

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	22
	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 1:2000	leht 2
Kruntimise ja maakasutuse skeem I etapp M 1:2000	leht 3
Kruntimise ja maakasutuse skeem II etapp M 1:2000	leht 4
Hoonestuse ja tehnovõrkude skeem M 1:1000	leht 5

LISAD

KAARMA VALD, UPA KÜLA, ARMANNI JA JUHANI KINNISTUTE 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 Upa külas, Kuressaare linnast ca 4 km Kuivastu poole sõites. Planeeritavateks kinnistuteks on Juhani ja Armanni mü.

Planeeringuga haaratava ala suurus ca 23 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. 180 05.04.2011 detailplaneeringu algatamise kohta
- Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad DP 2011-001
- Saare maakonnaplaneering 2015
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering
- Kaarli-Mihkli V maaüksuse detailplaneering (koostas OÜ Kompleks MG, kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 28.04.2004 otsusega nr 219)
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Klotoid OÜ, detsember 2010)
- OÜ Jaotusvõrgu OÜ Saarte regioon poolt 27.12.2010 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 189943
- AS Kuressaare Veevärk poolt 09.03.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr. 2050

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritavateks kinnistuteks on Juhani ja Armanni, lisaks jäävad planeeringu alale koosseisu veel Pumpla ja Ubina maaüksused. Armanni ja Juhani maaüksus asub tasasel maa-alal, abs. kõrguste vahel ca 6,0– 8,00 meetrit.

Planeeringuala piirneb põhjast Kuressaare Ametikooli maaga, Argimetsa kinnistuga ja vallale kuuluva Pumpla maaüksusega, läänest ja lõunast elamumaa kinnistutega ja idast Kuressaare metskonna maaga.

Suurem osa maa-alast on kaetud metsaga, põhilisteks puuliikideks mänd ja kask. Alusmetsaks kadakas ja lehtpuu võsa. Mõlema kinnistu kagupiiriks on ajalooline kiviaed.

Maaüksused on hoonestamata. Lähiehitistena asuvatele kinnistutele koostatud detailplaneeringud pereelamute rajamiseks, mis osaliselt on ka välja ehitatud.

Juurdepääs planeeringu alale Risti – Virtsu - Kuressaare – Kuivastu nr 10 maanteelt üle RMK – le kuuluva Kuressaare kontor kinnistu, seejärel mööda munitsipaalteed ja Kaarli-Mihkli V maaüksuse detailplaneeringuga planeeritud Mihkli teed.

Planeeritaval maaüksusel kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Kinnistutest lõunasse ja läände jääval maa-alal on kehtestatud detailplaneeringu alusel moodustatud elamukrundid suurustega ca 0,5 ha. Kruntide vahele on moodustatud tee maa-alad.

Juhani, Pumpla ja Ubina kinnistuid läbib 10kV elektriõhuliin.

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
Armanni mü.	Madis Beljakov	7,1 ha	Maatulundusmaa 100%	27003:001:0501	196534/1965
Juhani mü.	OÜ Kinnisvaraabi A&K	10,39 ha	Maatulundusmaa 100%	27003:001:0920	3831334
Pumpla mü.	Kaarma vald	3,13 ha	Transpordimaa 15% Tootmismaa 85%	27003:001:0187	2769334/27693
Ubina mü.	Anneta Näälük	9124 m²	Maatulundusmaa 100%	27003:001:0921	3838534/

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused ja servituudid

Tabel 2

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Metsaseadus	Armanni mü 6,6 ha Juhani mü 9,63 ha Ubina mü 6924 m²	Kaarma Vallavalitsus	Metsa majandamisel lähtuda Metsaseadusest
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	Juhani mü ca 0,17 ha Ubina mü 0,16 ha	Eesti Energia AS	10 kV õhuliini kaitsetsoon 10 m mõlemal pool liini
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	Pumpla mü ca 0,8 ha	Eesti Energia AS	10 kV õhuliini kaitsetsoon 10 m mõlemal pool liini ja maakaabelliini kaitsetsoon 1 m mõlemal pool liini
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	Juhani mü ca 800 m² Pumpla mü ca 600 m² Ubina mü ca 150 m²	Trassi valdaja	Vee ja survekanalisatsiooni torustik
Reaalservituudi seadmise leping ja asjaõigusleping	Ubina mü ca 210 m² Juhani mü ca 1790 m²	Valitseja Mikhli tee mü	teeservituut

1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi jääb planeeritav ala rohevõrgustiku alale. 25.01.2012 kehtestati Kaarma Vallavolikogu määrusega nr 1 Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering. Ühisplaneeringu järgi jääb planeeringu ala rohevõrgustiku alast välja ja on määratud pereelamu maaks.

