hüdrantide juures on autodele ringipööramise plats 16 m x 12 m.

Juhul kui veetrassi projekteerimisel selgub, et veetoru läbimõõt tuleb alla 110mm (peenem toru ei taga hüdrandi toimimist) tuleb hüdrant asendada 50m³ veemahutiga. Kuna hüdrandid on paigutatud autode ümberpööramiskohtadesse tänava maale, siis on seal ka ruumi maalause hoidla rajamiseks (näiteks 2 mahutit läbimõõduga 1,6m ja pikkusega 12,5m). Ümberpööramisplatsi kõrval on vaba ruumi 3,8mx16m. Krundi positsiooniga 15 edela nurgas oleva hüdrandi asendumisel tuletõrjeveemahutiga saab see paiknema osaliselt ka krundil positsiooniga 15, reoveepuhasti kaitsevööndis. Hüdrandi või siis veemahuti rajamise otsus selgub vee- kanalisatsiooniprojekti valmimisel.

ASUSTUST JA MAAKASUTUST SUUNAVAD KESKKONNATINGIMUSED

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla Kontaktvööndi ühisplaneeringu punktile 3.2 Kandipõhine lähenemine piirkondade omapära esiletoomisel, on ühisplaneeringuala jagatud neljaks erineva iseloomuga piirkonnaks e kandiks. Kantide iseloomuga arvestamine eelkõige detailplaneeringute lähtetingimuste ja projekteerimistingimuste koostamisel loob eeldused piirkondliku omapära säilimisele ja mitmekesisema maastikupildi kujundamisele. Kantide omapära määratlemisel ühisplaneeringus tuginetakse Saare maakonna teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ käsitletud väärtuslike maastike ning rannaalade teemale ning teemaplaneeringut täpsustavale OÜ Consultare koostatud ühisplaneeringu alusuuringule „Roheline võrgustik, vaadete- ja maastikuanalüüs“. Alusuuringus on miljööväärtustena linna lähiümbruses eraldi välja toodud väärtuslikud maastikuelemendid ning ilusad teelõigud, millega täpsustatakse maakonna teemaplaneeringuga määratletud väärtuslikke maastikke.

Üldplaneeringu järgi jääb planeeritav maa-ala *Nasva väärtuslikule maastikule*.

Väärtuslik maastik – Saare maakonna teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ määratletud ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Maastikumassiiv, millele on seatud teemaplaneeringu kui kõrgema astme planeeringuga maakasutuspõhimõtted ühisplaneeringus arvestamiseks.

Maakonna teemaplaneeringust tulenevad maakasutustingimused väärtuslikel maastikel on üldjoontes suunavad, väärtuslike maastikumassiivide piirid tinglikud, mistõttu on soovitatav igal üksikul juhul hinnata käsitletava ala iseloomu väärtuslike maastike tingimuste raames ning vajadusel juhendada teemaplaneeringus sätestatud tingimustest.

Mändjala ja Keskranna on väljakujunenud suvituspiirkonnad, kus võib täheldada kõrgendatud erahuvi elamumaade täiendava kasutuselevõtu osas. Ometi pole alaliste elanike osakaal seni asustuses oluliselt suurenenud.

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 lited, 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.

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks maakonna teemaplaneeringu põhjal on järgmised:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaid on vaja kasutuses hoida. Käesoleva detailplaneeringuga haarataval alal pärandkooslused puuduvad.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid). Käesoleva detailplaneeringuga haaratav maa-ala jääb väljakujunenud suvilate piirkonda.
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad kui maastikku kujundavad elemendid tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel. Üldplaneeringu järgi on planeeritav maa-ala kavandatud pereelamute alaks

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla Kontaktvööndi ühisplaneeringu punktile 3.9. Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine, joonis 16: „Rohevõrgustiku moodustavad tugialad ja neid ühendav võrgustik ning astmelauad.“ jääb planeeritav maa-ala rohevõrgustikust välja.

Võrreldes muude Saare maakonna piirkondadega, on Kuressaare linna ja Kaarma valla Kontaktvööndi ühisplaneeringu planeeringuala asustuse ja maakasutuse kujunemisel olnud oluline roll 1970. aastatel alanud suvila- ja aianduskooperatiivide ajastul. Omaaegsetes Kingissepa rajooni planeerimise projektides on Muratsi ja *Nasva-Keskranna piirkonnad ette nähtud puhkealadena*. Tänapäevaks on kõigis endistes suvilakooperatiivides tekkinud oma püsielanikkond.

Üle 80% Kaarma valla elanikest töötab Kuressaares, kusjuures *suurim linnas tööl käivate inimeste osakaal on just planeeringuga haaratavast linna vahetust ümbrusest*. Palju on neid, kes on ümber asunud linnast maale linna vahetusse ümbrusesse, nii on

täheldatav elanike arvu suurenemine linnalähedastes asulates viimastel aastatel, linna haldusterritooriumi piires aga vähenemine.

