

Tellija: KAARMA VALLAVALITSUS

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

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

Maanteeameti tegevusluba nr 2002124/05160

Majandustegevuse Registri registreeringud:

EH10207096-0001

EO10207096-0001

EP10207096-0001

EG10207096-0001

EJ10207096-0001

EL10207096-0001

Juhataja: Indrek Himmist

Vastutav arhitekt: Terje Truuma

Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 14
jooniseid 5

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 LÄHTESITUATSIOON

1.1.1 Lähtematerjalid

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

1.3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.4 KRUNDIJAOTUS

1.5 PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

1.6 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

1.7 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

1.7.1 Keskkonnakaitselised tingimused

1.7.2 Tuleohutus

1.7.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:10000	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Hoonestuse ja tehnovõrkude skeem M 1:1000	leht 3
Kruntide kasutusotstarvete ja kitsenduste skeem M 1:1000	leht 4
Teede ning side- ja kanalisatsioonitrassi skeem M 1:5000	leht 5

LISAD

KAARMA VALD, MÄNDJALA KÜLA, LAASI KINNISTU DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

- **Planeeritav ala asukoht ja suurus:**

Planeeringu ala asub Saaremaa lõunaosas, Kaarma vallas Mändjala külas, Kuressaare linnast ca 11 km Sõrve poole sõites. Planeeritavateks kinnistuks on Laasi mü. Planeeringuga haaratava ala suurus ca 6,3 ha



● planeeritava ala asukoht

- **Planeeringu eesmärk**

Käesoleva planeeringu eesmärk on maaüksuse jagamine kruntideks ja nendele ehitusõiguse määramine, maaüksuste sihtotstarbe määramine ning liikluskorralduse ja

tehnovõrkude lahendamine. Lisaks keskkonnakaitseliste tingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide vajaduse määramine.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.1 LÄHTESITUATSIOON

1.1.1 Lähtematerjalid

- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 250 26.04.2005 detailplaneeringu algatamise kohta
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 255 26.04.2005 keskkonnamõtjude hindamise mittealgatamise kohta
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 112 25.03.2008 detailplaneeringu lähteseisukohtade muutmise ja pikendamise kohta
- Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad DP 2005-132
- Saare maakonnaplaneering 2015
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Klotoid OÜ, detsember 2010)
- OÜ Jaotusvõrgu OÜ Saarte regioon poolt 27.12.2010 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 187011
- Elion Ettevõtte AS poolt 04.01.2011 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 00004211374

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Laasi maaüksus asub tasasel maa-alal, abs. kõrguste vahega ca 3,5 kinnistu kagunurgas – 4,00 meetrit kinnistu kirdenurgas.

Enamus maaüksusest on kaetud metsaga, põhilisteks puuliikideks mänd ja kask. Kinnistu lõuna ja ida piiriks on kuivenduse eesmärgil rajatud kraavid.

Vastavalt maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jääb planeeringu ala rohekoridori alale.

Maaüksus on hoonestamata.

Juurdepääs maaüksusele kuni Taimla maaüksuseni mööda munitsipaalteed, edasi mööda eramaid läbivat juurdepääsuteed. Osaliselt jääb nimetatud tee Laasi kinnistu koosseisu. Osade eramaade omanikega, sh Laasi kinnistu omanik, on Kaarma Vallavalitsus sõlminud eratee avaliku kasutamise lepingud.

Planeeritaval maaüksusel kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Laasi mü. lõunasse jääval maa-alal on kehtestatud detailplaneeringu alusel moodustatud 12 elamukrunti suurusega ca 0,5 ha. Kruntide vahele on moodustatud Juhani tee maa-ala ja eraldi maaüksus pumpla tarbeks. Käesoleva töö koostamise ajal on puurkaev koos pumplaga sinna rajatud.

