

S I S U K O R D

A S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIOON
2. PLANEERINGULAHENDUS
3. TULEOHUTUSNÕUDED
4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS
5. SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED
6. KESKONNAKAITSELISED TINGIMUSED
7. PIIRKONNA TURVALISUS

B J O O N I S E D

- | | | | |
|---------|---------------------------|---------|---------|
| 1. DP-1 | Situatsiooniskeem | | Leht 1 |
| 2. DP-2 | Tugiplaan | M 1:500 | Leht 2 |
| 3. DP-3 | Maakasutuse plaan | M 1:500 | Leht 3 |
| 4. DP-4 | Ruumilahendus | M 1:500 | Leht 4 |
| 5. DP-5 | Tehnovõrkude plaan | M 1:500 | Leht 5 |
| 6. DP-6 | Illustreeriv joonis | M 1:500 | Leht 6 |
| 7. A-1 | Hoone eskiis: põhiplaan | M 1:200 | Leht 7 |
| 8. | Hoone eskiis: 3D joonised | | 3 lehel |

C P L A N E E R I N G U L I S A D

1. Kaarma Vallavalitsuse 28.mai 2010 korraldus nr 247 Nasva küla Sõrve mnt 53 kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta koos lisadega:
 - Lisa 1 – Nasva küla Sõrve mnt 53 planeeringuala skeem.
 - Lisa 2 – Kaarma valla Nasva küla Sõrve mnt 53 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks lähteseisukohad.
2. Sõrve mnt 53 kinnistu geodeetiline alusmõõdistus, teostanud OÜ Hadwest maamõõdubüroo, töö nr T-09-279.
3. Klubi katastriüksuse plaan. Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 490 21.09.2004.
4. Piiriprotokoll 08.04.2006.
5. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Saarte Regioon'i tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 184296, 29.10.2010.
6. Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 16031216, 03.11.2010.a.

SELETUSKIRI

Märkus: Regionaalministri 18.11.2010 määrusega nr 14 on Nasva küla nimetatud alevikuks ja käsitletav tiheasustusala. Ümbernimetamine on toimunud käesoleva detailplaneeringu koostamise lõppfaasis, mistõttu on detailplaneeringu algatamise dokumentides kasutusel algne asustusüksuse nimetus „Nasva küla“, detailplaneeringus „Nasva alevik“.

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus	Nasva alevikus, Sõrve mnt 53 kinnistu detailplaneering
Algataja	Kaarma Vallavalitsus
Planeeringuala kinnistu omanik	Kaarma vald
Planeeringuala suurus	ca 0.57 ha

1.1. Detailplaneeringu eesmärgid:

- ◆ Hoonestuse jaoks parima asukoha välja selgitamine.
- ◆ Hoonestusele ruumilise ja mahulise lahenduse leidmine ja arhitektuuriliste nõuete seadmine.
- ◆ Tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine ning sidumine olemasolevate võrkudega, vajalike rajatiste (parkla, paadisild vm) planeerimine.
- ◆ Haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.
- ◆ Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

1.2. Lähte- ja lisamaterjalid:

- ◆ Kaarma Vallavalitsuse 28.mai 2010 korraldus nr 247 Nasva küla Sõrve mnt 53 kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta koos lisadega:
 - Lisa 1 – Nasva küla Sõrve mnt 53 planeeringuala skeem.
 - Lisa 2 – lähteseisukohad Kaarma valla Nasva küla Sõrve mnt 53 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.
- ◆ Sõrve mnt 53 kinnistu geodeetiline alusmöödistus, teostanud OÜ Hadwest maamöödübüroo, töö nr T-09-279.
- ◆ Klubi katastriüksuse plaan. Kaarma vallavalitsuse korraldus nr 490 21.09.2004.
- ◆ Klubi katastriüksuse piiriprotokoll 08.04.2006.a.
- ◆ Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Saarte Regioon'i tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 184296, 29.10.2010.
- ◆ Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 16031216, 03.11.2010.a.
- ◆ Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused". 2007
- ◆ Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu eelnõu.
- ◆ Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu eeluuring „Roheline võrgustik. Vaadete ja maastikuanalüüs“. Koostanud Consultare OÜ 2010.
- ◆ Nasva küla arengukava 2010-2019
- ◆ Tugimaantee nr 77 Kuressaare-Sääre remondi tehniline projekt. Ramboll Eesti AS, projekt nr 2010-0053.

