

Tellija: KAARMA VALLAVALTSUS

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 17
jooniseid 4

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 PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

1.5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

1.6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

1.6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

1.6.2 Tuleohutus

1.6.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:10000	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Põhijoonis M 1:1000	leht 3
Elektriskeem skeem M 1:1000	leht 4

LISAD

KAARMA VALD, MÄNDJALA KÜLA, PÄIKSERANNA MAAÜKSUSE 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 8 km Sõrve poole sõites. Planeeritavaks kinnistuks on Päikseranna mü.

Planeeringuga haaratava ala suurus ca 10 ha



 planeeritava ala asukoht

- **Planeeringu eesmärk**

Käesoleva planeeringu eesmärk on kinnistule ca 290 majutuskohaga puhke- ja tervistekeskuse planeerimine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, selle teenindamiseks vajalike kommunikatsioonidega kavandamine. 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 Vallavolikogu otsus nr. 41 22.02.2006 detailplaneeringu algatamise kohta
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 120 28.02.2006 detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnistamise kohta
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 119 28.02.2006 keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- Saare maakonnaplaneering 2015
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering Asutust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktala ühisplaneering
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Klotoid OÜ, mai 2012)
- Elektrilevi OÜ Saarte regioon poolt 05.06.2012 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 201576
- Elion Ettevõtted AS 04.06.2012 väljastatud tehnilised tingimused nr 19393923.
- AS Kuressaare Veevõrk poolt 14.06.2012 väljastatud tehnilised tingimused nr. 2128

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritavaks kinnistuks on Päikseranna kinnistu Mändjala külas. Maaüksus asub looduskauis kohas Läänemere ääres Mändjala külas. Rannaäär Päikseranna maaüksuse ulatuses on kinnikasvanud ja mudane ning seda ala puhkamiseks eriti ei kasutata. Pigem eelistab puhkaja lääne poole jäävat liivast rannaala . Planeeringualast lääne pool asub Mändjala kämping.

Abs. kõrguste vahe planeeringualal ca 0– 3,00 meetrit.

Planeeringuala piirneb põhjast Kuressaare – Sääre maanteega, lõunast Läänemerega, idast Haigru tee 5 maaüksusega ja läänest Luite maaüksusega.

Kinnistu põhjakülge Kuressaare – Sääre maantee äärde on projekteeritud Teedeprojekt OÜ poolt juunis 2012 kergliiklustee, töö nr TO2111.

Suurem osa maa-alast on kaetud metsaga, põhiliseks puuliigiks mänd.

Vastavalt Saare maakonna teemaplaneeringule „Asutust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ja Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule jääb planeeringu ala rohekoridori alale. Kinnistu on suures osas kaetud III kategooria kaitsealuse taime *Dianthus arenarius* (nelk, nõmm-) kasvualaga.

Ühisplaneeringu järgne kasutusotstarve planeeritaval maaüksusel on puhkeotstarbeline maa.

Maaüksus on hoonestamata.

Juurdepääs planeeringu alale Kuressaare - Sääre nr 77 maanteelt.

Planeeritaval maaüksusel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

1.1.3 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 16.05.2011	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Registri osa number
Päikseranna mü.	Sailors Charter OÜ	10,0 ha	Maatulundusmaa 100%	34801:008:0359	2600134/26001

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	7,4 ha	Kaarma Vallavalitsus	Metsa majandamisel lähtuda Metsaseadusest
Eesti Vabariigi Veeseadus ja Asjaõigusseadus	10 m keskmisest veepiirist	Kaarma Vallavalitsus, Keskkonnaamet	Avalikult kasutatav kallasrada Läänemere ääres 10 m keskmise veeseisu piirjoonest
Eesti Vabariigi Veeseadus ja Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	20 m tavalisest veepiirist	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd Läänemere ääres 20 m tavalisest veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus ja Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	200 m tavalisest veepiirist	Keskkonnaamet	Ehituskeeluvöönd Läänemere ääres 200 m tavalisest veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus ja Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	200 m tavalisest veepiirist	Keskkonnaamet	Ranna piiranguvöönd Läänemere ääres 200 m
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus	Markeeritud Maa-ameti kaardil ja detailplaneeringu joonisel	Keskkonnaamet	III kaitsekategooria taimeliigi <i>Dianthus arenarius</i> (nelk, nõmm-) kasvuala