Kaarma vald on seadnud arengukavas järgmised eesmärgid:

- turvalise, puhta elukeskkonnaga ja inimsõbraliku elupaiga loomine;
- puhkealade väljaarendamine ning külastus-, puhkamis- ja vaba aja võimaluste mitmekesistamine;
- elamuehituseks ja ettevõtluse toimimiseks ning arenguks vajaliku infrastruktuuri arendamine;
- haridusasutuste kaasajastamine ning jätkusuutlikkuse tagamine, õppeprotsessi kvaliteetivse stabiilsuse tagamine ja õpilastele atraktiivsemaks muutmine;
- kohaliku kultuuripärandi ja –traditsioonide väärtustamine ja arendamine;
- kultuurivaldkonna kandepinna avardamine kodanikeühenduste kultuuriprotsessidesse kaasamise ja vastutuse suurendamise kaudu;
- noorsoo- ja sporditöö sihikindel süstematiseerimine, materiaalse baasi väljaarendamine ning aktivistide ja liidrite võrgustiku loomine;
- sotsiaalvaldkonna teenuste laiendamine ja mitmekesistamine;
- ranna- ja väikesaarte sadamate ja randumiskohtade väljaarendamine traditsioonilise elustiili jätkamiseks rannikualal ja väikesaartel;
- energiasäästliku eluviisi propageerimine ja arendamine;
- energeetiline sõltumatus;
- keskkonnasäästliku eluviisi arendamine;
- jäätmete liigiti kogumissüsteemi arendamine, elanike teadlikkuse tõstmine;
- külaliikumise aktiivi, mittetulundusühingute, seltside ja seltsingute tegevuse toetamine ning kaasamine valla arengusse;
- koostöö tegemine erinevate organisatsioonidega vallaelanike turvalisuse tõstmiseks;
- infotehnoloogia ja andmeside arendamine.

KESKKONNA TINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATUD ELLUVIIMISEKS.

Planeeringualal on krundid planeeritud elamumaa ja tänavamaa sihtotstarbega. Suure müratasemega või keskkonnaohtlikku tootmist antud maa-alal ette nähtud ei ole. Seetõttu puudub ka reostusohu, mis saaks seada piiranguid edaspidisele ehitustegevusele, kuid omavalitsus peab seda jälgima hoonete projektide ehitus- ja kasutusloa väljastamisel.

Olulist mõju välisõhu kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega ei avaldata. Planeeritava ala põhiliseks tulevaseks õhusaaste allikaks on autoliiklus ja hoonete soojavarustus. Eeldatavalt elamukruntidele autodega juurdepääs lubatud müra piirtaset ei ületa.

Käesolev detailplaneering annab lahendused reovee kanaliseerimise ja sadevete ärajuhtimise osas.

Seose elamukruntide rajamisega võetakse maha osa kõrghaljastust, mis jääb hoonetele ette. Planeeringuga on hoonestus kavandatud kompaktsena, säilitades koos kruntide loodusliku ilmega ka ilusamad puud ja põõsad. Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule raadatakse metsaga kaetud kinnistutel vaid vahetu ehitusala.

Jäätmete (sorteeritud) kogumine ja äravedu kruntidel korraldada vastavalt Kaarma valla jäätme-hoolduseeskirjale.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja pöördumatuid suure ulatusega negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too kui edaspidistes ehitus- ja kasutusstaadiumites peetakse kinni kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest.

Tervikliku üldilme seisukohalt on oluline iga alal elama hakkava inimese panus. Samuti peab territooriumi omanik tagama ala korrashoiu.

ENERGIATÕHUSUS.

Elamute rajamisel on võimalik kasutada erinevaid passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte hoone akende orienteerimise kaudu lõunasse või näiteks vee baasil päikesekütte elemendid). Käesoleva detailplaneeringu lisades on kirjeldatud passiivmajade ehitamise võimalust. Samuti ei ole elektrikütet soovitatav kasutada otse, vaid soojusvahetuspumpade tööle rakendamiseks (maaküttepumbad, õhksoojuspumbad vms).

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest.

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

PIIRKONNA LIIKUMISE JA LIIKLUSE VÕIMALUSED. TEEDE HOOLDUS.

Maa-alale pääseb käesolevalt Kuressaare-Sääre riigimaanteelt nr 77, sealt üle Riina maaüksuse (katastritunnusega 34801:008:0047, sellele kinnistule on seatud tee avaliku kasutamise leping 26.11.2010. nr.1) kulgevat erateed ja piki Kaarma vallale kuuluvat Suvilate teed (registri nr 2700576) pidi (vt. joonist DP-10 „Juurdepääsutee Kuressaare-Sääre riigimaantee“ ning planeeringuga on kavandatud uus juurdepääs Kuressaare-Sääre riigimaanteele üle Luige ja Lagle kinnistute (vt. joonist DP-4 „Põhijoonis“). Kuna Luige ja Lagle kinnistud ei kuulu planeeringu alasse, siis on neile näidatud vaid kavandatava juurdepääsutee servituudi ala (12m laiune) koos eeldatava pindalaga. Kuid see võib muutuda teeprojekti käigus.

Eeldades, et Suvilate teel on liiklussagedus 25-100 a/h, on vajalik sõidutee laius kiiruse 40 km/h juures 5,6m (vt. joonist DP-11 „Juurdepääsutee ristprofiil D-D“). Täna sel päeval on see juurdepääsutee vajadustele mitte vastav, kõigest ca 3,5 m laiune.

Liikluse korraldamisel rakendatakse *õueala meetmeid* (autodele 20km/h liikluspiirang, selleks paigutatakse Tiidreku ja Pihlaka tee algusesse õueala liiklusmärki).

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi on kohaliku tee krundi moodustamisel väljaspool linna piire miinimumlaiuseks 10 m.