1.3. Olemasolev olukord (hooned, teed, haljastus, maastik, tehnovõrgud)

Planeeringuala, aadressiga Sõrve mnt 53, paikneb Kaarma vallas Nasva aleviku keskmes kompaktses hoonestusega alal. Idas piirneb krunt Mere tänavaga, läänes Nasva jõega, põhjas riigi tugimaantee Kuressaare-Sääre tee ning jõesilla nõlvaga, lõunas väikeelamu krundiga Mere tn 2. Sõrve mnt 53 kinnistu suurusega 3969m² olemasolev sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa 100%, katastritunnus 34804:001:0205.

Krunt on põhiosas hoonestamata, krundi kaguosas paikneb abihoone, millest pool kuulub Mere tn 2 kinnistu juurde. Krundi keskosas on endise, hävinenud seltsimaja ning piirdeaia vundamendid, krundi lõunaosas asfalteeritud pallimänguplats.

Krunt on suhteliselt tasase reljeefiga langusega jõe suunas, põhjaosas tingib tugeva reljeefi Kuressaare-Sääre maantee tõus sillale. Tõus moodustab krundi pinna suhtes ca 1.5-3m kõrguste vahe.

Valdavas osas katab krundi rohumaa, üksikud puud kasvavad krundi põhjaosas.

Krundi põhjapiiri ääres läbivad krundi kanalisatsiooni- ja veetorustikud, mille harud on toodud krundile arvestades hoone perspektiivseid vajadusi. Krundi kirdenurgas paikneb reoveepumpla. Sidevõrk läbib krundi diagonaalselt kirdest edelasse. Krundil on madalpinge õhuliiniga valgustuspost. Paralleelselt maanteega kulgeb krundi põhjapiiri ääres sadevete kraav, mis on truupide kaudu ühenduses Mere tn kulgeva kraavistikuga.

Pinnavee tase on kõrge, ala on üleujutusohuga.

Planeeringualal puuduvad kaitstavad loodusobjektid. Kaitse- ja hoiualad ei haara planeeritavat krunti.

1.4. Maa omand ja kehtivad kitsendused.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Katastri-sihtotstarve	Katastritunnus
Sõrve mnt 53	Kaarma vald	3969m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 016 Üh	34804:001:0205

Seadusjärgsed kitsendused:

- ◆ Riigimaantee, T-77 Kuressaare-Sääre tee kaitsetsoon 50m mõlemal pool äärmise sõiduraja telge. Teeseadus §13 lg2
- ◆ Nasva jõe ehituskeeluvöönd 50m. Looduskaitseadus §38 lg4 .
- ◆ Nasva jõe veekaitsevöönd 10m. Veeseadus §29 lg2 p2.
- ◆ Nasva jõe piiranguvöönd 100m. Looduskaitseadus § 37
- ◆ Olemasolevate tehnovõrkude kaitsetsoonidest tulenevad kitsendused, mille osas võib seada servituudi tehnovõrgu valdaja kasuks vastavalt Asjaõigusseaduse §158:
 - Vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku telgjoont alla 250mm siseläbimõõduga torustikul ja 2m ümber rajatiste.
 - Sidekaabli kaitsevöönd 2m mõlemale poole kaabli telge.
 - Elektri madalpinge maakaabli kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablit.

Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

1.5. Seos üldplaneeringuga.

Käesolevalt puudub Kaarma vallal käsitletavat planeeringuala hõlmav üldplaneering.

Koostamisel on Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering.

Käesolevas detailplaneeringus on arvestatud Saare maakonnaplaneeringut ning ühisplaneeringu raames OÜ Consultare poolt koostatud eeluuringut „Roheline võrgustik. Vaadete- ja maastikuanalüüs”.

Seni on krundi katastrisihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa, mis käesoleva planeeringuga säilib eesmärgiga rajada krundile Nasva aleviku seltsimaja.

Kompaktse asustusega, ajalooliselt väljakujunenud Nasva aleviku keskmes paiknev seltsimaja asukoht on traditsiooniline - esimene seltsimaja antud krundil valmis juba 1937.a. Uue seltsimaja rajamise antud kohale näeb ette ka Nasva aleviku arengukava, kuna selle taasrajamine tõstaks aleviku ajalooliselt väljakujunenud identiteediväärtust ja aitaks kaasa puhke- ja turismipotsentsiaali tõstmisele. Samuti toetavad klubihoone rajamist endisele asukohale krundil paiknev endise klubihoone vundament, tehnovõrkude olemasolu ning väljakujunenud tänavavõrk koos juurdepääsuga krundile. Käesoleval ajal jääb seltsimaja vana vundament täielikult Nasva jõe ehituskeeluvööndi piiridesse.