Eesti Vabariigi Asjaõiguseadus ja Asjaõiguseaduse rakendamise seadus	1 m kõrgepingekaablist	OÜ Elektrilevi	Kõrgepingekaabli kaitsetsoon 1 m mõlemal pool kaablit
Eesti Vabariigi Asjaõiguseadus ja Asjaõiguseaduse rakendamise seadus	2 m survekanalisatsiooni torust	AS Kuressaare Veevärk	Survekanalisatsiooni kaitsetsoon 2 m mõlemal pool survekanalisatsiooni toru
Eesti Vabariigi Teeseadus	50 m äärmise sõiduraja teljest	Maanteeamet	Kuressaare –Sõrve nr 77 maantee teekaitsevöönd 50 äärmise sõiduraja teljest
Teede- ja sideministri määrus nr 55 Tee projekteerimise normid ja nõuded	60 m teeservast	Maanteeamet	Kuressaare – Sõrve nr 77 maantee sanitaarkaitsevöönd 60 m sõidutee servast

1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.

25.01.2012 kehtestati Kaarma Vallavolikogu määrusega nr 1 Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering. Ühisplaneeringu järgselt jääb planeeritav Päikseranna kinnistu rohevõrgustiku alale ning juhtotstarbeks on määratud puhkeotstarbeline maa. Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud maaüksusele puhkeotstarbelise kasutusega hoonestus. Kuna tegemist on kasumit tootva arendusega siis sihtotstarbeks on määratud ärimaa.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga on veeala Mändjala kämpingutest kuni Salme valla piirini reserveeritud supelranna veealana. Päikeseranna kinnistu jääb üldplaneeringujärgsest supelranna veealast välja.

1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Päikseranna kinnistule on kavandatud ca 290 kohaline puhke- ja tervisekeskus. Planeeringuga seatakse Päikseranna krundile ehitusõigus. Planeeringujoonisel on markeeritud hoonestatav ala. Hoonestatav ala on määratud maksimaalsena lähtudes sellest, et hoonestatava ala piiridesse peab mahtuma projekteeritav tervisekeskuse hoone, kämpingumajakesed ja normidejärgne parkla. Hoone ja parkla konkreetset asukohta planeeringuga määratud ei ole. Täpsed asukohad määratakse projekteerimise staadiumis, lähtudes kõrghaljastusest ja III kaitsekategooria taimeliigi *Dianthus arenarius* (nelk, nõmm-) kasvualast ning hoone konfiguratsiooni ja mahu sobivusest looduskeskkonda.

Supluskohta Päikseranna kinnistule ei planeerita, kuna Päikeseranna kinnistu ei ulatu põhikaardijärgse rannajooneni.

Planeeringuala plaanistruktuuri võib jagada poolavatud ja avatud aladeks.

- Avatud aladena käsitletakse rannaäärset ala, metsala, kergliiklusteed, juurdepääsuteed ja jalgteed. Juurdepääs rannaalale ehk avalikult kasutatavale kallasrajale on kavandatud läbi hoonestatava ala ja sealt edasi mööda planeeritud jalgteed.
- Poolavatud aladena käsitletakse hoonestatavat ala. Poolavatud ala all on mõeldud, et tervisekeskuse vahetu ümbrus on mõeldud eelkõige tervisekeskuse külastajatele. Samas on läbi hoonestatava ala kavandatud avalik juurdepääs kallasrajale.

Planeeritav krundi sihtotstarve ärimaa.

Hoonestus

Krundile on planeeritud puhke- ja tervisekeskuse peahoone ja kuni 8 puhkemaja. Hoonestatava ala paigutamisel on lähtutud kinnistul asuvast rohevõrgustiku alast, Läänemere ehituskeeluvööndist, vääriselupaigast ja Kuressaare – Sääre maantee sanitaarkaitsevööndist. Hoonestatav ala markeeritud planeeringu joonisel. Hoonestatava ala sisse tuleb paigutada tervisekeskuse peahoone, väikesed kämpingu tüüpi majutushooned ning parkla. Vastavalt Mari Reitalu poolt koostatud eksperthinnangule „III kaitsekategooria taimeliigi nõmmnelgi, *Dianthus arenarius* subsp *arenarius*, esinemise kohta Kaarma valla Mändjala küla Päikseranna maaüksusel” on hoone soovituslikud asukohad näidatud kasvukohtadest eemale. Hoonete asukohad plaanil on tinglikud ja näitavad pigem võimalust rajada hooned nõmmnelgi kasvukohtadest eemale.