1.1.3 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 27.01.2011	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Registri osa number
Laasi mü.	Velda Kaseväli	5,8 ha	Maatulundusmaa 100%	34801:008:0330	118334/ 1183

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Tabel 2

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Metsaseadus	5,8 ha	Kaarma Vallavalitsus	Metsa majandamisel lähtuda Metsaseadusest
Eesti Vabariigi Veeseadus	ca 0,3 ha	Keskkonnaamet	Puurkaevu sanitaarkaitsetsoon
Eesti Vabariigi Maaparandusseadus	Kinnistul asub maaparandussüsteem	Kaarma Vallavalitsus	Kinnistu valdaja ei tohi takistada vee vaba voolamist kraavides

1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.

Kaarma vallal puudub planeeritava ala piirkonnas kehtestatud üldplaneering. Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi jääb planeeritav ala rohevõrgustiku alale. Kuressaare linnal ja Kaarma vallal on koostamisel Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, mis käesoleva töö koostamise ajal on vastuvõetud, kuid kehtestamata. Koostamisel oleva ühisplaneeringu järgi asub planeeringu ala metsaalal ning jääb rohevõrgustiku alast välja.

1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesolevaga on planeeritav ala jagatud kuueks pereelamu maa krundiks ja kaheks teemaa krundiks. Pereelamu maa (katastri sihtotstarve elamumaa) kruntidele on kavandatud eluhoone ja kaks kõrvalhoonet. Kõik pereelamu krundid on üle 7500 m². Hoonestusalade suurused on määratud kuni 10% krundi pindalast. Ülejäänud osas tuleb haljastus säilitada. Teedele on määratud eraldi teemaa krundid. Kuna olemasolev Laiselja tee jääb ainult osaliselt Laasi maaüksusele, siis teele määratud krunt on lõunapoolsest küljest 15 m lai ja põhjapoolsest küljest 7,6 m lai. Kruntidele planeeritud juurdepääsuteele on moodustatud 12 m laiune krunt.

Planeeritavale alale lähimad ühistranspordipeatused asuvad Kuressaare – Sõrve maantee ääres. Mändjala bussipeatus ca 1,9 km kaugusel ja Keskranna bussipeatus ca 2 km kaugusel. Lähimad toidukauplused asuvad Nasva külas ja Salme alevikus. Lähimad

lasteaiad ja koolid asuvad Kuressaares (Kaarma vallal on ühine haridusruum Kuressaare linnaga) ja Salmel.

Hoonestus

Hoonestatavale alale on märgitud eluhoone soovituslik asukoht, kõrvalhoone peavad paiknema eluhoonele suhteliselt lähedal.

Hoonestuse arhitektuursed lahendused kavandada vastavalt Mändjalas välja kujunenud ehitustraditsioonidele. Arhitektuurne lahendus peab olema vormilt lihtne ning harmoneerima ümbritseva looduskeskkonnaga. Selleks tuleb hoone välisviimistluses kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale. Kasutada ei tohi naturaalseid materjale imiteerivaid tehismaterjale (näiteks plastikvoodreid, plastikaknaid jne).

Oluline on, et hoonestuses tagatakse ühtne ja harmooniline üldmulje ning, et naaberkruntide hooned moodustaksid terviku. Abihoone arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega.

Kõrvuti asetsevate majade puhul vältida väga väikesi katusekalde erinevusi.

Kruntide 1-6 ehitusõigus

Lubatud hoonete maks arv krundil:	3 (elamu +2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone maks kõrgus:	elamu 9 m, kõrvalhooned 6 m
Ehitiste maks korruselisus:	1 korrus + katusekorrus
Katusekalle:	kahepoolne kaldkatvus 20-40 kraadi
Harjajoon:	soovituslikult paralleelne või risti juurdepääsuteega
Maks hoonete alune pind:	eluhoone kuni 200 m ² abihoone a' 60 m ²
Välisviimistlus materjalid:	kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

Hooned projekteerida ja ehitada nii, et võimalikult vähe kahjustataks metsaalasid ning alustaimestikku. Maha võib võtta vaid majade alla ja maja ümbruses kuni 10 m raadiuses ning rajatavate teede alla jäävaid puid.