Uus klubihoone on planeeritud ajalooliselt väljakujunenud ehitusjoonele, ehituskeeluvööndisse aluseks võttes looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 1', mille kohaselt „ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele ning kalda kindlustusrajatisele.“ Regionaalministri 18.11.2010 määrusega nr 14 on Nasva küla nimetatud alevikuks ja on käsitletav tiheasustusala.

Käesoleva planeeringulahendusega ei suleta juurdepääsu kallasrajale, tagatakse vaba liikumine nii kallasrajal kui kogu krundil.

Reljeefi olulist muutmist planeeringulahenduse elluviimine ei nõua. Üleujutusohu tõttu on vajalik krundi osaline hoonealuse osa täitmine.

Looduslike tingimuste muutmine on suhteliselt vähene – Nasva jõe kaldajoon põhiliselt säilib, kuid planeeritud on väikesadama rajamine sõudepaatidele, millega seoses on ette nähtud kaldakindlustuse ja muuli rajamine sillaga piirnevas kaldaosas ning vajadusel jõe süvendamine väikesadama tsoonis.

Olulist negatiivset mõju taimestikule ja looduskooslustele ehituskeeluala vähendamine ei too, Nasva jõgi on avalik laevatatav veekogu, kõnesoleval kaldaalal planeeritava kaldakindlustuse tsoonis praegu vahav roostikuala ei ole looduskaitseväärusega ja säilitamist vääriv.

Detailplaneeringualal ja selle vahetus läheduses ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte. Samuti puuduvad muinsuskaitsealused ja kultuurimälestised.

Võib eeldada, et käesolev detailplaneering ei lähe vastuollu koostamisel oleva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga, era- ega avaliku huviga.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS.

2.1. Üldidee, side ümbritsevaga

Saare Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused. 2007“ on Nasva alevik hinnatud maakondliku tähtsusega väga väärtuslikuks alaks. Külal on kultuurilis-ajalooline, läbivoolava jõega asulamaastiku väärtus, pikaajalise puhkepiirkonna väärtus.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu raames on Consultare OÜ koostanud eeluuringu „Roheline võrgustik. Vaadete- ja maastikuanalüüs”, milles on määratletud väärtuslikumad maastikuelemendid ühisplaneeringu alal:

Nasva aleviku vanem osa.

Nasva küla tekkis alles 19. sajandi alguses jõe ja postimaantee ristumiskohale ümber kalarandade. Küla asustus oli algselt koondunud silla ümber, hiljem arenes piki maanteed. Nii on kujunenud Saaremaal suhteliselt ebatüüpiline tänavküla, kus elamud paiknevad kahel pool teed korrapäraste ridadena. Vaid viimaste aastate uusehitiste paigutuses küla idaosas ei ole vana ehitusjoont kahjuks enam järgitud. Küla miljööväärtuse säilitamiseks tuleb vähemalt maantee ääres hoida vana ehitusjoont ning säilitada jõesadama sihtotstarbeline kasutus.

Ilusad teelõigud

Planeeringualal on ilusad teelõigud järgmised:

1. Kuressaare – Sääre teel Nasva – Keskranna. Teelõigu väärtuseks on esmalt pea kogu ulatuses sirge Nasva tänavküla, kus kahel pool teed paiknevad korrapäraste ridadena elamud koos nende ees olevate aedade ja hekkidega ning üle Nasva jõe silla sõit.

Aleviku iseloomus annavad tooni kaks olulist joonelementi – läbivoolav Nasva jõgi ning Kuressaare-Sääre maantee. Nasva märgiks e. miljöö tähtsaimaks elemendiks on jõgi, mida planeeritava ala lõigus võimendab maantee-sild. Koosluse toob esile enne silda avarduv vaade ümbritsevale, sillalt avanev vaade jõe.

Seltsimaja maa-ala asukoht, piirnedes jõe ja maantee-sillaga, naabruses asuva kauplusega, asub aleviku aktiivses ja atraktiivseimas tsoonis, lisaks on Nasva jõe kallastel endiste tootmishoonete renoveerimise näol suur arenguvõimalus puhke- ja turismiotstarbelistel eesmärkidel.

Käesolev planeering väärtustab kogu maa-ala koos liiklussõlmega kui aleviku miljööliselt väärtuslikku sõlmpunkti, kus erinevad elemendid - maantee, sild, jõgi ning uus planeeritav hoone peaksid sulanduma ühtseks tervikuks. Kahe olulise joonkujundi – maantee-silla ja jõe miljööline mõjuväli on tugevam kui suhteliselt hajaliasetsev ja haljastusse peitunud väikeelamute arhitektuurne mõju, mistõttu lähtub planeeringuline idee krundi hoonestuse ja üldkujunduse väljatöötamisel peamiselt märksõnadest maantee-sild-jõgi-kulgemine-liikumine-voolavus-rohelus... Maantee kui joonkujundi mõju tugevneb veelgi seoses kavandatava maantee laiendamise, kergliiklustee ning uue laiema silla rajamisega.