Antud planeeringu elluviimisel tuleb olemasolev Suvilate tee koostöös Kaarma vallaga vastavusse viia kehtivate nõuetega. Soovitatav on jõuda kokkuleppele Riina ja Monika kinnistu omanikega teemaa väljamõõtmise osas, et see üle anda vallale koos rajatava veetorstikuga. Kui koostöös Riina ja Monika maaomanikega teemaa eraldi krunti ei moodustata, tuleb neile seada servituut juurdepääsutee (Riina mü on kehtiv tee avaliku kasutamise leping, Monika mü seda pole) ja veetoru paigaldamise osas.

Vastavalt EVS (Eesti Vabariigi Standard) 843:2003. Linnatänavad., on kavandatud Tiidreku kinnistu elamukvartali juurdepäästeed (krundid positsioonidega 40, 41, 42, 43 ja 44 nime ettepanekutena: Tiidreku tee, Tiidreku põik, Pihlaka tee, Pihlaka põik ja Suvilate tee 2) vastavalt *õueala meetmetele* (autodele 20km/h liikluspiirang, selleks paigutatakse Tiidreku tee algusesse õueala liiklusmärk). Vastavalt EVS 843:2003 nõuetele on uute eramualade kõrvaltänavate sõidutee vajalikuks laiuks 3m kuni 5m, tänava üldlaiusega 10m-14m.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud tänava laiuks sellest keskmine: 12m. Sõidutee laiuks on 4,4m, mis rahuldab liiklussagedusega alla 25 a/h ka liikluskoosseisu sõiduauto + veoauto. Kvartalisese tee laiuse planeerimisel on arvestatud ka asjaoluga, et ümbruskonnas on olemasolevad teed valdavalt kitsamad ja kuna piirkonna kujundamisel on eesmärgiks looduslähedase elukeskkonna rajamine, ei ole tee minimaalsetest nõuetest laiema teekatte laiuse rajamine asjakohane. Vaid maa-alale sisenemise kohas, kus Tiidreku tee ja Pihlaka tee saavad kokku on kavandatud tee laiuks 5,6 m. Juurdepääsuteede puhul liikleavad ratturid ja jalakäijad autodega ühisel sõidurajal.

Kavandatavate juurdepääsuteede põiklõiked on toodud joonistel DP-7, DP-8, DP-9, DP-11 ja DP-12.

Tupikteede otsa ja tuletõrje hüdrantide juurde on kavandatud autodele ümberpööramise kohad 16 m x 12 m.

Tee katendkihtide valik lahendatakse teehitusprojektiga, mis koostatakse teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt.

Lume lahtilükkamine ja teehooldus korraldatakse vastavalt kokkuleppele vallaga. Tee väljaehitamine on kohustuslik enne antud planeeringuga kavandatud hoonete esimese ehitusloa väljastamist.

Parkimine lahendada planeeritava alal krundisisest (igäüks oma krundil).

PIIRKONNA TURVALISUS

Planeeritav maa-ala paikneb vastavalt üldisele statistikale suurema turvalisusega piirkonnas (mida Saaremaa on). Planeeritav asub ca 0,5 km kaugusel suure liikluskoormusega teest. Kuid kuna tegu on piirkonnaga, kuhu ei kavandata tänava-valgustust, tuleb turvaliseks liiklemiseks pimedas inimestel end autojuhtidele nähtavaks teha (helkurid ja lambid).

Kuritegevuse riskide vähendamiseks teguriteks on:

- planeeritavate kruntide õuemaade ümbritsemine aiaga.
- kavandatavatel elamukruntidel tagada piisav välisvalgustus pimedal ajal.
- soodustada naabrivalvet.
- elamute valvamiseks kasutada turvafirma teenuseid.

PLANEERITAVA ALA MÕJU NAABRUSELE JA KAASNEVAD KOHUSTUSED OMAVALITSUSELE

Antud planeeringuga on Mändjala külla kavandatud maksimaalselt 39 uut elamut (planeering võimaldab ühel omanikul osta ka mitu krunti, mis suurendab krundi privaatsust ja vastavalt vähendab kavandatava elanikkonna arvu), mis suurendab oluliselt Mändjala küla elanike arvu. Kaarma vallale toob see juurde uusi maksumaksjaid kuid ka

hulga uusi kohustusi. Peamiseks uueks kohustuseks omavalitsusele on kavandatavate teede hooldamine ja ühistranspordi organiseerimine-tagamine Kuressaare linnaga, kus paiknevad põhilised teenused.

Lähim suurem toidupood, lasteaed ja kool paiknevad Kuressaare linnas – ca 6,4 km linnapiirini (Kaarma vallal on ühine haridusruum Kuressaare linnaga). Kaarma vallale lasteaia ja kooli kohtade suurenevat vajadust antud planeering kaasa ei too, kuna planeeritav ala jääb ühisesse haridusruumi Kuressaare linnaga.

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Kuressaare – Sääre riigimaantee nr 77 ääres (Kämpingu bussipeatus, kaugus ca 650 m planeeritavast maa-alast Metsa teed pidi). Võimaldamaks inimestel sealt kaudu tulevikus jalgsi liikuda, on krundile positsiooniga 17 (aadressi ettepanek Pihlaka tee 12) jäetud perspektiivne servituudi ala kergliiklustee rajamiseks selles suunas.

Käesoleva planeeringuga kavandatud elamukruntide väljaarendamiseks on vajalik piirkonda rajada ühisveevärgi- ja ühiskanalisatsioonitorustikud, mis võimaldavad ümbruskonnas juba olemasolevatel elamutel perspektiivselt samuti liituda nendega, parandades sellega oluliselt piirkonna elanike joogivee kvaliteeti.