Elamuehitustööd tuleb planeerida vastavuses Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja muude õigusaktidega, samuti koostatavast projektlahendusest tulenevate teiste normide ja standarditega. Vastavalt kehtivale Ehitusseadusele on tööde alustamine võimalik peale ehitusloa saamist omavalitsuse territooriumil kehtestatud alustel ja korras. Ehitised ja rajatised püstitatakse kohalike omavalitsuste volikogude poolt kinnitatud detailplaneeringute alusel vastavalt kooskõlastatud tööprojektidele.

Juurdepääsude lahendus

Juurdepääs maaüksusele Kuressaare – Sõrve maanteelt mööda olemasolevat munitsipaalteed kuni Taimla maaüksuseni, sealt edasi on juurdepääsutee üle eramaade. Vallavalitsus on osade kinnistute omanikega sõlminud tee avaliku kasutuse lepingud. Planeering teeb ettepaneku muuta eramaid läbiv tee kuni Rannamaa maaksuse põhjapiirini avaliku kasutusega teeks vastavalt Teeseaduses sätestatule.

Juurdepääsudeks kruntidele on planeeritud juurdepääsutee koos teemaaga. Tee on kavandatud tupikuna ümberkeeramise kohaga tee lõpus. Teekatte minimaalne laius 3,5 m + 0,5 m teepeenart mõlemal pool teed.

Parkimine lahendada igal krundil vastavalt vajadusele.

Teede täpsed laiused, kalded, profiilid ja katematerjalid lahendatakse projekteerimise käigus. Teede laius peab võimaldama päästetehnika (veoauto gabariit) liikumise.

Planeeringuala sisete (Kruut 8) on planeeritud eraldi katastriüksusena, laiusega 12 m. Teemaa kruut 7 on planeeritud laiusega 15 m.

Planeeringujärgselt ehitatud tee (kruut nr 7) kasutamise kord ja korrashoiu kohustus määratakse peale detailplaneeringu kehtestamist vastavate lepingutega”.

Piirded

Kuna planeeringu ala asub rohevõrgustiku koridori alal, siis metsloomade vaba liikumise tagamiseks ei ole lubatud krundi piirile rajada piirdeaeda. Aia võib vajadusel rajada ainult ümber õuema. Piirde tüüpina on soovituslik kasutada lihtsaid ja eesti ajalooliste talupiiretena kasutatavaid peenest ümarpuidust puitaedu (nt latt-, irs-, rõht-, roigasaed) ja kiviaedu.

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaalike piirdeid. Piirete kõrgus peab jääma vahemikku 1 ... 1,5 m, kõrgemaid piirdeid rajada pole lubatud.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

Haljastus ja heakord

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.

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

Haljastuse rajamisel kruntidele peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Uut haljastust rajada ainult hoonete ja juurdepääsuteede lähedusse. Rajatavate hoonete ümber tohib metsa maha võtta 10 m raadiuses. Keelatud on lageraie.

1.3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Veevarustus:

Olmevesi kruntidele on planeeritud Puurkaevu maaüksusel asuvast olemasolevast puurkaevu pumplast. Eeldatavalt võib kuue majapidamise veetarbimine olla ööpäevas kuni 2,2 m³. vastavalt Veeseaduse § 8 lg 2 kohaselt tuleb Puurkaevule taotleda vee erikasutusluba, kui võetakse põhjaveest rohkem kui 5 m³ ööpäevas.

Kanaliseatsioon:

Saaremaa Keskkonnaameti andmetel paikneb planeeringu ala suhteliselt kaitstud põhjavee piirkonnas (moreeni 20-50 m, savi 5-10 m). Reovee ärajuhtimiseks on kolm võimalust:

- Kuressaare – Sõrve maantee ääres paikneb Nasva – Salme reoveekanaliseatsiooni trass. Planeeritavatel kruntidel on võimalik sellega liituda rajades ca 1 km torustikku maantee äärse torustikuni. Kanalisatsioonitorustiku välja ehitamine on otstarbekas, kui ümbruskonna majapidamised ja uued arendused ühiselt selle rajavad. Sel juhul võib eeldada, et ühiskanalisatsiooni rajamine on kolmest pakutud variandist kõige soodsam.
- Rajada kogumiskaevud. Kogumiskaevud lasta tühjendada vastavat liitsentsi omava ettevõtte poolt. Kogumiskaevude valikul tuleks eelistada selleks ette nähtud tüüpeid valmis mahuteid. Muud lahendused on lubatud vaid erandina ja projekti alusel. Kogumiskaevude tühjendamine on suhteliselt kallis. Neljaliikmelise perel võib kogumiskaevu tühjendamise vajadus olla ca 2 korda kuus.