1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringualasse kuuluvad Juhani, Armanni, Pumpla ja Ubina maaüksused. Käesolevaga on planeeritavad Juhani ja Armanni kinnistud jagatud 45 pereelamu maa krundiks, 1 spordihoone maa, 1 üldmaa sihtotstarbega krundiks ja 5 teemaa krundiks. Pumpla maaüksusest moodustatakse jagamise teel 2 teemaa ning 1 tootmis- ja teemaa sihtotstarbega krunt. Kruntide moodustamine toimub kahes etapis.

Ümberkaudsete kruntide suurused on ligi 5000 m². Planeeritav piirkond jääb Kaarma valla ühisveevärgi ja reoveekogumise alale. Seoses ühisveevärgi ja kanalisatsiooni rajamisega on kulud ühele krundile tunduvalt suuremad, kui seda on alal, mis ei kuulu ühisveevärgi ja reoveekogumise alale. Planeeringu elluviimise tasuvuse seisukohast lähtudes on pereelamu krundid kavandatud kolmes suurusrühmas: ca 2500 m² krundid, ca 3000 m² krundid ja 4000-7000 m² krundid. Samuti annab kruntide erinev suurus võimaluse tulevastele elanikele valida suuruselt ja ehitusõiguselt omale sobiv ja taskukohane kinnistu. 2500 m² kruntidele on kavandatud hoonestus rajada tule müüri või tuletõkkeseinaga krundi piirile nii, et visuaalselt tekib kahe krundi peale üks hoone. 3000 m² krundid on planeeritud juurdepääsuteede vahelisele alale.

Mihkli tee 1 krundile on kavandatud väike kohaliku tähtsusega spordiklubi hoone. Hoones ei hakata tegelema võistkondlike spordialadega ja palliväljakuid sinna kavandatud ei ole. Hoonesse on planeeritud vaba aja veetmise võimalused nagu näiteks jõusaal, lauatenнисväljakud, piljardilauad. Maksimaalne prognoositav külastatavus spordiklubis on ca 30 inimest korraga.

Hoonestusalad on markeeritud planeeringu joonistel. Ülejäänud osas tuleb haljastus säilitada.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud üle Pumpla maaüksuse. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus on piirkond (sh ka Pumpla maaüksus) määratud pereelamualaks ning sellest lähtuvalt on otstarbekam Juhani tee planeerida üle Pumpla maaüksuse. Selliselt saab tulevikus Pumpla maaüksus teenindatud ka lõuna poolt juurdepääsutee näol. Pereelamualal on lubatud ala teenindavad kõrvalfunktsioonid (teed, tehnorajatised, lähiümbruse puhke- ja spordirajatised, haljasalad) Samuti tagab planeeritud tee ka loogilisema juurdepääsu Argimetsa kinnistule, mis on samuti üldplaneeringu järgselt määratud elamumaaks. Teedele on määratud eraldi teemaa krundid. Teemaa laius 12 m. Planeeringuga on kavandatud kolm uut sõiduteed, millede nime ettepanekud on: Juhani tee, Armanni tee ja Argimetsa tee. Lisaks on Juhani põik 1 ja Juhani põik 2 kruntidele juurdepääsuks kavandatud tupiktee nimetusega Juhani põik.

Kuna spordiklubi hoone on mõeldud kasutamiseks kõigile ümbruskonna inimestele ning intensiivsemad juurdepääsusuunad on prognoositud Kaarli tee poolt ja ametikooli poolt mööda Mihkli teed, siis juurdepääs on kavandatud sinna Mihkli teelt. Planeeringu ala poolt on lühikeste vahemaade tõttu kavandatud jalgtee mööda Juhani põik 2 krundi põhjaserva.

Planeeritavale alale lähimad ühistranspordipeatused asuvad Kuressaare – Kuivastu maantee ääres ca 600 – 700 m kaugusel. Lähim toidukauplus asub Kuivastu – Kuressaare maantee ääres Kuressaare linna piiril ca 2,8 km planeeringalast. Lähimad lasteaiad ja koolid asuvad Kuressaares (Kaarma vallal on ühine haridusruum Kuressaare linnaga).