Samuti on käesoleva detailplaneeringuga kavandatud tuletõrje veevõtukoerad, mis suurendavad piirkonna turvalisust tulekahjude osas.

DETAILPLANEERINGU ARENDAJA KOHUSTUSED

Detailplaneeringu arendaja on kohustatud enne uutele kruntidele rajatavate hoonetele ehitusloa taotlemist **välja ehitama planeeritavate tänavate võrgu koos maa-ala teenindavate tehnovõrkudega**, eelnevalt tellitud projekt-dokumentatsioonide alusel.

Maa-ala arendus on kavandatud etapiviisiliselt:

I etapp: Pihlaka tee, Pihlaka põik ja sealt üle Luige ja Lagle kinnistu Kuressaare-Sääre riigimaanteelt nr 77 kulgeva juurdepääsutee väljaehitamine koos tehnovõrkudega (sinna alla kuulub ka planeeritud tiik koos sadeveekraavidega). Enne teede rajamist otsustada sidevõrgu väljaehitamine. Samuti otsustada vee- ja kanalisatsiooni projekti valmimisjärgselt kas maa-alale tulevad tuletõrjehüdrandid või tuletõrjeveemahutid.

Taastada metsaraie käigus hävinud kraavitus 2013. aasta jooksul kui planeeringut ei hakata varem ellu viima.

II etapp: Kruntide positsioon 1 kuni positsioon 17 väljaarendamine. Enne ehituslubade taotlemist vallale üle anda Pihlaka tee ja Pihlaka põik tänavad koos vee- ja kanalisatsioonitorustikega.

III etapp: Tiidreku tee lõuna poolse osa, Tiidreku põik, Suvila tee ja Suvila tee 2 teede väljaehitamine (koostöös Kaarma vallaga vastavusse viia kehtivate nõuetega) koos tehnovõrkudega (sinna alla kuulub ka planeeritud tiik, kruntidel pos 14, 15, 19 ja 20, koos sadeveekraavidega). Enne ehituslubade taotlemist vallale üle anda Tiidreku tee lõuna poolne osa, Tiidreku põik, Suvila tee ja Suvila tee 2 tänavad koos vee- ja kanalisatsiooni-torustikega.

IV etapp: Kruntide positsioon 18 kuni 30 ja 45 väljaarendamine.

V etapp: Tiidreku tee põhjapoolse osa väljaehitamine koos tehovõrkudega (sinna alla kuulub ka planeeritud tiik koos sadeveekraavidega).

VI etapp: Kruntide positsioon 31 kuni 39 väljaarendamine. Enne ehituslubade taotlemist vallale üle anda Tiidreku tee põhja poolne osa koos vee- ja kanalisatsioonitorustikega.

PLANEERINGU JÄRGSSED KRUNDID

Pos. nr	Krundi aadressi nime ettepanek	Pindala m ²	Krundi planeeritav sihtotstarve	Hoonestuse funktsioon
1	Pihlaka tee 14	2500	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
2	Pihlaka tee 16	2500	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
3	Pihlaka tee 17	2327	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
4	Pihlaka tee 15	2328	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
5	Pihlaka tee 13	2327	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
6	Pihlaka tee 11	2328	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
7	Pihlaka tee 9	2500	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
8	Pihlaka tee 7	2501	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
9	Pihlaka tee 5	2501	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
10	Pihlaka tee 3	2501	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
11	Pihlaka tee 1	2500	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
12	Pihlaka tee 2	2652	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
13	Pihlaka tee 4	2656	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
14	Pihlaka tee 6	2656	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
15	Pihlaka tee 8	2530	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
16	Pihlaka tee 10	3305	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
17	Pihlaka tee 12	2978	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
18	Tiidreku põik 4	3088	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
19	Tiidreku tee 9	2615	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu

20	Tiidreku tee 7	2502	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
21	Tiidreku tee 5	2506	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
22	Tiidreku tee 3	2500	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
23	Tiidreku tee 1	2501	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
24	Tiidreku tee 2	2514	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
25	Tiidreku tee 4	2511	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
26	Tiidreku tee 6	2509	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
27	Tiidreku tee 8	2528	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
28	Tiidreku tee 10	2578	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
29	Tiidreku põik 2	3191	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
30	Tiidreku tee 11	3278	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
31	Tiidreku tee 12	2665	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
32	Tiidreku tee 14	2986	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
33	Tiidreku tee 16	2506	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
34	Tiidreku tee 18	2501	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
35	Tiidreku tee 21	2503	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
36	Tiidreku tee 19	2500	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
37	Tiidreku tee 17	2504	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
38	Tiidreku tee 15	2503	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
39	Tiidreku tee 13	2519	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
40	Tiidreku tee	9572	Transpordimaa-L-007-100%	juurdepääsutee
41	Tiidreku põik	1773	Transpordimaa-L-007-100%	juurdepääsutee
42	Pihlaka tee	7533	Transpordimaa-L-007-100%	juurdepääsutee
43	Pihlaka põik	693	Transpordimaa-L-007-100%	juurdepääsutee

44	Tiidreku	1177	Transpordimaa-L-007-100%	juurdepääsutee
45	Tiidreku	4263	Üldkasutatav maa-Üm-017-100%	piirkonna vabaaja veetmise koht

SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Tehno-võrkude servituut	krunt pos. 1; krunt pos. 40; krunt pos. 41; krunt pos. 42; krunt pos. 43; sadevee-kraavid ja tiik: krundid pos. 7, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 27, 28, 29, 30, 35, 36, 45;	Elektrilevi OÜ; AS Elion Ettevõtted; krunt pos. 1 kuni krunt pos.39;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehno-võrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurde-pääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks; sadevetekraavide toimimine koos tiikidega;	1m mõlemale poole elektriikaablit, 10m mõlemale poole 10kV õhuliini telge ja 2m ümber alajaama; 2m kaitsevöönd mõlemale poole sidetrassi keskjoont; 2m mõlemale poole vee ja kanalisatsioonitorustiku telgjoont; 2m ümber tuletõrjehüdrandi; 1m mõlemale poole sadevetekraavi ja rajatavat tiiki;
Juurde-pääsutee servituut	krunt pos. 17; krunt pos. 35; krunt pos. 36; krunt pos. 37;	Kaarma vald; Haagi kinnistu; Luitemetsa kinnistu;	maa kasutajal tagada juurdepääs rattaga ja jalgsi Metsa teele; tagada autoga juurde-pääs Haagi ja Luitemetsa kinnistutele;	12 m laiune maa-ala võimaliku kergliiklustee või juurdepääsutee rajamiseks;

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID**ÜLDINFO****Krundid positsiooniga 1 kuni positsiooniga 17****Kruntide aadressi nime ettepaneku koos pindalaga:**

Pihlaka tee 14	2500m ²
Pihlaka tee 16	2500m ²
Pihlaka tee 17	2327m ²
Pihlaka tee 15	2328m ²
Pihlaka tee 13	2327m ²
Pihlaka tee 11	2328m ²
Pihlaka tee 9	2500m ²
Pihlaka tee 7	2501m ²
Pihlaka tee 5	2501m ²
Pihlaka tee 3	2501m ²
Pihlaka tee 1	2500m ²
Pihlaka tee 2	2652m ²
Pihlaka tee 4	2656m ²
Pihlaka tee 6	2656m ²
Pihlaka tee 8	2530m ²
Pihlaka tee 10	3305m ²
Pihlaka tee 12	2978m ²

Üldine ruumitüüp:

Privaatne (maaüksuse ala võib omanik tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Elamumaa-E-001-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

1 elamu + 2 abihoonet, välja arvatud kruntidel positsiooniga 4 (Pihlaka tee 15) ja 5 (Pihlaka tee 13): 1 elamu + 1 abihoone)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

250m²

Hoonete kõrgus

elamul 9m (kaks korrust) maapinnast, abihoonel 6m (1 korrus)

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Krundid positsiooniga 1 kuni 17 moodustavad ühtse arhitektuurse grupi ja on käesoleva elamute arenduse I etapiks. Omavalitsusel on õigus väljastada täiendavad projekteerimistingimused. Krundile võib vastavalt omaniku soovile lubatud ehitusalasse ja vastavalt olemasolevale situatsioonile rajada ühe ühepereelamu ja kaks abihoonet, eelnevalt märgitud maksimaalse lubatud ehitusaluse pinnaga ja maksimaalse kõrgusega.

Detailplaneeringuga on näidatud kavandatavate ühepereelamute jaoks lubatud ehitusala. Lubatud ehitusala on juurdepääsuteest 6m kaugusel ja naaberkinnistutest vähemalt 4m kaugusel. Hoonestamisel tuleb arvestada kruntidel oleva kõrghaljastusega, **säilitades maa-alal kõrghaljastatud looduslikku ilmet**. Selleks on soovitatav hoonestus rajada ühe krundi piires võimalikult **kompaktselt** juurdepääsutee lähedusse, hooned peaksid paiknema ca 1200m² alal.

Detailplaneeringus näidatud hooned on tinglikud ja paigutatakse krundile konkreetse ehitusprojekti käigus, vastavalt looduslikule eripärale (arvestada olemasolevate puudega) ja omaniku soovile. Arenduse käigus tuleb säilitada maa-alal olevad ilusamad puud ja põõsad.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitlus.

Täpne hoone arhitektuur ja viimistluse üldtingimused määratakse iga konkreetse ehitusprojekti eraldi.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid:

Kavandatud I hoonestusrühmal kasutada samasid välis-viimistlusmaterjale, sobitatuna naaberhoonestusrühmaga, eelistada naturaalseid materjale, kivi, puit. Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi peab olema tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid toone. Piirdeaedade (maksimaalse kõrgusega 1,5m) joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada valla-arhitektiga.

Maa-alale kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

- Kõrvalhoonete ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning elamu ja kõrvalhoone peavad olema ühtses stiilis.
- Hoonete ± 0.00 on 0,4 m planeeritud maapinnast.
- Hoone projekteerimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.
- Sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;
- Kuna planeeritavad hooned moodustavad visuaalselt ühtse tervikliku arhitektuuriruumi, on kohustuslik järgida hoonete edasisel projekteerimisel sarnast materjali valikut ja oma vahel kokku sobivat arhitektuurset käekirja erinevate hoonestusrühmade puhul.

Enne elamutele ehituslubade väljastamist tuleb arendajal rajada planeeritavad tänavad ja planeeritud tehnoõrgud.

Krundile pääs ja parkimine

Eelpool nimetatud kruntidele pääseb rajatavat Pihlaka teed pidi.

Kruntide juurdesõiduteedel mitte kasutada asfaltbetooni, samuti vältida suuri kiviseid alasid, kasutada murupindadega sulanduvaid katteid.