- Paigaldada omapuhastid ja juhtida puhastatud reovesi kraavidesse või immutada pinnasesse. Puhastatud heitvee juhtimisel veekogusse või pinnasesse tuleb kinni pidada Vabariigi Valitsuse 31.07.2001 määrusest nr 269 „heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“

Sademevee äravool:

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida kas torustikuga või maapinna kalletega rohelistele aladele ja kraavidesse.

Elekter:

Elektrienergia planeerimiseks on Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Saarte regioon 27.12.2010 väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 187011 Orienteeruv peakaitse suurus 3x25 A elamu krundi kohta. Planeeringuala elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva JK-1 AEDU baasil. Liitumiskapid paigutatud krundipiiride äärde juurdepääsuteede kõrvale. Liitumiskappide orienteeruvad asukohad näidatud tehnoorkude joonisel. Kaablite ning transiit- ja/või liitumiskappide paigutus ja lahendus täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Side

AS Elion Ettevõtte on 04.01.2011 kaabelsidega liitumiseks väljastanud tehnilised tingimused nr 00004211374. Planeeringuga on kavandatud sidetrass piki Kuressaare – Sääre maanteed kulgevast sidekaablite trassist. Sidetrassi projekteerimisel arvestada Laiselja tee äärde jäävate kinnistute sideühenduse liitumise vajadusega. Täpne liitumispunkt koos sidetrassi asukohaga lahendatakse projekteerimise staadiumis.

1.4 KRUNDIJAOTUS

Tabel 3

Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi aadress	Pindala ha	Sihtotstarve
Krunt nr 1	8342 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
Krunt nr 2	8306 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
Krunt nr 3	8580 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
Krunt nr 4	8563 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
Krunt nr 5	8543 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
Krunt nr 6	8456 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
Krunt nr 7	789 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)
Krunt nr 8	6346 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)

Märkus: Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Vallavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve.

1.5 PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Tabel 4

Krundi nimi	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
Krunt nr 1-8	Eesti Vabariigi Maaparandusseadus	Kinnistul asuvad kraavid	Kaarma Vallavalitsus	Kinnistu valdaja ei tohi takistada vee vaba voolamist kraavides
Krunt 1-6	Eesti Vabariigi Metsaseadus	Kinnistul asuv mets	Kaarma Vallavalitsus	Metsa majandamisel lähtuda Metsaseadusest
Krunt nr 4 ja 5	Eesti Vabariigi Maaparandusseadus	Kinnistul asuv maaparandussüsteem kraavid	Kaarma Vallavalitsus	Kinnistu valdaja ei tohi takistada vee vaba voolamist kraavides

1.6 SERVITUUTIDE VAJADUS

Tabel 5

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
EHAK kood: 5256	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidetrass	ca 0,2 ha
	Kanaliseerimise torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Perspektiivne reoveekanaliseerimine	ca 0,2 ha
Tõlluste mü 34801:008:0284	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidetrass	ca 450 m ²
	Kanaliseerimise torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Perspektiivne reoveekanaliseerimine	ca 450 m ²