Tee ja tänava maa sihtotstarbega Juhani tee krundi koosseisu jäävale laiemale maa-alale on planeeritud alajaam, prügimaja. Nimetatud ala kõrval on moodustatud eraldi puhkerajatiste maa sihtotstarbega (katastri sihtotstarve üldmaa) krunt, aadressiga Juhani tee 1. Sinna on lubatud rajada lastele mõeldud rajatise ja atraksioone (kiiged, liumägi, pingid jmt), lisaks võib ala kasutada küla elanike kogunemiskohaks. Mänguväljakute ja sõidutee vahele ning mänguväljakute ja tehnorajatiste vahele rajada madal kuni 0,5 m kõrgune piire (näiteks kiviaed, kivimüüritis). Piire on vajalik takistamaks väikelapsi otse sõiduteele jooksmast, samuti eraldamaks visuaalselt sõiduteed ja tehnorajatise mänguväljakute alast. Krundi väljaehitamisel anda see koos teedega kohalikule omavalitsusele Kaarma valla poolt sätestatud korras.

Hoonestus

Hoonestatav ala on markeeritud hoonestuse ja tehnovõrkude skeemil (joonis 5). Ülejäänud osas (va juurdepääsud) säilitatakse metsaala.

Hoonestuse arhitektuursed lahendused kavandada vastavalt lähipiirkonnas välja kujunenud ehitustraditsioonidele. Arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegses võtmes, vormilt lihtne ning harmoneeruma ümbritseva looduskeskkonnaga. Selleks tuleks hoone välisviimistluses kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale. Oluline on, et hoonestuses tagatakse ühtne ja harmooniline üldmulje ning, et naaberkruntide hooned moodustaksid terviku. Abihoonete arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega.

Kõrvuti asetsevate majade puhul vältida väga väikesi katusekalde erinevusi, sest need jätavad lohaka ja läbimõttlemata mulje.

Mihkli tee 1

Krundile on planeeritud väike kohaliku tähtsusega spordiklubi hoone.

Lubatud hoonete maks arv krundil:	1		
Lubatud hoone maks kõrgus:	9 m		
Ehitiste maks korruselisus:	2		
Katusekalle:	0-25 kraadi sobiva arhitektuurse lahenduse korral võib kasutada teisi katusekalde nurki, projekt kooskõlastada eskiisi staadiumis Kaarma vallavalitsusega		
Harjajoon:	lähtuda naabruses asuvast hoonestusest projekt kooskõlastada eskiisi staadiumis Kaarma vallavalitsusega		
Maks hoonete alune pind:	810 m ²		
Välisviimistlus materjalid:	kasutada	traditsioonilisi	naturaalseid materjale.

Minimaalne tulepüsivusklass TP2

Juhani tee 4, 6, 8; 30 Juhani põik 1-2; Argimetsa tee 1, 3, 5, 7, Armanni tee 17

Lubatud hoonete maks arv krundil:	3 (üksikelamu +2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone maks kõrgus:	elamu 9 m, kõrvalhooned 6 m
Ehitiste maks korruselisus:	2 (1 korrus + katusekorrus)
Katusekalle:	kahepoolne kaldkatus 35-45 kraadi
Harjajoon:	soovituslikult paralleelne või risti juurdepääsuteega
Maks hoonete alune pind:	320 m ²
Välisviimistlus materjalid:	kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

Juhani tee paarisarvud 10-28; Armanni tee paaritud arvud 1-15, 19-25

Lubatud hoonete maks arv krundil:	2 (üksikelamu +1 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone maks kõrgus:	elamu 9 m, kõrvalhooned 6 m
Ehitiste maks korruselisus:	2 (1 korrus + katusekorrus)
Katusekalle:	kahepoolne kaldkatus 35-45 kraadi
Harjajoon:	soovituslikult paralleelne või risti juurdepääsuteega
Maks hoonete alune pind:	160 m ²
Välisviimistlus materjalid:	kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

Elamu projekteerida tulemüüri või tuletõkkeseinaga krundi piirile. Krundi piiril kõrvuti paiknevate hoonete arhitektuurne lahendus koostada mõlema hoone puhul ühiselt ühe projektlahendusena, nii et moodustuks visuaalselt üks hoone. Krundi piiril kõrvuti paiknevate hoonetel kasutada ühesuguseid välisviimistlusmaterjale ja värvitoone.

Juhani tee 3, 5, 7, 9, 11, 13; Armanni tee 2, 4, 6, 8, 10, 12

Lubatud hoonete maks arv krundil:	3 (üksikelamu +2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone maks kõrgus:	elamu 9 m, kõrvalhooned 6 m
Ehitiste maks korruselisus:	2 (1 korrus + katusekorrus)
Katusekalle:	kahepoolne kaldkatus 35-45 kraadi
Harjajoon:	soovituslikult paralleelne või risti juurdepääsuteega
Maks hoonete alune pind:	250 m ²
Välisviimistlus materjalid:	kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

Juhani tee 1, Juhani tee, Mihkli tee, Argimetsa tee, Armanni tee, Juhani põik

Lubatud hoonete maks arv krundil: ei ole lubatud

Ubina mü ehitusõigus:

Ubina kinnistule on 09.02.2011 Kaarma Vallavalitsuse korraldusega nr 33 väljastatud ehituslikud projekteerimise lähteseisukohad. Ubina kinnistu hoonestamisel lähtuda nimetatud projekteerimistingimustest. Tingimused lisatud planeeringulahenduse lisadesse.