Puude keskmine foon hoonestataval alal on 17-18 m kõrgune. Mõned puud on ka 20 m kõrgused, 15 m kõrguseid puid on väga vähe. Lähtudes puude keskmisest kõrgusest on hoone maksimaalseks kõrguseks 15 m maapinnast. 15 m hoone kõrgust tähendab seda, et selle sisse peavad mahtuma ka erinevad katuseeadmed.

Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegses võtmes, vormilt lihtne ning harmoneeruma ümbritseva looduskeskkonnaga. Selleks võiks hoone välisviimistluses kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale.

Hoone peamaht liigendada nii horisontaalselt kui vertikaalselt või kasutusotstarvete kaupa näiteks väiksemate hoone-plokkidena hajutatuna allesjäävate puudegruppide vahele. Hoonete vahelist kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada, likvideerides vaid vanad ja haiged puud. Hoone projekteerimise staadiumis mõõdistada kõik hoonestusalale jäävad puud ning märkida eraldi säilitatavad ja likvideeritavad puud.

Päikseranna mü sihtotstarve:

Ärimaa 100 %

Päikseranna mü ehitusõigus

Lubatud hoonete maks arv krundil:

9 (peamaja + 8 puhkemaja)

Lubatud hoone maks kõrgus:

15 m (koos katuserajatistega)

Ehitiste maks korruselisus:

peamaja - 3 korrust, osaliselt kuni 25 %
ulatuses lubatud 4
Puhkemajad 2

Katusekalle:

vaba

Harjajoon:

soovituslikult paralleelne Kuressaare –
Sääre maanteega

Maks hoonete alune pind:

6000 m² , sh puhkemajade maksimaalne
ehituslune pind a' 50 m²

Välisviimistlus materjalid:

soovituslikult kasutada traditsioonilisi
naturaalseid materjale.

Minimaalne tulepüsivusklass

peahoone TP1
puhkemajad TP2

Hooned projekteerida ja ehitada nii, et võimalikult vähe kahjustataks metsaalasid ning alustaimestikku.

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

Juurdepääsude ja parkimise lahendus

Juurdepääs maaüksusele on planeeritud Kuressaare - Sääre maanteelt.

Parkla peab mahtuma hoonestusala piiridesse. Parkimiskohtade arvutamiseks linnades on Eesti Standardikeskus välja andnud standardi EVS 843:2003 Linnatänavad. Planeeringuala puhul ei ole küll tegemist linnaga. Samas võib standardit kasutada parkimiskohtade arvutamisel analoogina võttes aluseks kavandatava tegevuse ja ehitise asukohaks määrata vahevöönd. Hoone maksimaalseks suletud brutopinnaks on arvestuslikult 19500 m², sellisel juhul on parkimiskohtade arv 98 sõiduauto kohta. Lisaks kavandada kohad bussidele. Parkla projekteerimisel ja ehitamisel säilitada võimalikult palju kõrghaljastust rajades parkimiskohad puude vahele.

Lisaks on juurdepääsuteed kavandatud puurkaevu ja pumpla rajamiseks ja hooldamiseks ning soojuspuuraukude rajamiseks. Soojuspuuraukude rajamiseks kavandatav teenindustee on planeeritud hiljem sulgeda mootorsõidukitele ja võtta kasutusele avaliku jalgteena rannalale. Juurdepääs rannalale ehk avalikult kasutatavale kallasrajale on kavandatud läbi hoonestatava ala ja sealt edasi mööda planeeritud teed. Nimetatud tee rajada selliselt, et oleks seda ehitamisjärgus võimalik kasutada soojuspuuraukude rajamiseks. Avalikult kasutatav tee on planeeritud ehituskeeluvööndisse lähtudes Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 10, mille järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele ja tänavale.

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

Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Hooned jälgivad olemasolevat maapinda. Hoone horisontaalsuse tagamiseks võib hoone alust pinda tõsta madalamatel kohtadel kuni 40 cm.

Kuna tegemist on hea filtratsioonimooduliga pinnasega, siis parklate alust maapinda võib tõsta orienteeruvalt 10 cm.