Uus planeeritav hoone peaks oma mahuga – pikkuse-laiuse-kõrguse suhtega pakkuma tugevat (samuti kulgevat) vastast - kaaslast maanteele-sillale.

Lähtuvalt eelnevast ja arvestades ilmakaari, on hoone sobivaimaks asukohaks ligikaudu endise, hävinenud seltsimaja asukoht. Selline hoone paigutus jagab krundi maa-ala funktsionaalselt hästi toimivateks tsoonideks. Hoonest põhja poole jääb parkla ja krundisisese liikluse tsoon, säilitades liiklus- ja müravabana lõunapoolse õue ühisürituste, kontsertide, kogunemiste, väiksemate laatade jmt korraldamiseks. Õue kogunemisalaga piirneb väiksematele lastele mõeldud jõe-poolne mänguatraktsioonide ala. Laste mängulinnak on soovitatav valmistada erikujundusega, kasutades selle valmistamisel kohalike meistrimeeste, näit ka paaditööstuse abi. Jõe-äärne ala jaguneb omakorda kaheks – kaldakindlustusega väikesadama ala ja vaba looduslik kalda-ala, kus säilib olemasolev pinnas luues ülemineku naaberkrundi looduslikule kaldale.

2.2. Krundijaotus

Planeeringuala Sõrve mnt 53 kinnistust eraldatakse 116 m² suurune krunt Positsioon I, mis ei ole omaette krundina kasutatav, vaid liidetakse riigi tugimaantee Kuressaare-Sääre tee maa-alaga kergliiklustee rajamiseks. Ala läbib kergliiklustee jätkudes Mere tn jalakäijate ülekäigurajaga. Ala läbivad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, sidekaabel ning planeeritud sadeveetorustik. Positsioon I katastriüksuse sihtotstarve on transpordimaa (L) 100%, krundi kasutamise sihtotstarve kergliiklusmaa (LK).

Sõrve mnt 53 krundi esialgne suurus 3969 m² väheneb 116 m² võrra, krundi lõplikuks suuruseks jääb 3853 m². Sõrve mnt 53 katastriüksuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa (016 Üh) 100%, krundi kasutamise sihtotstarve kultuuri- ja kogunemisasutus (AK).

PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID

Planeeritav krunt	Pindala m ²	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarve	Märkused
Sõrve mnt 53	3853	Ühiskondlike ehitiste maa (016 Üh) 100%	Kultuuri- ja kogunemis-asutus, seltsimaja	Moodustub Sõrve mnt 53 kinnistust krundi Positsioon I eraldamisega
Positsioon I	116	Transpordimaa (007 L) 100%	Kergliiklustee (LK)	Eraldatakse Sõrve mnt 53 kinnistust

Märkus:

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

2.3. Hoonestus.

Ehitusõigus

Katastriüksuse sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa (016 Üh) – 100%
Hoone funktsioon	Kultuuri- ja kogunemisasutus, seltsimaja
Suurim ehitisealune pind	560 m ² (s.h. 90m ² kaetud või katmata terrassid)
Hoonete arv krundil	2 – olemasolev abihoone ja planeeritud seltsimaja
Hoone lubatud maks kõrgus	7.5 m planeeritud maapinnast
Lubatud maks korruselisus	2, kusjuures lubatud maksimaalne teise korruse maht 1/3 esimese korruse mahust.
Hoone ± 0.00	+1.80
Piirdeaed	Krundi piirdeid ei ole ette nähtud.

Rajatised

Krundi jõepoolse kaldapiiri ligikaudu pooles ulatuses on planeeritud kaldakindlustus eesmärgiga kasutada jõesoppi väikese paadisadamana, kust saaks laenutada sõudepaate ja vesijalgrattaid. Enne väikesadama kavandamist tuleb selgitada jõeosa süvendamise vajadus. Kaldajoon üldjoontes säilitatakse, kuid väikesadama tsoon sügavama jõepõhja ja kaldakindlustusega on eraldatud olemasolevast looduslikust kaldaosast piirava muuliga. Kaldakindlustuse pikkus ca 70m, muuli pindala ca 40m². Materjalina soovitatakse graniitkivi. Veesõidukite kinnitamiseks on planeeritud ca 40m pikkune konsoolkai.