Pumpla mü

Lubatud hoonete maks arv krundil:	olemasolev
Lubatud hoone maks kõrgus:	olemasolev
Ehitiste maks korruselisus:	olemasolev
Katusekalle:	olemasolev
Harjajoon:	olemasolev
Maks hoonete alune pind:	olemasolev
Välisviimistlus materjalid:	olemasolev
Minimaalne tulepüsivusklass	olemasolev

Hooned projekteerida ja ehitada nii, et võimalikult vähe kahjustataks metsaalasid ning alustaimestikku. Maha võib võtta vaid õuealadel (hoonestatav ala) ning rajatavate teede alla jäävaid puid.

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

Juurdepääsude lahendus

Juurdepääs maaüksusele Risti – Virtsu - Kuivastu – Kuressaare maanteelt üle RMK-le kuuluva Kuressaare kontor kinnistu ja sealt edasi mööda munitsipaalteed.

Uus juurdepääsutee on kavandatud algusega Kaarli-Mihkli V maaüksuse detailplaneeringuga (koostas OÜ Kompleks MG, kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 28.04.2004 otsusega nr 219) planeeritud Mihkli teelt. Osa planeeritavast teest on planeeritud Kaarma vallale kuuluvale Pumpla maaüksusele, sealt edasi jääb tee Armanni ja Juhani kinnistutele. Juurdepääsudeks kruntidele on planeeritud juurdepääsutee koos teemaaga. Tee laiuse planeerimisel on lähtutud EVS 843:2003 „Linnatänavad“, arvestades liiklussageduseks alla 25 auto tunnis. Tee on kavandatud kahesuunalisena ning arvestatud kahe sõiduauto laiuse vajadust. Teekatte minimaalne laius 4,4 m + 0,5 m teepeenart mõlemal pool teed. Teekatteks Juhani tee osal kuni Argimetsa teeni on kavandatud tolmuva kate ülejäänud osas kruuskate. Käesoleva tööga tehakse ettepanek piirata kiirust planeeritavatel teedel kuni 30 km/h.

Juurdepääs Mihkli tee 1 krundile on kavandatud varem planeeritud Mihkli teelt. Mihkli tee on varasemate planeeringutega kavandatud kogu piirkonda teenindavaks teeks.

Planeeringuala piiresse jääv Mihkli tee lõik on kavandatud ehitada välja vastavalt kehtivatele normidele ja katta tolmuva kattega.

Tänavavalgustust planeeritud ei ole va Mihkli tee 1 parkla, Juhani tee 1 platsi ja Juhani põik 2 jalgte valgustus. Planeeringu joonisel on markeeritud perspektiivne tänavavalgustuse kaabli joon.

Planeeritud teega on lahendatud ka juurdepääs Argimetsa kinnistule.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek muuta planeeritud teed ja varem planeeritud Mihkli tee avaliku kasutusega teedeks. Teede üleandmisel vallale

lähtuda Kaarma Vallavolikogu 27.10.2010 määrusest nr 15 „Teede omandisse võtmise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord Kaarma vallas“.

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

Parkimine

Parkimine lahendada igal elamu krundil vastavalt vajadusele ja krundi siseselt. Spordiklubi hoone krundile (Mihkli tee 1) on planeeritud parkimisala orienteeruv asukoht. Parkimisala on markeeritud suuremana kui on tegelik parkimiskohtade vajadus, see annab võimaluse projekteerimise käigus leida parklale sobivaim paigutus sõltuvalt hoone konfiguratsioonist ja asukohast. Parkimiskohtade arvutamisel arvestada külastajate maksimaalse arvuga (planeeringujärgselt 30 inimest) ja tegevustega, mis hoonesse kavandatakse. Parkimiskohtade arvutamiseks linnades on Eesti Standardikeskus välja andnud standardi EVS 843:2003 Linnatänavad. Kuigi planeeritava ala puhul ei ole tegemist linna ega aleviga võiks nimetatud standardit kasutada kui piirkonnaks (linnaks) võtta Ametikool ja selle ümbrus Kaarli-Mihkli tänavad ning antud planeeringuga planeeritavad Juhani, Armanni ja Argimetsa tänavad. Sel juhul asub Mihkli tee 1 krunt enamvähem keskel, kuhu on mõistlik minna jalgsi. Standardi järgseks normiks saab võtta keskus, linna klassiks madalam (sest linn see ei ole), normiks on 1/80, mille järgi on parkimiskohti oleks vaja 20.