Parkimine lahendatakse kruntidel, elamu projekti koosseisus (vähemalt 2 auto kohta).

Piirded, haljastus ja heakord

Elamualade eraldamiseks ja kaitseks võib krundid piirata piirdeaiaga. Piirete rajamisel tuleb eelistada looduslikke materjale ja arvestada kohalike ehitusviise ja -tavasid.

Krundid võib piirata maksimaalselt 1,5m kõrguse aiaga, mis on vallavalitsuses kooskõlastatud ehitusprojekti alusel. Piirded peavad kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad.

Puit-kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Läbipaistmatud plankpiirded on keelatud. Kruntide vahepiirdena võib kasutada võrkpiiret.

Hoonestamisel tuleb arvestada kruntidel oleva kõrghaljastusega, **säilitada maa-alal kõrghaljastatud looduslik ilme** koos olemasolevate ilusamate puude ja põõsastega.

Õuemaale võib lisada ilu- ja viljapuid vastavalt omaniku soovile.

Vastavalt Kaarma valla jäätmehoolduseeskirjale, Kaarma Vallavolikogu 23.09.2009 määrusele nr 21, on maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo. Krunti teenindavad prügikonteinerid paigutatakse juurdepääsu lähedusse. Prügivedamiseks on vajalik leping vastavat teenust osutavate firmadega.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Teeniv kinnisasi	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.	Kitsenduse sisu
AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	krunt pos. 17;	12 m laiune maa-ala võimaliku kergliiklustee rajamiseks Metsa teeni;	Kaarma vald;	tagada juurdepääs rattaga ja jalgsi Metsa teele
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	krunt pos. 1 (side- ja elektrikaabel); krundid pos. 7, 8, 9, 10, 14, 16 ja 17 (sadevetekraavid ja tiik); krunt positsiooniga 15 (võimalik tuletõrjevõhoidla)	2m kaitsevöönd mõlemale poole sidetrassi keskjoont; 1m mõlemale poole elektrikaablit; 1m mõlemale poole sadeveekraavi ja rajatavat tiiki;	AS Elion Ettevõtted; Elektrilevi OÜ; arenduse järgsed maaomanikud;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks; sadevetekraavide toimimine;

ÜLDINFO**Krundid positsiooniga 18 kuni positsiooniga 30****Kruntide aadressi nime ettepaneku koos pindalaga:**

Tiidreku põik 4	3088m ²
Tiidreku tee 9	2615m ²
Tiidreku tee 7	2502m ²
Tiidreku tee 5	2506m ²
Tiidreku tee 3	2500m ²
Tiidreku tee 1	2501m ²
Tiidreku tee 2	2514m ²
Tiidreku tee 4	2511m ²
Tiidreku tee 6	2509m ²
Tiidreku tee 8	2528m ²
Tiidreku tee 10	2578m ²
Tiidreku põik 2	3191m ²
Tiidreku tee 11	3278m ²

Üldine ruumitüüp:

Privaatne (maaiüksuse ala võib omanik tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Elamumaa-E-001-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

1 elamu + 2 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

250m²

Hoonete kõrgus

elamul 9m (kaks korrust) maapinnast, abihoonel 6m (1 korrus)

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Krundid positsiooniga 18 kuni 30 moodustavad ühtse arhitektuurse grupi ja on käesoleva elamute arenduse II etapiks. Krundile võib vastavalt omaniku soovile lubatud ehitusalasse ja vastavalt olemasolevale situatsioonile rajada ühe ühepereelamu ja kaks abihoonet, eelnevalt märgitud maksimaalse lubatud ehitusaluse pinnaga ja maksimaalse kõrgusega.

Detailplaneeringuga on näidatud kavandatavate ühepereelamute jaoks lubatud ehitusala. Lubatud ehitusala on juurdepääsuteest 6m kaugusel ja naaberkinnistutest vähemalt 4m kaugusel. Hoonestamisel tuleb arvestada kruntidel oleva kõrghaljastusega, **säilitades maa-alal kõrghaljastatud looduslikku ilmet**. Selleks on soovitatav hoonestus rajada ühe krundi piires võimalikult **kompaktselt** juurdepääsutee lähedusse, hooned peaksid paiknema ca 1200m² alal.

Detailplaneeringus näidatud hooned on tinglikud ja paigutatakse krundile konkreetse ehitusprojekti käigus, vastavalt looduslikule eripärale (arvestada olemasolevate puudega)

ja omaniku soovile. Arenduse käigus tuleb säilitada maa-alal olevad ilusamad puud ja põõsad.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitlus.

Täpne hoone arhitektuur ja viimistluse üldtingimused määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. Omavalitsusel on õigus väljastada täiendavad projekteerimistingimused.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid:

Kavandatud hoonestusrühmal kasutada samasid välis-viimistlusmaterjale, sobitatuna naaberhoonestusrühmaga, eelistada naturaalseid materjale, kivi, puit. Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi peab olema tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid toone. Piirdeaedade (maksimaalse kõrgusega 1,5m) joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada valla-arhitektiga.

Maa-alale kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

- Kõrvalhoonete ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning elamu ja kõrvalhoone peavad olema ühtses stiilis.
- Hoonete ± 0.00 on 0,4 m planeeritud maapinnast.
- Hoone projekteerimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitised peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.
- Sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;
- Kuna planeeritavad hooned moodustavad visuaalselt ühtse tervikliku arhitektuuriruumi, on kohustuslik järgida hoonete edasisel projekteerimisel sarnast materjali valikut ja oma vahel kokku sobivat arhitektuurset käekirja erinevate hoonestusrühmade puhul.