Piirded

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ning Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi jääb planeeritav ala rohevörgustiku alale.

Et mitte takistada loomade vaba liikumist, siis piirdeaedade rajamine krundi piirile on keelatud. Piirdeid võib rajada ümber hoonestusala ja parkla, kuid samas ei tohi takistada piiretega läbi hoonestatava ala planeeritud juurdepääsu avaliku kasutusega kallasrajale.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

Haljastus ja heakord

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.

Metsaalal säilitada väljaspool hoonestusala olev maa-ala senisel kujul, et oleks võimalik seda kasutada ka edaspidi loodusliku metsa- ja haljasmaana. Küll võib metsaaluse korrastada ja puhastada võsast.

Haljastuse rajamisel krundile peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Uut haljastust rajada ainult hoonete ja juurdepääsuteede lähedusse. Metsa tohib maha võtta õuealadelt (hoonestatav ala) ja rajatavate teede ning parklate alt. Vältimaks III kaitsekategooria taimeliigi *Dianthus arenarius* (nõmmenelgi) hävimist ja samas tagades vaba ligipääsu kallasrajale ehitada alates hoonetest kallasraja piirini jalgtee (eksperdi M. Reitalu soovitus). Mõjud taimestikule on kirjeldatud punktis 1.6.1 Keskkonnakaitselised tingimused.

1.3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Veevarustus:

Vastavalt Kaarma Vallavolikogu 22.02.2006. a. otsuse nr 41 juurde kuuluvate detailplaneeringu lähteseisukohtadele tuleb olmeveed lahendada individuaalse puurkaevu baasil. Kaarma valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2010 – 2021 järgi on Kuressaare – Sääre maantee Päikseranna mü poolsele küljele kavandatud veevarustustorustik.

Kogu kompleksi arvutuslik veetarbimine maksimaalse kasutuse korral on ca 200 m³ ööpäevas. Võttes aluseks analoogse tegevusega tervisekeskused, siis kogemuslik veetarbimine on ca 140 m³ ööpäevas.

AS Kuressaare Veevärk on 14.06.2012 väljastatud tehnilised tingimused nr 2128, mille järgi on võimalik veevärgiga liitumine rajatavalt ühisveevärgi torult. Perspektiivne liitumispunkt planeeritud Päikseranna kinnistu piiri ja juurdepääsutee äärde. Ehituse I järgus ehk puhkemajade väljaehitamiseks enne 2021 aastat on planeeritud rajada Päikseranna kinnistule puurkaev koos pumplaga.

Vee tarbimisel üle 5 m³ ööpäevas taotlema vee erikasutusluba. Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis, kui on selgunud konkreetseid mahud.

Kanalisatsioon:

Kogu kompleksi arvutuslik veetarbimine maksimaalse kasutuse korral on ca 200 m³ ööpäevas. Võttes aluseks analoogse tegevusega tervisekeskused, siis kogemuslik veetarbimine on ca 140 m³ ööpäevas. Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on AS Kuressaare Veevärk 14.06.2012 väljastanud tehnilised tingimused nr 2128. Liitumine ühiskanalisatsiooniga on kavandatud planeeritava kinnistu põhjaserva läbiva reoveekanalisatsiooni survetoruga De 160. Vastavalt tehnilistele tingimustele on Päikseranna kinnistu reoveekanalisatsiooni liitumispunktis tagatav reovee ärajuhitav kogus maksimaalselt 20 m³/h, mis võimaldab reovett juhtida Salme asulani ilma vahepeal asuvate Mändjala ja Tehumardi reoveepumplate jõudlust tõstmata. Liitumisega kaasnevate reoveekoguste ärajuhtimiseks on vaja vahetada Salme aleviku reoveepumplas asuvad pumbad suurema jõudlusega pumpade vastu. Lisaks tuleb arvestada nimetatud pumplast väljuva survetoru vahetamisega suurema läbimõõduga toru vastu või teise liini survetorustiku rajamisega Üüdi külas asuva reoveepuhastini.