Bussi parkimise vajadus selgitada välja hoone projekteerimise käigus. Parkimiskohtade täpne paigutus ja arv määrata koos hoone projektiga.

Piirded

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi jääb planeeritav ala rohevõrgustiku alale. Kuressaare linnal ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering kehtestati käesoleva töö koostamise ajal 25.01.2012 Kaarma Vallavolikogu määrusega nr 1. Ühisplaneeringu järgi jääb planeeringu ala rohevõrgustiku alast välja ja on määratud pereelamu maaks.

Krundi piirile võib kuid ei pea rajama piirdeaedaid. Kruntide tänavapoolne piire võiks olla puitaed või madal kiviaed. Krundi teistel külgedel (kõrval ja tagaosas) võib kasutada ka rohelist värvi võrkaeda. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnalikke piirdeid. Piirete kõrgus peab jääma vahemikku 0,9 ... 1,2 m, võrkaia puhul 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. Küll võib metsaaluse korrastada ja puhastada võsast.

Haljastuse rajamisel kruntidele 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, mänguväljakute ning parklate alalt. Mõjud taimestikule on kirjeldatud punktis 1.7.1 Keskkonnakaitselised tingimused.

1.3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Veevarustus:

Olmeveega liitumiseks on AS Kuressaare Veevärk 09.03.2011 väljastanud tehnilised tingimused nr 2050. Liitumine ühisveevärgiga planeeritud Mikhli teel paiknevalt De 110 PE veetorult. Väljavõttele paigaldada maakraan ja peale maakraani paigaldada liitumistorustikule veekindel veemõõdukaev veearvesti ja armatuuriga. Kõigile planeeritavate kruntidele rajada liitumispunktid DN25 maakraani näol.

Veetorustiku projekteerimisel arvestada tuletõrjehüdrantide vajadusega.

Kanalisatsioon:

Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on AS Kuressaare Veevärk 09.03.2011 väljastanud tehnilised tingimused nr 2050. Liitumine kanalisatsioonitorustikuga on planeeritud Mikhli teel paiknevasse kanalisatsioonikaevu K2 (PE 400). Kõikidele kruntidele rajada liitumispunktid 160/200 kontrolltoru näol. Rajada ülepumpla, pumpla asukoht on kavandatud Argimetsa ja Armanni tee ristmiku äärde.

Sademevee äravool:

Planeeritaval alal puuduvad eesvoolu veekogud.

Vastavalt keskkonnamõjude eelhindangule on planeeritava ala sademeveete äravood kavandatud pinnasesse imbumise läbi.

Samas on madalamad piirkonnad kevadeti pinnaveega üleujutatud. Maa-ameti mullakaart näitab piirkonnas kohati gleistunud rähkmulda, mis vähendab pinnase filtreerimisomadusi. Tõenäoliselt takistab vee imbumist pinnasesse gleistunud mullale iseloomulik savi või saviliiva horisont. Madalamad ja liigse pinnaveega rohkem ohustatud piirkonnad on märgitud planeeringu joonisele, nendes piirkondades on vajalik tee hoonetealust pinda tõsta rohkem, võrreldes teiste planeeringuala piirkondadega.

Hoonete ja teede vahelistele aladele ning madalamatele aladele ehitada lihtsad imbsüsteemid, mis võtaksid vastu pinnavee teedele ja hoonestatavatelt aladelt. Teede ehitamisel rajada vajalik truupide süsteem.

Mikhli tee 1 parkla sademeveete lahendus anda koos hoone ja parkla ehitusprojektiga.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted:

- Teed ja hoonete alused alad tõsta ümbritsevast maapinnast kõrgemale.
- Kuna pinnavee imbumist takistab tõenäoliselt mulla suur savi sisaldus, siis rajada pinnavee ära juhtimiseks kruntidele individuaalsed sademeveete imbsüsteemid. Imbsüsteemi rajamiseks eemaldada pinnas kuni pealmise paekihini. Kaeve täita jämeda killustiku, savivaba jämeda kruusaga või veeristega.
- Imbsüsteemid rajada tee ja hoonestatava ala vahele
- Teede alla paigaldada truubid, et vesi ei koguneks teemullele taha, vaid saaks vabalt valguda vastavalt maapinna reljeefile.
- Naaberkruntidele sademeveete juhtimine on keelatud.