Muul on üle kinnisasja piiri ulatuv veekogu põhjale toetuv rajatis, mille rajamisega toimub veekogu täitmine ja kaldakinnisasja suurenemine.

Avalikku veekogusse (Nasva jõgi) kaldaga püsivalt ühendatud ehitise ehitamisel võrdsustatakse veekogu omaniku nõusolekuga Tehnilise Järevalve Ameti kooskõlastus avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud ehitist kavandavatele projekteerimistingimustele või planeerimisseaduse §16 lõikes 1¹ sätestatud luba.

Vastavalt veeseaduse §8 lg 2 tuleb veekogu süvendamise ja veekogu põhja pinnase paigaldamise puhul taotleda Keskkonnaametilt vee erikasutusluba.

Kaldajoone muutust ja kaldakinnisasja suurenemist põhjustav muul saab kasutusloa pärast seda kui kinnisomandi suurenemine on kantud maakatastrisse ja kinnistusraamatusse ning vastavalt veeseadusele on tasutud veekogu ehitisega koormamise tasu.(Veeseadus § 8, 9 ;

Maakatastriseadus § 17¹)

2.4. Liikluskorraldus ja parkimine

Krundile pääs on planeeritud Mere tänavalt, sõidukite liiklemine ja parkimisala on planeeritud hoonest põhja poole, Kuressaare-Sääre maantee ja hoone vahele. Hoone peapääs on planeeritud põhjapoolselt parkimisalalt.

Parkla siseteed on vajadusel võimalik kasutada ka pääsuks jõe kaldakindlustuse tsooni. Jõeni kulgeva tee laius (3.5m) ja selle sõelmetega kaetud kõrvalalad moodustavad ala, millel on väikesõidukitel võimalik vajadusel ümber pöörata ja manööverdada, kuid ala ei tohiks muutuda alalise liiklusega alaks. Sõitu jõe äärde põhjendab ainult teeninduslik vajadus – paatide, vesijalgrataste vettelaskmine, päästeameti veevõtukoht.

Parklatee kaudu toimub ka hoone, eeskätt kohviku varustamine. Juurdepääsutee on planeeritud asfalkattega, parkimisala murukiviga.

Vastavalt Eesti projekteerimisnormidele EPN 17 Linnatänavad 1999 osa 7, on parkimiskohtade vajadus suure külastajate arvuga asutuses äärelinna vööndis 1/50, mis teeb 9,4 parkimiskohta, lisaks on vajalik 1 parkimiskoht kahe paadi kohta paadisadamas.

Krundile on planeeritud kokku 20 parkimiskohta, mis ületab normatiivse vajaduse.

Juurdesõidutee ja olemasoleva kuuri vahele on planeeritud murukiviga kaetud ala, mis peaks toimima rohealana, mida on vajadusel võimalik kasutada juurdesõiduna majandushoone ja jäätmekonteinerite platsi juurde.

Kuressaare-Sääre maanteelt võib võimalusel rajada jalakäijatele puidust kergtrepi otsepääsuks hooneni.

2.5. Haljastus, piirded, heakord

Kõrghaljastus on krundil vähene ja enamuses maantee äärses tsoonis, jäädes planeeritud parkla alale, mistõttu tuleb likvideerida, võimalusel ümber istutada. Olemasolevad kuused on noored ja ümberistutatavad – perspektiivne asukoht on planeeritud tehnovõrkude katitsetsoonidest ja muudest rajatistest vabale maantee nõlvale krundi jõepoolses osas.

Krundil haljastus lahendatakse detailselt hooneprojekti koosseisus.

Üldjoontes on planeeritud krundi õuepoolsele alale ilupõõsaid, Mere tn äärde tänavaruumi rõhutamiseks kõrghaljastust, maantee äärde murupinnad ja tehnovõrkude kaitsetsoonidest vabale alale vähesel määral madalat pinnakattepõõsastikku :