Enne elamutele ehituslubade väljastamist tuleb arendajal rajada planeeritavad tänavad ja planeeritud tehnovõrgud.

Krundile pääs ja parkimine

Eelpool nimetatud kruntidele pääseb Tiidreku põik ja Tiidreku teelt. Kruntide juurdesõiduteedel mitte kasutada asfaltbetooni, samuti vältida suuri kiviseid alasid, kasutada murupindadega sulanduvaid katteid.

Parkimine lahendatakse kruntidel, elamu projekti koosseisus (vähemalt 2 auto kohta).

Piirded, haljastus ja heakord

Elamualade eraldamiseks ja kaitseks võib krundid piirata piirdeaiaga. Piirete rajamisel tuleb eelistada looduslikke materjale ja arvestada kohalikke ehitusviise ja -tavasid.

Krundi võib piirata maksimaalselt 1,5m kõrguse aiaga, mis on vallavalitsuses kooskõlastatud ehitusprojekti alusel. Piirded peavad kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Puit-kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Läbipaistmatud plankpiirded on keelatud. Kruntide vahepiirdena võib kasutada võrkpiiret.

Hoonestamisel tuleb arvestada kruntidel oleva kõrghaljastusega, **säilitada maa-alal kõrghaljastatud looduslik ilme** koos olemasolevate ilusamate puude ja põõsastega.

Õuemaale võib lisada ilu- ja viljapuid vastavalt omaniku soovile.

Vastavalt Kaarma valla jäätmehoolduseeskirjale, Kaarma Vallavolikogu 23.09.2009 määrusele nr 21, on maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo. Krundi teenindavad prügikonteinerid paigutatakse juurdepääsu lähedusse. Prügivedamiseks on vajalik leping vastavat teenust osutavate firmadega.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Teeniv kinnisasi	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	Krundid Pos 18, 19, 20, 27, 29 ja 30;	1m mõlemale poole sadevetekraavi ja rajatavat tiiki;	Arenduse järgsed maaomanikud;	sadevetekraavide toimimine;

ÜLDINFO**Krundid positsiooniga 31 kuni positsiooniga 39****Kruntide aadressi nime ettepaneku koos pindalaga:**

Tiidreku tee 12	2665m ²
Tiidreku tee 14	2986m ²
Tiidreku tee 16	2506m ²
Tiidreku tee 18	2501m ²
Tiidreku tee 21	2503m ²
Tiidreku tee 19	2500m ²
Tiidreku tee 17	2504m ²
Tiidreku tee 15	2503m ²
Tiidreku tee 13	2519m ²

Üldine ruumitüüp:

Privaatne (maauksuse ala võib omanik tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Elamumaa-E-001-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

1 elamu + 2 abihoonet

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

250m²

Hoonete kõrgus

elamul 9m (kaks korrust) maapinnast, abihoonel 6m (1 korrus)

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Krundid positsiooniga 31 kuni 39 moodustavad ühtse arhitektuurse grupi ja on käesoleva elamute arenduse III etapiks. Omavalitsusel on õigus väljastada täiendavad projekteerimistingimused. Krundile võib vastavalt omaniku soovile lubatud ehitusalasse ja vastavalt olemasolevale situatsioonile rajada ühe ühepereelamu ja kaks abihoonet, eelnevalt märgitud maksimaalse lubatud ehitusaluse pinnaga ja maksimaalse kõrgusega.

Detailplaneeringuga on näidatud kavandatavate ühepereelamute jaoks lubatud ehitusala. Lubatud ehitusala on juurdepääsuteest 6m kaugusel ja naaberkinnistutest vähemalt 4m kaugusel. Hoonestamisel tuleb arvestada krundidel oleva kõrghaljastusega, **säilitades maa-alal kõrghaljastatud looduslikku ilmet**. Selleks on soovitatav hoonestus rajada ühe krundi piires võimalikult **kompaktselt** juurdepääsutee lähedusse, hooned peaksid paiknema *ca* 1200m² alal.

Detailplaneeringus näidatud hooned on tinglikud ja paigutatakse krundile konkreetse ehitusprojekti käigus, vastavalt looduslikule eripärale (arvestada olemasolevate puudega) ja omaniku soovile. Arenduse käigus tuleb säilitada maa-alal olevad ilusamad puud ja põõsad.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitus.

Täpne hoone arhitektuur ja viimistluse üldtingimused määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid:

Kavandatud III hoonestusrühmal kasutada samasid välis-viimistlusmaterjale, sobitatuna naaberhoonestusrühmaga, eelistada naturaalseid materjale, kivi, puit. Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi peab olema tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid toone. Piirdeaedade (maksimaalse kõrgusega 1,5m) joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada valla-arhitektiga.

Maa-alale kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

- Kõrvalhoonete ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning elamu ja kõrvalhoone peavad olema ühtses stiilis.
- Hoonete ± 0.00 on 0,4 m planeeritud maapinnast.
- Hoone projekteerimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.
- Sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;
- Kuna planeeritavad hooned moodustavad visuaalselt ühtse tervikliku arhitektuuriruumi, on kohustuslik järgida hoonete edasisel projekteerimisel sarnast materjali valikut ja oma vahel kokku sobivat arhitektuurset käekirja erinevate hoonestusrühmade puhul.