Elekter:

Elektrienergia planeerimiseks on Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Saarte regioon 15.03.2011 väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 189943

Orienteeruv peakaitse suurus 3x25 A pereelamu krundi kohta, spordiklubi hoone orienteeruv peakaitse 160 A. Planeeringualale on kavandatud rajada uus alajaam. Alajaama toide on planeeritud Sikassaare 10kV fiidri õhuliini lähimast mastist. Liitumiskilbid planeeritud ühe ja kahekohalistena ning asukohad määratud krundi piiride äärde. Liitumiskappide orienteeruvad asukohad näidatud tehnovõrkude joonisel. Kaablite ning transiit- ja/või liitumiskappide paigutus ja lahendus täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Side

Side ühendused on võimalikud erinevate sideteenuste poolt pakutavate lahenduste kaudu. Selleks küsida pakkumine krundiomaniku poolt välja valitud side ettevõtelt. Kaabelside rajamiseks on planeeringuga ettenähtud perspektiivne sidetrassi koridor teemaal.

1.4KRUNDIJAOTUS

Kruntide moodustamine toimub kahes etapis. I etapis moodustatakse Juhani, Armanni ja Pumppla kinnistutest maatükid teedele ja pereelamu kruntidele. II etapis liidetakse osad teemaa krundid üheks samuti liidetakse üheks krundiks I etapis Juhani kinnistust moodustatud Argimetsa tee 1 ja Armanni kinnistust moodustatud Argimetsa tee 1a krundid. I etapis viimati nimetatud kruntidele ehitusõigust ei määrata.

Tabel 3

I etapp

Planeeringueelne maaüksus	Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi nimi Pindala Sihtotstarve	Krundi nimi	Pindala	Sihtotstarve
Juhani mü. 27003:001:0920 10,93 ha	Mihkli tee 1	7981 m ²	Spordihoone ja -kompleksi maa 100% (katastri sihtotstarve ärimaa)
	Juhani tee 4	4391 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Juhani põik 2	5204 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Juhani tee 6	4912 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Juhani põik 1	5019 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Juhani tee 8	5070 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Juhani tee 10	2674 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Juhani tee 12	2367 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Juhani tee 14	2568 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)

100% maatulundusmaa	Juhani tee 16	2563 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Juhani tee 18	2560 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Juhani tee 20	2553 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Juhani tee 22	2550 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Juhani tee 24	2543 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Juhani tee 26	2538 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Juhani tee 28	2532 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Juhani tee 30	5141 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Juhani tee 3	4358 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Juhani tee 5	3175 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Juhani tee 7	3169 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Juhani tee 9	3193 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Juhani tee 11	3282 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Juhani tee 13	3356 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Armanni tee 23	2555 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Armanni tee 25	2191 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Argimetsa tee 1	3266 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Mihkli tee maatükk c	1789 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)
	Juhani tee maatükk b	6726 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)
	Juhani põik	674 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)
	Argimetsa tee maatükk a	841 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)
	Armanni tee maatükk a	1142 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)
	Juhani tee 1	940 m ²	Puhkerajatiste maa 100% (katastri sihtotstarve Üldkasutatav maa 100%)

Armanni mü 27003:001:0501 7,1 ha 100% maatulundusmaa	Armanni tee 2	3118 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Armanni tee 4	3060 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Armanni tee 6	3120 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Armanni tee 8	3149 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Armanni tee 10	3112 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Armanni tee 12	3004 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Armanni tee 1	3179 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Armanni tee 3	2712 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Armanni tee 5	2594 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Armanni tee 7	2599 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Armanni tee 9	2604 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Armanni tee 11	2609 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Armanni tee 13	2832 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Armanni tee 15	2837 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Armanni tee 17	7982 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Armanni tee 19	2645 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Armanni tee 21	2397 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Argimetsa tee 7	3710 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Argimetsa tee 5	4312 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Argimetsa tee 3	4230 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
	Argimetsa tee maatükk b	1899 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)
	Armanni tee maatükk b	4551 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)
	Argimetsa tee 1a	1148 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)

Pumpla mü 27003:001:0187 3,13 ha 15% transpordimaa 85% tootmismaa	Pumpla mü	2,76 ha	Tee ja tänava maa 15% (katastri sihtotstarve transpordimaa 15%) Tootmismaa 85% (katastri sihtotstarve tootmismaa 85%)
	Mihkli tee maatükk a	1712 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)
	Juhani tee maatükk a	1971 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)

Tabel 4

II etapp

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve
Argimetsa tee 1	3267 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elumumaa)	Argimetsa tee 1	4415 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elumumaa)
Argimetsa tee 1a	1148 m ²	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elumumaa)			
Mihkli tee maatükk a	1712 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)	Mihkli tee	3501 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)
Mihkli tee maatükk c	1789 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)			
Juhani tee maatükk a	1971 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)	Juhani tee	8698 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)
Juhani tee maatükk b	6726 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)			
Argimetsa tee maatükk a	841 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)	Argimetsa tee	2740 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)
Argimetsa tee maatükk b	1899 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)			