Kinnistule rajatava pumpla juhtimissüsteem tuleb ühildada Mändjala pumplaga, mis võimaldaks avariiliste olukordade tekkimisel või lahenemisel kinnistu pumpla töö seisata või taaskäivitada.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on ühiskanalisatsiooni juhitava heitvee koguse ühtlustamiseks planeeritud kinnistu sisese kanalisatsiooni survepumpla välja koos akumulatsioonimahutiga, mille maht on ca 4 m³ (täpsustub projekteerimise käigus). Reoveeakumulatsioonimahuti võimaldab hajutada ärapumbatavat reovee kogust ööpäeva lõikes ja tagada mõnda aega hoonest reovee äravool ka elektrikatkestuste,

kanalisatsioonisüsteemi avariide või loodusõnnetustest tingitud reovee ärajuhtimise võimaluse puudumisel.

Basseini veevahetus toimib igapäevaselt filtripesu näol ja veekulu ca 3-4 m³ tsüklis. Kuna basseinide filtripesu vee kogus on võrreldes üldise veetarbimisega väga väike, siis on lubatud filtripesu veed juhtida ühiskanalisatsiooni.

Ärajuhitava reovee koguse määramiseks paigaldada reovee kulumõõtja.

Sademevee äravool:

Katuseveed juhtida pinnasesse. Vajadusel rajada imbsüsteemid.

Parklate katenditeks kasutada drenivaid kattematerjale ning ülejäänud vesi juhtida kalletega pinnasesse.

Juurdepääsuteedelt juhtida sademeveed kalletega pinnasesse.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

Heitvee pinnasesse juhtimisel pidada kinni Vabariigi Valitsuse määrusest nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“.

Elekter:

Elektrienergia planeerimiseks on Elektrilevi OÜ Saarte regioon 05.06.2012 väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 201576 Orienteeruv peakaitse suurus 3x630 A. Planeeringualale on kavandatud rajada uus alajaam. Alajaama toide on planeeritud teisel pool Kuressaare – Sääre maanteed kulgevast 10kV fiidri õhuliini lähimast mastist. Alajaama toiteks kavandatud kõrgepingekaabel on planeeritud koostöös Tiidreku kinnistu detailplaneeringuga. Päikseranna kinnistule planeeritud alajaama toiteks on võimalik kasutada sama kaablitrassi. Liitumiskilp planeeritud alajaama kõrvale juurdepääsutee äärde. Kaablite ning alajaama ja liitumiskapi paigutus ja lahendus täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Side

Side ühenduse saamiseks on Elion Ettevõtted AS 04.06.2012 väljastanud tehnilised tingimused nr 19393923. Vastavalt tehnilistele tingimustele on side ühendus planeeritud Kuressaare – Sääre maantee ääres asuvast sidekaablist.

Küte

Prognoositav küttevõimsus on orienteeruvalt 400 kW. Et piirkonnas ei tekiks täiendavat reostusallikat lokaalse katlamaja näol on tervise- ja puhkekeskuse küte on kavandatud lahendada elektri ja soojuspumpade baasil. Kõige ökonoomsem ja keskkonnasõbralikum variant selleks on maakütte soojuspumbad ja õhksoojuspumbad. Omavahel on võimalik kombineerida elektrikütet ning soojuspumpade erinevaid variante. Täiendava küttena võib kasutada päikesepaneeli.

Maaküttega vajaliku võimsuse saavutamiseks on kõige otstarbekam rajada suletud soojuspuuraukude süsteem, mis koosneb soojuskandja torustikust, mis on paigaldatud tamponeeritud soojuspuurauku. Soojuspuurauk on puurimisest tühjaks sügavuti puuritud rajatis maasoojuse ammutamiseks või talletamiseks. Suletud süsteemi soojuspuuraukus asetseb üks või mitu suletud torustikku, milles ringleb madala keemistemperatuuriga keskkonnale ohutu vedelik (vesi- glükooli lahus). Soojuspuuraukud peavad olema lõpuni tamponeeritud. Puuraukude rajamisel ja tamponeerimisel rakendada keskkonnaministri 30. jaanuari 1997. a. määrust nr. 8. Sanitaarkaitseala ega veevõtukoha hooldusnõudeid ei määrata. Soojuspuuraukude vaheline minimaalne kaugus on 15 meetrit.