Enne elamutele ehituslubade väljastamist tuleb arendajal rajada planeeritavad tänavad ja planeeritud tehnovõrgud.

Krundile pääs ja parkimine

Eelpool nimetatud kruntidele pääseb Tiidreku teelt. Kruntide juurdesõiduteedel mitte kasutada asfaltbetooni, samuti vältida suuri kiviseid alasid, kasutada murupindadega sulanduvaid katteid.

Parkimine lahendatakse kruntidel, elamu projekti koosseisus (vähemalt 2 auto kohta).

Piirded, haljastus ja heakord

Elamualade eraldamiseks ja kaitseks võib krundid piirata piirdeaiaga. Piirete rajamisel tuleb eelistada looduslikke materjale ja arvestada kohalike ehitusviise ja -tavasid.

Krundi võib piirata maksimaalselt 1,5m kõrguse aiaga, mis on vallavalitsuses kooskõlastatud ehitusprojekti alusel. Piirded peavad kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Puit-kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Läbipaistmatud plankpiirded on keelatud. Kruntide vahepiirdena võib kasutada võrkpiiret.

Hoonestamisel tuleb arvestada kruntidel oleva kõrghaljastusega, **säilitada maa-alal kõrghaljastatud looduslik ilme** koos olemasolevate ilusamate puude ja põõsastega.

Õuemaale võib lisada ilu- ja viljapuid vastavalt omaniku soovile.

Vastavalt Kaarma valla jäätmehoolduseeskirjale, Kaarma Vallavolikogu 23.09.2009 määrusele nr 21, on maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo. Krundi teenindavad prügikonteinerid paigutatakse juurdepääsu lähedusse. Prügi vedamiseks on vajalik leping vastavat teenust osutavate firmadega.

Vastavalt Kaarma valla jäätmehoolduseeskirjale, Kaarma Vallavolikogu 23.09.2009 määrusele nr 21, on maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja

korraldama jäätmeveo. Krunti teenindavad prügikonteinerid paigutatakse juurdepääsu lähedusse. Prügivedamiseks on vajalik leping vastavat teenust osutavate firmadega.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Teeniv kinnisasi	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.	Kitsenduse sisu
AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	krunt pos. 35; krunt pos. 36; krunt pos. 37;	12 m laiune maa-ala võimaliku juurdepääsutee rajamiseks Luitemetsa kinnistule;	Haagi kinnistu; Luitemetsa kinnistu;	tagada autoga juurdepääs naaberkrundile;
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	krunt pos. 35; krunt pos. 36;	1m mõlemale poole sadevetekraavi ja rajatavat tiiki;	Arenduse järgsed maa-omanikud;	sadevete-kraavide toimimine;

ÜLDINFO**Krundid positsiooniga 40 kuni positsiooniga 44****Kruntide aadressi nime ettepaneku koos pindalaga:**

Tiidreku tee	9572m ²
Tiidreku põik	1773m ²
Pihlaka tee	7533m ²
Pihlaka põik	693m ²
Suvilate tee 2	1177m ²

Üldine ruumitüüp:

Avaliku maaüksuse maa-ala on igäihele kasutamiseks, seda ei piirata ega tähistata viisil, mis toob kaasa maa-alal viibimise keelu.

Krundi kasutamise sihtotstarve

Transpordimaa-L-007-100%

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Avalikult kasutatavale teele kavandatakse 4,4m laiune sõidutee, mille äärde on kavandatud tehnovõrgud. Kõrghaljastust ei tohi rajada kavandatavatele tehnotrassidele.

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida arendajate ja omavalitsuse vaheline teede ja tehnovõrkude väljaehitamise ning finantseerimise kohustusega kokkulepe.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole elekrikaablit ja 2m ümber alajaama; 2m kaitsevöönd mõlemale poole sidetrassi keskjoont; 2m mõlemale poole vee- ja kanalisatsioonitorustiku telgjoont; 2m ümber tuletõrjehüdrandi; 1m mõlemale poole sadevetekraavi;	Elektrilevi OÜ; AS Elion Ettevõtte; AS Kuressaare Veevärk; Arenduse järgsed maaomanikud;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks; sadevetekraavide toimimine;

ÜLDINFO**Address:****Krunt positsiooniga 45**

krundi aadressi nime ettepanek: Tiidreku

Krundi pindala:4263m²**Üldine ruumitüüp:****Avaliku maaüksuse** maa-ala on igäihele kasutamiseks, seda ei piirata ega tähistata viisil, mis toob kaasa maa-alal viibimise keelu.**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Üldkasutatav maa-Üm-017-100%

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Avalikult kasutatavale krundile võib rajada maa-ala pallimänguplatsi, laste mänguväljaku või muu ühiskondliku ajaveetmise otstarbega rajatise. Krundile on ettenähtud ka tiik, kuhu saab juhtida planeeritava maa-ala sadevett. Samuti on näidatud krundile võimalik kanalisatsioonipumpla, ümber tõstetav sidekaabel ja maa-ala jäätmete liigiti kogumise koht (vt. detailplaneeringu joonist DP-4 „Põhijoonis“).

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	2m kaitsevöönd mõlemale poole sidetrassi keskjoont; 2m ümber reoveepumpla; 1m mõlemale poole sadevetekraav ja rajatavat tiiki;	AS Elion Ettevõtted; AS Kuressaare Veevärk; Arenduse jäegsed maaomanikud;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks; sadevetekraavide toimimine;