Armanni tee maatükk a	1142 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)	Armanni tee	5693 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)
Armanni tee maatükk b	4551 m ²	Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)			

1.5 PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Tabel 5

Krundi nimi	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
Mihkli tee 1	Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	Krundil paiknev 10 kV õhuliin	Eesti Energia AS	10 kV õhuliini kaitsetsoon 10 m mõlemal pool liini
Juhani tee 2-30; Juhani põik 1-2; Argimetsa tee 1, 3, 5, 7; Armanni tee 1-25	Eesti Vabariigi Metsaseadus	Kinnistul asuv mets	Kaarma Vallavalitsus	Metsa majandamisel lähtuda Metsaseadusest
Mihkli tee	Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	Vee ja survekanalisatsiooni torustik	Trassi valdaja	Vee ja survekanalisatsio oni torustik koos kaitsekujadega
	Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	Krundil paiknev 10 kV õhuliin ja elektrimaakaabelliin	Eesti Energia AS	10 kV õhuliini kaitsetsoon 10 m mõlemal pool liini ning elektrimaakaabelli in 1 m mõlemal pool kaablit
Pumpla mü	Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	Krundil paiknev 10 kV õhuliin ja elektrimaakaabelliin	Eesti Energia AS	10 kV õhuliini kaitsetsoon 10 m mõlemal pool liini ning elektrimaakaabelli in 1 m mõlemal pool kaablit

Juhani tee 2	Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	Krundil paiknev 10 kV õhuliin	Eesti Energia AS	10 kV õhuliini kaitsetsoon 10 m mõlemal pool liini
--------------	---------------------------------	-------------------------------	------------------	--

1.6 SERVITUUTIDE VAJADUS

Tabel 6

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Juhani põik 2	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidetrass	ca 250 m ²
	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reoveekanaliseatsioon	ca 250 m ²
	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	ca 250 m ²
	AS Eesti Energia	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	ca 250 m ²
	Mihkli tee 1	Reaalservituut	Planeeritud jalgtee	ca 130 m ²
Juhani tee	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reoveekanaliseatsioon	ca 2800 m ²
	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	ca 2800 m ²
	AS Eesti Energia	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud alajaam, kõrgepingekaabel, madalpingekaabel, liitumiskapid	ca 3000 m ²
	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidetrass	ca 2800 m ²
	Välisvalgustuse kaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Perspektiivne välisvalgustuse kaabel	ca 1400 m ²
Armanni tee	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reoveekanaliseatsioon	ca 1800 m ²
	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	ca 1800 m ²
	AS Eesti Energia	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel, liitumiskapid	ca 1800 m ²
	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidetrass	ca 1800 m ²
	Välisvalgustuse kaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Perspektiivne välisvalgustuse kaabel	ca 1000 m ²
	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reoveekanaliseatsioon	ca 850 m ²
	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	ca 850 m ²

Argimetsa tee	AS Eesti Energia	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud alajaam, madalpingekaabel, liitumiskapid	ca 850 m ²
	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidetrass	ca 850 m ²
	Välisvalgustuse kaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Perspektiivne välisvalgustuse kaabel	ca 450 m ²
Juhani põik	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reoveekanalisatsioon	ca 300 m ²
	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	ca 300 m ²
	AS Eesti Energia	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud alajaam, madalpingekaabel, liitumiskapid	ca 300 m ²
	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidetrass	ca 300 m ²

1.7 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

1.7.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi jääb planeeritav ala rohevõrgustiku alale. Kuressaare linnal ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering kehtestati käesoleva töö koostamise ajal 25.01.2012 Kaarma Vallavolikogu määrusega nr 1. Ühisplaneeringu järgi jääb planeeringu ala rohevõrgustiku alast välja ja on määratud pereelamu maaks.

Lisaks jääb planeeringualast lääne ja lõuna poole olemasolevad elamumaa krundid ning põhja poole Kuressaare Ametikooli kompleks.

Kaarma valla Upa küla Armanni kinnistu ja selle lähipiirkonna detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade järgi nähakse nimetatud piirkonnas ette hoonestusala (õue-ala) suurus 10% ulatuses planeeritava krundi pindalast.

Teede ja liinirajatiste asukoha valikul on eelistatud olemasolevaid ja planeeritud teid.