Puuraukude asukohana eelistada parklate ja hoone alla jäävaid alasid. Kuna küttevõimsus tingib päris suure puuraukude vajaduse (orienteeruvalt 20-25 puurauku), mis olenevalt hoone kütteprojektist ei pruugi parklate alla ära mahtuda ning enamuse Päikseranna kinnistust on kaetud metsaga, siis maa-ala puuraukude rajamiseks on valitud rannaäärne kõrghaljastusega maa-ala. Peale rajamist puuraugud maapeal nähtavaks ei jää ja seega saab rannaala kasutada endiselt puhkamiseks. Puuraukude ala markeeritud planeeringu joonisel. Maakollektori täpne lahendus ja soojuspuuraukude täpne asukoht ja arv määratakse hoonete kütte projektides, lähtudes kõrghaljastuse säilitamise vajadusest, vajalikust soojuskoormusest ja köetava hoone ruumipaigutusest.

Soojuspuuraugud koos maakütte soojustorustikuga on planeeritud ehituskeeluvööndisse lähtudes Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8, mille järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnoõrgule ja rajatisele.

Juurdepääsu on soojuspuuraukudele vaja ainult rajamise etapis. Hiljem ei vaja tamponeeritud puuraugud hooldust. Külmakande vedelikuga täitmine ja vajadusel tühjendamine teostatakse läbi soojusvaheti mis asub peahoone soojussõlmes. Seega on juurdepääs puuraukudele kavandatud ühiselt jalakäijate juurdepääsuga rannaalale.

1.4 PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Tabel 3

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Metsaseadus	7,4 ha	Kaarma Vallavalitsus	Metsa majandamisel lähtuda Metsaseadusest
Eesti Vabariigi Veeseadus ja Asjaõiguseadus	10 m keskmisest veepiirist	Kaarma Vallavalitsus, Keskkonnaamet	Avalikult kasutatav kallasrada Läänemere ääres 10 m keskmise veeseisu piirjoonest, Krunti ei piirata piiretega ning sellega on tagatud juurdepääs kallasrajale.
Eesti Vabariigi Veeseadus ja Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	20 m tavalisest veepiirist	Keskkonnaame	Veekaitsevöönd Läänemere ääres 20 m tavalisest veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus ja Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	200 m tavalisest veepiirist	Keskkonnaamet	Ehituskeeluvöönd Läänemere ääres 200 m tavalisest veepiirist

Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus ja Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	200 m tavalisest veepiirist	Keskkonnaamet	Ranna piiranguvöönd Läänemere ääres 200 m
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus	Markeeritud Maa-ameti kaardil ja detailplaneeringu joonisel	Keskkonnaamet	III kaitsekategooria taimeliigi <i>Dianthus arenarius</i> (nelk, nõmm-) kasvuala
Eesti Vabariigi Teeseadus	50 m äärmise sõiduraja teljest	Maanteeamet	Kuressaare – Sõrve nr 77 maantee teekaitsevöönd 50 äärmise sõiduraja teljest
Teede- ja sideministri määrus nr 55 Tee projekteerimise normid ja nõuded	60 m teeservast	Maanteeamet	Kuressaare – Sõrve nr 77 maantee sanitaarkaitsevöönd 60 m sõidutee servast
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	1 m kõrgepinge-kaablist	OÜ Elektrilevi	Kõrgepingekaabli kaitsetsoon 1 m mõlemal pool kaablit
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	2 m survekanalisatsiooni torust	AS Kuressaare Veevärk	Survekanalisatsiooni kaitsetsoon 2 m mõlemal pool survekanalisatsiooni toru
Eesti Vabariigi Veeseadus	ca 8500 m ²	Keskkonnaamet	Puurkaevu sanitaarkaitsekuja 50 m raadiuses puurkaevust
Vabariigi Valitsuse määrus nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded“	ca 1500 m ²	Keskkonnaamet	Reoveepumpla kuja 20 m

1.5 SERVITUUTIDE VAJADUS

Tabel 4

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Tiidreku mü 34801:008:0370	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Tormiranna mü detailplaneeringuga planeeritud 10 kV elektrimaakaabel	ca 550 m ²
Luige mü 34801:008:0532	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Tormiranna mü detailplaneeringuga planeeritud 10 kV elektrimaakaabel	ca 210 m ²
77 Kuressaare – Sääre tee	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 10 kV elektrimaakaabel	ca 40 m ²

34801:008:0168	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	ca 80 m²
Päikseranna mü 34801:008:0359	AS Eesti Energia	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud alajaam, kõrgepingekaabel, madalpingekaabel ja liitumiskilp	ca 150 m²

1.6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

1.6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ning Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi asub planeeritav Päikseranna mü rohevõrgustiku koridori alal. Käesolevaga on Päikseranna kinnistule planeeritud puhke- ja tervisekeskus koos puhkemajadega. Hoonestatava ala paigutamisel on lähtutud kinnistul asuvast rohevõrgustiku alast, Läänemere ehituskeeluvööndist, vääriselupaigast ja Kuressaare – Sääre maantee sanitaarkaitsevööndist.