- ◆ *Laste atraktsioonide ala kõrvale sobivad kokku nii lehestiku, kõrguse ja kasvutingimuste poolest:*
 - Väike mandlipuu *Prunus tenella Fire Hill* (madalaksvuline kaunis roosavahune kevadõitseja)
 - Punapaju *Salix purpurea Nana Gracilis* (kevadel puhkevad kaunid urvad, hiljem õrnade lehtedega püstiste nõtkete okstega madalad põõsad).
- ◆ *Abihoone äärde grupiistutuseks:*
 - *Kuldsõstar Ribes aureum* (kaunis vabakujuline ja kiirekasvuline poolkõrge põõsas punaste söödavate marjadega ja pruunikaspunase sügisvärviga)
 - Thunbergi kukerpuu Berberis thunbergi Atropurpurea* (kauni punase lehestikuga poolkõrge põõsas kollaste õitega ja punaste marjadega, mullastiku suhtes vähenõudlik, kasvab ka poolvarjus)
 - *Serbia kuusk Picea omorika*.
Kuni 20 meetri kõrguseks kasvav kitsavõraline hõbedase varjundiga puu. Varjutaluv, mullastiku suhtes vähenõudlik, vastupidav õhusaastele.
- ◆ *Mere tn äärde kõrghaljastuseks:*
 - *Pooppuu Sorbus intermedia* 10-12 meetrit kõrge dekoratiivne puu ovaalse võraga, hallika lehestiku, valgete õite ja oranzikate viljadega. Täiesti külmakindel. Mullastiku suhtes vähenõudlik, vastupidav õhusaastele.

Krundi pinnakatted on tinglikud ja täpsustatakse hoone projektiga - jalakäigutsoonid on planeeritud katta plaadistiku või paesõelmetega, õueala keskosa on plaanitud laadade, pallimängu jmt tegevuse puhuks vastupidavama asfaltkatte alla. Alale ei ole planeeritud palliväljakut vaid üks korvpallipost viskeharjutusteks. Edasise projekteerimise käigus võib palliväljaku vajadusel (külakogukonna otsustusel) mahutada õuealale.

Jõe-äärne kaldakindlustus on planeeritud graniitkivist, pind kaetud graniitsõelmetega.

Kindlapiirilise kaldakindlustuse lähed lõuna pool üle vabakujuliseks looduslikuks jõerannaks ühendudes naaberkrundi kaldaga. Looduslikku rannaosa eraldab kõrgemal tasapinnal asuvast heakorrastatud alast endise aiavundamendi kohal kulgev pikk pink. Pink soovitav ette näha kahepoolsete seljatagedega, et see oleks mugav kasutamiseks nii jõe imetlejatele kui ka laste mänguväljaku kasutajatele. Teine analoogne pikk pink on õueala lõunaküljel vaatega õuele. Pinkidega varustatakse ka kaldakindlustuse piirkond, tüübid täpsustatakse projektiga.

Krundile ei ole ette nähtud eraldi piirdeid.

Vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluse eeskirjale on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo. Prügi vedamiseks on vajalik leping vastavat teenust osutava firmaga.

Jäätmekonteinerite varjualune on planeeritud olemasoleva abihoone pikendusena.

2.6. Kuivendus, vertikaalplaneering.

Planeeritav krunt on üleujutusohuga ala, hoonestuse alla jäävat maapinda on planeeritud tõsta ca 0.8-1m, hoone 0.00=+1.80. Lähtutud on Mere tn kõrgusest +1.71, kuna vastavalt küla elanike suuliste andmete peale on viimase üleujutuse vesi ulatunud teeni seda ületamata.

Ehitusest vaba krundi maapind planeeritakse ühtlase kaldega jõe suunas olemasolevas kõrguses immutades sadeveed pinnasesse.

Olemasolev sadevete kraav Kuressaare-Sääre maantee ääres likvideeritakse ja asendatakse sadeveetorustikuga jõeni (Sadeveetorustik on lahendatud Tugimaantee nr 77 Kuressaare-Sääre remondi tehnilise projektiga Ramboll Eesti AS, projekt nr 2010-0053)

3. TULEOHUTUSNÕUDED

Uute hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti projekteerimismõistetest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.okt.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuleohutuskujad naaberkinnistu, Mere tn 2 hoonestuse suhtes vastavad nõuetele. Krundil ol.olevat abihoonet poolitaval kinnistupiiril olev sein peab vastama tulemüüri nõuetele, mida kontrollida ja arvestada hoone renoveerimisprojekti koostamisel.

Planeeritud hoone tulepüsisvusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga.

Minimaalsed lubatud tuleohutusnõuded uue planeeritud seltsimaja kavandamiseks:

Planeeritud hoone on IV kasutusviisiga - klubi, rahvamaja

Minimaalne tuleohutusklass TP2

Korruste arv – 1, korruse kogupindala - piiranguta

Kasutajate arv – maksimaalselt lubatud 500 in

Tuletõkkeseksiooni piirpindala IV kasutusviisiga TP2 hoones – 800m²

Väline tulekustutusvesi saadakse Nasva kaupluse juures asuvast olemasolevast tuletõrje-hüdrandist (vt joonis DP-5 Tehnovõrgud).