	Kaarma vald	Avaliku kasutusega tee	Olemasolev tee on planeeritud avaliku kasutusega teeks	ca 800 m ²
Männituka mü 34801:008:0285	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidetrass	ca 260 m ²
	Kanaliseerimise torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Perspektiivne reoveekanaliseerimine	ca 260 m ²
	Kaarma vald	Avaliku kasutusega tee	Olemasolev tee on planeeritud avaliku kasutusega teeks	ca 300 m ²
Vene mü 34801:008:0240	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidetrass	ca 500 m ²
	Kanaliseerimise torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Perspektiivne reoveekanaliseerimine	ca 500 m ²
	Kaarma vald	Avaliku kasutusega tee	Olemasolev tee on planeeritud avaliku kasutusega teeks	ca 530 m ²
Laiselja tee 34801:008:0187	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidetrass	ca 230 m ²
	Kanaliseerimise torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Perspektiivne reoveekanaliseerimine	ca 230 m ²
	Kaarma vald	Avaliku kasutusega tee	Olemasolev tee on planeeritud avaliku kasutusega teeks	ca 300 m ²
Rannamaa mü 34801:008:0475	Kaarma vald	Avaliku kasutusega tee	Olemasolev tee on planeeritud avaliku kasutusega teeks	ca 350 m ²
Aedu mü 34801:008:0250	Eesti Energia Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud elektritoide	ca 30 m ²
Puurkaevu mü 34801:008:0186	Veetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetrass	ca 40 m ²
Krunt nr 5	Veetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetrass	ca 430 m ²
Krunt nr 7	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidetrass	ca 400 m ²
	Kanaliseerimise torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Perspektiivne reoveekanaliseerimine	ca 440 m ²
	Eesti Energia Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud elektritoide	ca 40 m ²
Krunt nr 8	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidetrass	ca 1700 m ²
	Kanaliseerimise torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Perspektiivne reoveekanaliseerimine	ca 1800 m ²
	Eesti Energia Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud elektritoide	ca 1700 m ²

	Veetorstiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetrass	ca 1800 m ²
	Krunt nr 1-6	Reaalservituut	Planeeritud dren	300 m ²
	Krunt nr 1-6	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	6346 m ²

1.7 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

1.7.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi asub planeeritav Laasi mü rohevõrgustiku koridori alal. Kaarma valla Mändajala küla Laasi kinnistu detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade järgi nähakse nimetatud piirkonnas ette hoonestusala (õue-ala) suurust 10% ulatuses planeeritava krundi pindalast. Laasi maaüksus jääb Kuressaare linna Kaarma valla ühisplaneeringu eskiislahenduses hajaasustusega alale, mistõttu planeeritavate elamukruntide suurused peavad olema minimaalselt 7500 m².

Rohelise võrgustiku terviklikkuse ja sidususe tagamiseks on käesoleva planeeringu kavandatud kruntidele konkreetset hoonestusala, mis asetsevad nii, et oleks tagatud metsloomade vaba liikumine. Samuti on metsloomade vaba liikumise tagamiseks keelatud piirdeaedade rajamine kruntide piiridele, aedu tohib vajadusel rajada ainult ümber õueala.

Teede ja liinirajatiste asukoha valikul on eelistatud olemasolevaid teid.

Hoonete projekteerimisel tuleb leida sobivaid lahendusi, mis võimaldaksid arvestada hoonete asukohtade valikul: olemasolevate looduslike tingimustega, kõrghaljastusega, lagendikega, kõrvalkruntide hoonestusega (kui see on näiteks juba olemas) jne.

Mõjud taimestikule

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

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

Leevendavad meetmed taimestiku säilimiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks

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

Metsale omase välisilme peab säilitama: perspektiivne järelkasv, kasvukohatüübile iseloomulik alustaimestik ja peapuuliikide liigiline koosseis. Maha on lubatud võtta vaid otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 10 m kaugusele) ja rajatavate teede ning parkimiskohtade alla jäävaid puud.

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda

ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

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

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

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

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

Muud keskkonnakaitselikud tingimused

- Hooned ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Elamute kütteks on planeeritud lokaalne puuküte, vajadusel elektriküte
- Planeeritavate hoonete varustamine veega on planeeritud Puurkaevu kinnistul paikneva olemasoleva puurkaevu baasil. Eeldatav tarbimiskogus elamu kohta on 0,3 m³ ööpäevas. Vastavalt Veeseaduse § 8 lg 2 kohaselt tuleb Puurkaevule taotleda vee erikasutusluba, kui võetakse põhjavett rohkem kui 5 m³ ööpäevas.
- Saaremaa Keskkonnaameti andmetel paikneb planeeringu ala suhteliselt kaitstud põhjavee piirkonnas (moreeni 20-50 m, savi 5-10 m). Reovee ärajuhtimiseks on kolm võimalust:

Kuressaare – Sørve maantee ääres paikneb Nasva – Salme reoveekanaliseerimise trass. Planeeritavatel kruntidel on võimalik sellega liituda rajades ca 1 km torustikku maantee äärse trassini. Samas ei kuulu planeeringu ala Kaarma valla ühisreoveekanaliseerimise kogumisalasse.