Rohelise võrgustiku terviklikkuse ja sidususe tagamiseks on hoonestusala kavandatud 30 m kinnistu läänepiirist, et tagada metsloomade vaba liikumine. Samuti on metsloomade vaba liikumise tagamiseks keelatud piirdeaedade rajamine kruntide piiridele, aedu tohib vajadusel rajada ainult ümber hoonestusala.

Hoonete projekteerimisel tuleb leida sobivaid lahendusi, mis võimaldaksid arvestada hoonete asukohtade valikul olemasolevate looduslike tingimustega, kõrghaljastusega, lagendikega.

III kaitsekategooria taimeliigi *Dianthus arenarius* (nelk, nõmm-) kasvuala

Ekspert Mari Reitalu koostas oktoobris 2012 eksperthinnangu III kaitsekategooria taimeliigi nõmmnelgi, *Dianthus arenarius*, esinemise kohta Kaarma valla Mändjala küla Päikseranna maaüksusel. (Ekspert hinnang planeeringu lahenduse lisades.)

24. septembril 2012 tehtud välitööde andmed nõmmnelgi kasvualade kohta on kantud planeeringu joonisele. Kasvukohad jäävad planeeringuga määratud hoonestatava ala piiridesse. Hoonestatav ala on määratud lähtudes mere poolt seadusjärgsest ehituskeeluvööndi piirist ja Maa-ameti kaardile kantud vääriselupaiga paiknemisest ning maantee poolt tee sanitaarkaitsevööndist. Hoonete asukohad on määratud välja poole nõmmnelgi mõõdistatud kasvukohtadest. Samas peab hoonestava ala piiridesse mahtuma ka parkla ning võib juhtuda, et ehitustööde käigus võivad kasvualad saada siiski kahjustatud.

Meetmed III kaitsekategooria taimeliigi *Dianthus arenarius* (nelk, nõmm-) kasvuala säilitamiseks ja taastamiseks :

- Enne ehitustegevuse algust märkida maastikul maha nõmmnelgi kasvualad ja instrueerida ehitajat, et võimalikult vähe kasvualasid kahjustada ehitustööde käigus.
- Vältida nõmmnelgi kasvualade hoonestamist. Selleks on hooned planeeritud kasvualadest välja poole.
- Isendid, mis jäävad parklate alla või võivad ehitustegevusest kahjustada saada, teiselaldada ja/või taastasustada ümber liivastele kasvukohtadele

kunagise kõrgepingeliini alusele maa-alale või/ja sellest mere poole jäävasse männikusse. Nõmmnelgile vajaliku valguse tagamiseks männikut vajadusel harvendada.

- Liiki on võimalik istutada sobivatesse kasvukohtadesse ka pärast ehitustegevuse lõppemist heakorrastamise ja haljastuse käigus, kusjuures siis tuleks juba kasutada seemnest ettekasvatatud istutusmaterjali. Seemnete korjamise aeg on juuli – august. Konkreetne seemnetest ettekasvatamine leppida kokku enne ehitustegevuse algust Loodusuurijate Seltsi taimharulduste komisjoniga (kontaktisik soovituslikult Ülle Reier ulle.reier@ut.ee)

Mõjud taimestikule

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

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

Leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks

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

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

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

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

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

Heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada ja muuta piirkonna veerežiimi. Maapinda võib tõsta või langetada hoonestusala piires ning juurdepääsuteede alla jääval maa-alal. Kui muuta oluliselt maapinna taset

kasvava puu lähiümbruses (puu aktiivse juurestiku osas), võib puu hukkuda. Selle vältimiseks tuleb jätta maapind kasvava puu ümber endisele tasemele. Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