4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

4.1. Veevarustus ja Kanalisatsioon.

Kinnistu põhja piiri ääres kulgevad ühisvee- ja -kanalisatsioonitorustikud. Sõrve mnt 53 krundile on rajatud torustike harud planeeritava hoone ühendamiseks ning reoveepumpla.

Kavandatava hoone veevarustus on lahendatud ühisveevärgina, toitega krundi kirdenurgas asuvast ühisveevärgi kaevust.

Planeeritava hoone reoveed juhatakse maa-alal olemasolevasse kanalisatsioonipumplasse (maa-ala kirde nurgas, juurdepääsutee ääres), mis ühendatakse survetoruga Kuressaare-Sääre maantee ääres olevasse survekanalisatsioonimagistraali.

Hoovivõrgud ja ühendussõlmed lahendatakse tööprojektiga.

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

4.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Saarte Regiooni tehnilistele tingimustele nr 184296 29.10.2010. Tehniliste tingimuste taotluses detailplaneeringule on küsitud liitumispunkti kaitsme nimivooluks 32A .

Elektritoide on planeeritud Sõrve mnt 51 krundilt - Nasva kauplusehoone taga asuvalt liinimastilt maakaabliga liitumiskilbini, mis on ette nähtud paigaldada planeeritava krundi sissesõidutee ja Mere tn ristmiku lähedasse tsooni. Kilbist toimub elektrienergia hargnemine madalpingekaabliga planeeritava hooneni ja olemasoleva abihooneni. Maakaablid paigaldatakse

kaitsetorusse. Samasse ristmiku tsooni on planeeritud krundil olemasoleva valgustusposti ümberpaigutamine koos teise liitumiskilbiga tänavavalgustuse tarbeks. Kuna Mere tn valgustusprojekt on valla perspektiivses plaanis, siis võib kaaluda antud kohal Kuressaare-Sääre mnt posti- ja valgustitüübi kasutamist või ajutisena paigaldada ringi olemasolev post planeerides selle hilisema väljavahetamise Mere tn valgustuse rajamise käigus. Planeeritav krunt on avaliku kasutusega, piiret ei rajata, elektrikilbid rajatakse vundamendile ja on vabalt teenindatavad. Olemasolev reoveepumpla liitumiskilp säilitatakse olemasolevas asukohas. Valgustusposti, liitumiskilpide ja kaabelliinide asukohad on näidatud tinglikuna ning täpsustatakse hoone tööprojekti lahendamise käigus.

Kavandatavatele OÜ Jaotusvõrgule kuuluvatele madalpingekaablitele seatakse kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaablit (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).

Elektrivõrgu ümberehituseks tuleb Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le esitada kirjalik taotlus.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

4.3. Side

Sidekaabli liitumispunkt paikneb Mere tn ja Kuressaare-Sääre maantee ristmiku juures kinnistul ja annab võimaluse sideühenduse kavandamiseks. Olemasolev, läbi krundi kulgev sidekaabel vajab asendamist, kuna jääb hoonele ette.

Olemasolevast, ristmiku juures asuvast kaablijätkust on planeeritud maa-ala sidekaabli VMOHBU 3x2 paigaldamiseks planeeritava hooneni ning samuti hoonele ette jääva kaabli asendamiseks. Uus kaabel on planeeritud sissesõidutee alla, mistõttu tuleb varustada kaitsetoruga. Planeeritud sidekaabli asukoht on tinglik ning täpsustatakse hoone tööprojektiga. Vastavalt Elektroonilise side seaduse 11. peatükile: Liinirajatis, §117. Liinirajatise kaitsevöönd, kehtib sidetrassidele 2m kaitsevöönd mõlemale poole liinirajatise keskjoont.

4.4. Soojavarustus

Planeeritud hoone küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus lähtuvalt energiatõhususest ja hoone omaniku vajadustest kas maa- või õhksoojuspumba baasil, vajadusel osaliselt kombineerituna elektriküttega. Ei ole lubatud kasutada kivisütt, vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitavalt eelistada soojusvahetuspumpade kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise.

Alates 01.01.2009 jõustus hoonete energiapassi nõue. Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoone projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 20. detsembri 2007. a määrusest nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

4.5. Valgustus.

Krundi valgustus lahendatakse konkreetse hoone projektiga. Arvestama peab maantee valgustuse mõju krundile, ka kujunduslikku ilmet, kasutada maantee valgustitega sobivaid valgustitüüpe. Lisavalgustust tuleb eeldatavalt projekteerida väikesadama kai piirkonda, samuti õuealale. Õueala valgustus on võimalik lahendada hoonete kohtvalgustusega.