Mõjud taimestikule

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse uus asum 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 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 õuealale (hoonestatav ala), planeeritud mänguväljakute ja 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 väga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida vöra 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 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 keskkonnanõutlikke materjale ega aineid.
- Elamute kütteks on planeeritud lokaalne kesk- või ahjuküte, vajadusel elektriküte
- Olmeveega liitumiseks on AS Kuressaare Veevärk 09.03.2011 väljastanud tehnilised tingimused nr 2050. Liitumine ühisveevärgiga planeeritud Mikhli teel paiknevalt De 110 PE veetorult. Väljavõttele paigaldada maakraan ja peale maakraani paigaldada liitumistorustikule veekindel veemõõdukaev veearvesti ja armatuuriga. Kõigile planeeritavate kruntidele rajada liitumispunktid DN25 maakraani näol.
- Ühiskanaliseerimise liitumiseks on AS Kuressaare Veevärk 09.03.2011 väljastanud tehnilised tingimused nr 2050. Liitumine kanalisatsioonitorustikuga on planeeritud Mikhli teel paiknevasse kanalisatsioonikaevu K2 (PE 400). Kõikidele kruntidele rajada liitumispunktid 160/200 kontrolltoru näol.
- Vastavalt Jäätmeseadusele on krundivaldaja kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Konteinerid tühjendada jäätmeluba omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Juhani tee teemaa alale on kavandatud prügimaja jäätmete liigiti kogumiseks.
- Sademeveed hoonete katustelt ja teedelt juhtida torustikuga või maapinna kalletega rohelistele aladele. Naaberkruntidele on sademevete juhtimine keelatud.

1.7.2 Tuleohutus

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

Eluhoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3. Spordiklubi hoone minimaalne tulepüsivusklass TP2.

Hoonete vahele, mis ehitatakse krundipiirile küljed kokku, tuleb tuleohutuse tagamiseks rajada tulemüür või tuletõkkesein. Täpne lahendus anda projekteerimise käigus ja kooskõlastada Päästeametiga. Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja sellele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuletõrje veevõtuks on planeeritud tuletõrjehüdrandid.

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

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. Käesoleva töö

raames on kavandatud valgustada Mihkli tee 1 parkla, Juhani tee 1 plats ja Juhani põik 2 jalgte.

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 ukse ja aknad peaksid olema turvalisemad/vastupidavamad, et raskendada sissemurdmist. Vastupidavad ukse ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski. Üldkasutatavad prügikastid ja pingid peaksid olema vastupidavatest ja raskesti süttivatest materjalidest. Ainult majaelanikele võimaldatud juurdepääsuga garaažid, jalgrataste hoiuruumid ja postkastid vähendavad varguste võimalikkust. Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teede 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

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

Peale planeeringu kehtestamist vallavolikogu poolt saab Juhani Armanni mü jagada planeeringu järgseteks kruntideks

Koostada hoonetele, teedele, tehnorajatistele ehitusprojektid.

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

Taotlema ehitusload

Krundile ehitusloa väljastamise tingimuseks on, et ehitusloa taotleja 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. Planeeritud juurdepääsuteed on kavandatud Juhani tee osa kuni Argimetsa teeni tolmuvaakatttega, ülejäänud planeeritud teed kruuskatttega. Soovi ja nõudluse korral rajab tolmuvaakatte kõikidele planeeritud teedele arendaja. Vallavalitsus ei võta omale kohustust muuta planeeritud kruuskatttega teed tolmuvaakaks.

Peale hoonete ja rajatiste projektikohast ehitamist taotlema ehitistele kasutusload

Tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuri väljaehitamise planeeringualal korraldab ja finantseerib maa-ala arendaja, kui ei lepi kokku teisiti.

Lasteaiad, koolid ja toidukauplused asuvad ca 2,5 km kaugusel Kuressaare linnas ja Kudjape alevikus. Upalt Kuressaarde suundub korralik kergliiklustee, samuti on olemas toimiv bussiühendus. Kooliperioodil (september – juuni) toovad igal

hommikul bussid Kuressaarest õpilasi Upal asuvasse ametikooli. On võimalik korraldada, et need samad bussid viivad tagasi Kuressaarde sõites Upal elavad lapsed linna kooli.

Peale teede projektikohast väljaehitamist on võimalik teed üle anda Kaarma vallale vastavalt Kaarma valla 27.10.2010 määrusele nr 15 „Teede omandisse võtmise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord Kaarma vallas“. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu raames koostatud Jätkusuutlikkuse uuringu aruande järgi kulub Kaarma vallal teehooldekuludeks aastas ligikaudu 12 327 EEK/km ehk 787,839 EUR/km. Tänavavalgustust planeeringala teedele kavandatud ei ole, samas võib selle vajadusel rajada. Sel juhul lisanduks Kaarma vallale lisakuluna teehoolduse eest koos valgustuse kuludega ligikaudu 41 740 EEK/km ehk 2667,672 EUR/km.