Muud keskkonnakaitselised tingimused

- Hooned ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnoahtlikke materjale ega aineid.
- Prognoositav küttevõimsus on orienteeruvalt 400 kW. Tervise- ja puhkekeskuse küte on kavandatud lahendada elektri ja soojuspumpade baasil. Kõige ökonoomsem ja keskkonnasõbralikum variant selleks on maakütte soojuspumpad ja õhksoojuspumpad. Omavahel on võimalik kombineerida elektrikütet ning soojuspumpade erinevaid variante. Täiendava küttena võib kasutada päikesepaneele.
- Vastavalt Kaarma Vallavolikogu 22.02.2006. a. otsuse nr 41 juurde kuuluvate Päikseranna mü. detailplaneeringu lähteseisukohtadele nr 003 tuleb olmeveed lahendada individuaalse puurkaevu baasil. Kaarma valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2010 – 2021 järgi on Kuressaare – Sääre maantee Päikseranna mü poolsele küljele kavandatud veevarustustorustik. Kogu kompleksi arvutuslik veetarbimine maksimaalse kasutuse korral on ca 200 m³ ööpäevas. Võttes aluseks analoogse tegevusega tervisekeskused, siis kogemuslik veetarbimine on ca 140 m³ ööpäevas. AS Kuressaare Veevärk on 14.06.2012 väljastatud tehnilised tingimused nr 2128, mille järgi on võimalik veevärgiga liitumine rajatavalt ühisveevärgi torult. Perspektiivne liitumispunkt planeeritud Päikseranna kinnistu piiri ja juurdepääsutee äärde. Ehituse I järgus ehk puhkemajade väljaehitamiseks enne 2021 aastat on planeeritud rajada Päikseranna kinnistule puurkaev koos pumplaga. Vee tarbimisel üle 5 m³ ööpäevas taotleda vee erikasutusluba. Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis, kui on selgunud konkreetsed mahud.
- Ühiskanalisisatsiooniga liitumiseks on AS Kuressaare Veevärk 14.06.2012 väljastanud tehnilised tingimused nr 2128. Liitumine ühiskanalisisatsiooniga on kavandatud planeeritava kinnistu põhjaserva läbiva reoveekanalisisatsiooni survetoruga De 160.
- Käesoleva planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis tekitaksid planeeringu alal ja selle lähipiirkonnas olulise mürahäiringu.
- Vastavalt Jäätmeseadusele on krundivaldaja kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Konteinerid tühjendada jäätmeluba omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Päikseranna maaüksusele rajada prügimaja jäätmete liigiti kogumiseks.
- Katuseveed juhtida pinnasesse. Vajadusel rajada imbsüsteemid. Parklate katenditeks kasutada drenivaid kattematerjale ning ülejäänud vesi juhtida kalletega pinnasesse. Juurdepääsuteedelt juhtida sademeveed kalletega pinnasesse.

1.6.2 Tuleohutus

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

Planeeritud hoonestus kuulub II ja IV kasutusviisiga hoonete hulka.

Peahoone minimaalne tulepüsivusklass TP1. Puhkemajade minimaalne tulepüsivusklass TP2.

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

Tuletõrje veevõtuks on planeeritud tuletõrjemahuti minimaalse suurusega 220 m³.

Soovituslikult paigaldada mitu mahutit. Mahutite kõrvale on planeeritud kustutusauto manööverdamise ala, minimaalse suurusega 15x15 m.

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

1.6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

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

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

Korrashoid.

Halvasti 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 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.

Nähtavus ja valgustus.

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

Territoriaalsus.

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

Vastupidavus ja ligipääsetavus.

Hoonete ukсед ja aknad peaksid olema turvalisemad/vastupidavamad, et raskendada sissemurdmist. Vastupidavad ukсед ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski. Üldkasutatavad prügikastid ja

pingid peaksid olema vastupidavatest ja raskesti süttivatest materjalidest. Parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonetele ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja -aknad.

DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

Enne käesoleva detailplaneeringu kehtestamist sõlmivad Kaarma vald ning Päikseranna kinnistu omanikud detailplaneeringuga määratud teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise ning kasutamistingimuste osas kokkuleppe.

Peale planeeringu kehtestamist koostada hoonetele, teedele, tehnorajatistele ehitusprojektid.

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

Taotleda ehitusload

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

Tehnorajatiste edasise haldamise korraldab samuti piirkonna arendaja.

Viimases etapis rajada haljastus.

Peale hoonete ja rajatiste projektikohast ehitamist taotleda ehitistele kasutusload