Rajada kogumiskaevud. Kogumiskaevud lasta tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt. Kogumiskaevude valikul tuleks eelistada selleks ette nähtud tüüpeid valmis mahuteid. Muud lahendused on lubatud vaid erandina ja projekti alusel.

Kogumiskaevude tühjendamine on suhteliselt kallis. Neljaliikmelise perel võib kogumiskaevu tühjendamise vajadus olla ca 2 korda kuus.

Paigaldada omapuhastid ja juhtida puhastatud reovesi kraavidesse või immutada pinnasesse. Puhastatud heitvee juhtimisel veekogusse või pinnasesse tuleb kinni pidada Vabariigi Valitsuse 31.07.2001 määrusest nr 269 „heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“

- Vastavalt Jäätmeseadusele on krundivaldaja kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Konteinerid tühjendada jäätmeluba omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Krundile nr 8 juurdepääsutee lõppu on kavandatud prügimaja jäätmete liigiti kogumiseks.
- Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida torustikuga või maapinna kalletega rohelistele aladele.

1.7.2 Tuleohutus

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

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Tuletõrje veevõtukohana on planeeritud mahuti minimaalse suurusega 50 m³ või 2x25m³.

Veevõtu koha projekteerimisel lähtuda EVS 812 – 6:2005 Ehitiste tuleohutus osa 6

Tuletõrje veevarustus.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu. Samuti tuleb tagada aastaringne veevõtu võimalus.

1.7.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

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

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

Korrashoid.

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet. Korrashoiu tagamine planeeritaval alal algab ennekõike igast krundi omanikust. Kiired parandustööd (lõhutud pink, graffiti maja seinal jne) vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi. Kiirele korrastamisele peaks järgnema järelevalve.

Elavus.

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

Nähtavus ja valgustus.

Ühiskasutatavad alad (parklad, mänguväljakud) peaksid olema valgustatud ja nähtavad elamute akendest, see vähendab salajasi vargusi (pesu, jalgrataste, autode vargusi ja vandalismi). Jalakäijate teed peavad olema samuti hästi valgustatud, vastasel juhul tekitab see inimestes pimedal ajal hirmu ja hõlbustab kuritegevust.

Territoriaalsus.

Inimlikus mõõtkavas ehitamine ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate aladel tagab suurema korrashoiu ja vähendab vandalismi. Autode parkimine vahetult elamute ees

või kobaratena väikese pindalaga parkimisplatsidele tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad autodega seotud kuritegevust.

Vastupidavus ja ligipääsetavus.

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

DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

Peale planeeringu kehtestamist vallavolikogu poolt saab Laasi mü jagada planeeringu järgseteks kruntideks

Koostada hoonetele, teedele, tehnorajatistele ehitusprojektid.

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

Taotlema ehitusload

I etapis rajada planeeringuala arendaja finantseerimisel juurdepääsutee (krunt nr 7) soovitatavalt koostöös naaberkinnistute Rannamaa ja Rannaliiva planeeringuala arendajaga ning vastavalt enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitud planeeringujärgsete teede ja tehnovõrkude väljaehitamise ning väljaehitamise rahastamise kokkuleppele. Tee (krunt nr 8) väljaehitamine ja tehnovõrgud kuni kinnistu piirini või hoonete liitumispunktideni. tehnorajatised rajab Laasi kinnistu arendaja ja edasise haldamise korraldab samuti Laasi mü arendaja.

Peale teede ehitamist killustikkatteni ja tehnovõrkude rajamist võib anda ehitusloa hoonete ehitamiseks.

Viimases etapis rajada haljastus ja vajadusel asfalteerida teed.

Peale hoonete ja rajatiste projektikohast ehitamist taotlema ehitistele kasutusload