Krundi paiknev olemasolev valgustusmast koos elektri liitumiskilpidega on planeeritud krundi sissesõidutee ja Mere tn ristmiku kõrvale. Valgusti ja mastitüübina on eelistatav Mere tn perspektiivselt kasutatav valgusti või Kuressaare-Sääre mnt äärde paigaldatav valgustitüüp.

5. SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus kelle kasuks kitsendus seatakse	Kitsenduse sisu
Tehnovõrkude servituut AÕS § 158	1m mõlemale poole elektri madalpingekaablit	Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk	Maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.
Tehnovõrkude servituut AÕS § 158	2m mõlemale poole vee- ja kanalisatsioonitorustiku telgjoont (torustiku läbimõõt alla 250mm)	Kaarma vald	Maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.
Tehnovõrkude servituut AÕS § 158	3.0m mõlemale poole sademevete kanalisatsioonitorustiku telgjoont (torustiku läbimõõt üle 250mm)	Kaarma vald	Maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.
Tehnovõrkude servituut AÕS § 158	2.0m mõlemale poole sidekaablit	Elioni Ettevõtted AS	Maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.
Looduskaitseaduse § 37 p 1 lg 2 Ranna või kalda piiranguvöönd	üle 25 km ² suuruse valgalaga jõel 100m		Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud: 1) reoveesette laotamine; 2) matmispaiga rajamine; 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas; 4) maavara kaevandamine; 6) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmin, v.a. tiheasustusalal haljasala hooldustööde

			tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks.
Looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 1´ Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	üle 25 km2 suuruse valgalaga jõel 50m		Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Vastavalt §38 lg 4 p 1´ ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele; kalda kindlustusrajatisele.
Veeseadus § 29 p 1 lg 2 Ranna või kalda veekaitsevöönd	jõgedel tavalisest veepiirist 10m		Veekaitsevööndis on keelatud: 1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine; 2) puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel; 3) majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine heina niitmine ja roo lõikamine; 4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.
Veeseadus § 10 Kallasrada	Lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest laevatatavatel veekogudel 10m, teistel veekogudel 4m		Kallasrada on kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult liikuda avaliku ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres.
Teeseadus § 13 lg 2 Riigi tugimaantee T-77 Kuressaare-Sääre tee kaitsetsoon	50m mõlemal pool äärmise sõiduraja telge.		Maa omanik hoiab korras juurdesõiduteed kuni teemaani, paigaldab nendele liiklusmärgid; hoiab korras maanteega külgneva maa-ala ning sellel paiknevad rajatised ega halvenda oma tegevusega maantee seisundit või maanteehoiu tingimusi.

Märkus:

Vallavalitsus võib nõuda planeeringuga ette nähtud kitsenduse kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustumisel.

6. KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED

Planeeritud tegevusega ei kaasne keskkonna probleeme ja avariilisi riske. Antud alal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust.

Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole looduskaitselisi objekte.

Ehitustegevus peab toimuma vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele.

Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.

Hoone küte lahendatakse õhksoojuspumpade baasil, vajadusel osaliselt lokaalse elektriküttega. Hoonesse on planeeritud puukütteil kamin. Olulist täiendavat õhusaastet hoone kütmisel ei teki.

Planeeritud hoone on ette nähtud ühendada ühisvee- ja -kanalisatsioonitorustikega.

Sademeveed juhatakse maapinna kalletega krundi rohelistele aladele, Nasva jõe suunas.

Olemasolev sademevee kraav asendatakse torustikuga, mis suunatakse Nasva jõkke krundi piires.

Iga krundivaldaja on kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid.

Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.

7. PIIRKONNA TURVALISUS

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Sissemurdumiste, varguste, süütamiste, autodega seotud kuritegevuse, vägivaldaaktide ja muude kuriteoliikide ennetamiseks ja vähendamiseks tuleb projekteerimisel ja elukorraldusel pöörata tähelepanu järgmistele aspektidele, mis vähendavad kuritegevuse riski:

- ◆ hea valgustatus ja nähtavus teedel, hoovides ja majaesistel
- ◆ ühiskondlike alade hea nähtavus ja jälgitavus
- ◆ naabrivalve
- ◆ palgatud valvur
- ◆ politsei või turvateenistuse regulaarne patrullimine
- ◆ maa-ala korrashoid
- ◆ tagumiste juurdepääsude vältimine
- ◆ uste ja akende turvaliseks muutmine (vastupidavad raamid, ukсед, lukud)

arh Kiira Soosaar

Ladvik OÜ