

Tellija: KAARMA VALLAVALITSUS

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Pikk 23
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

Arhitekt: Raivo Kotov

Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 16
jooniseid 5

SISUKORD

SELETUSKIRI

| | |
|--|-------|
| 1. ÜLDOSA | |
| 1.1. Planeeritav ala..... | 3 |
| 1.2. Detailplaneeringu algataja..... | 3 |
| 1.3. Lähtematerjalid..... | 3-4 |
| 2. PLANEERINGU EESMÄRK..... | 4 |
| 3. OLEMASOLEV OLUKORD | |
| 3.1 Planeeritava ala asukoht..... | 4-5 |
| 3.2 Planeeritava kinnistu andmed..... | 5 |
| 3.3 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused..... | 5 |
| 3.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus..... | 5 |
| 4. PLANEERINGU LAHENDUS | |
| 4.1. Kruntimine..... | 6-7 |
| 4.2. Hoonestus..... | 7-10 |
| 4.3. Juurdepääsude lahendus..... | 10 |
| 4.4. Piirded..... | 10-11 |
| 4.5. Haljastus ja heakord..... | 11 |
| 4.6. Keskkonnatingimused..... | 11 |
| 4.7. Tuleohutus..... | 11 |
| 4.8. Servituutide vajadus..... | 12-14 |
| 4.9. Tehnovõrgud..... | 14-15 |
| 5. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE..... | 15-16 |
| 6. DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA..... | 16 |

JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:10000
Tugiplaani M 1:1000
Maakasutuse joonis M 1:1000
Hoonestuse ja liikluse skeem M 1:1000
Tehnovõrkude joonis M 1:1000

LISAD

Otsused
Kooskõlastused
Tehnilised tingimused

Muud planeeringuga seotud dokumendid

KAARMA VALD, KUDJAPE KÜLA, KOPLI JA MÄRJAVÄLJA MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

1.1. Planeeritav ala: Kaarma vald, Kudjape küla, Kopli ja Märjavälja mü.

1.2. Detailplaneeringu algataja: Kaarma Vallavalitsus

1.3. Lähtematerjalid

- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 319 19.06.2006 Kopli mü. detailplaneeringu algatamise kohta
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 322 19.06.2006 Kopli mü. detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise kohta
- Detailplaneeringu lähteseisukohad Kopli mü. kohta
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 296 07.08.2007 Märjavälja mü. detailplaneeringu algatamise kohta
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 297 07.08.2007 Märjavälja mü. detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise kohta
- Detailplaneeringu lähteseisukohad nr 020 Märjavälja mü. kohta
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr.336 19.06.2006 Kudjape küla Kopli maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr.347 10.09.2007 Kudjape küla Märjavälja maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
- Kopli mü. digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas OÜ Hadwest, august 2006)
- Märjavälja mü. digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas DP Projektbüroo OÜ, mai 2006)
- OÜ Jaotusvõrgu saarte regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 129482 08.11.2007

- AS Kuressaare Soojus tehnilised tingimused nr 24/2007 16.11.2007
- AS Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused nr 846 Kopli ja Märjavälja mü. detailplaneeringu juurde 02.11.2007
- Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 6880787 27.11.2007 a.

2. PLANEERINGU EESMÄRK

Käesoleva planeeringu eesmärk on Kopli mü. jagamine neljaks korterelamu krundiks, kolmeks teemaa ja üheks puhkerajatise krundiks ning Märjavälja maaüksuse jagamine kolmeks korterelamu ja kaheks teemaa krundiks.

Nendele ehitusõiguse, krundi kasutamise sihtotstarbe ja servituutide vajaduse määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnakaitseliste tingimuste seadmine.

Planeeringu ala suurus ca 4 ha

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Planeeritava ala asukoht

Maaüksus asub Lõuna-Saaremaal, Kaarma vallas Kudjape külas. Kudjape küla paikneb Kuressaare linna külje all ja on linnaga praktiliselt kokku kasvanud.



● Planeeritava ala asukoht

Planeeritavaks alaks on Kopli ja Märjavälja mü. Mõlemad kinnistud asuvad Kudjape küla 3-korruseliste korterelamute kõrval. Kuressaare tee äärde jääb ka ühepere elamuid.

Kopli mü. piirneb kirdest, põhjast ja läänest väikeelamu kruntidega Lillevälja tee 17, Kuressaare tee 3, 3a, 5, 7, 9 ja 13, kagust mereranna tee 8 korterelamu krundiga, lõunast garaažidega ja edelast mänguväljakutega. Märjavälja mü. piirneb läänest Kuressaare tee 3, 3a väikeelamu kinnistutega, põhjast Kuressaare teega (Kuressaare – Marientali tee maanteega tee nr 21139), idast ja kagust Mereranna teega (Kuressaare – Marientali tee maanteega tee nr 21139) ning edelast Mereranna tee 2, 4, 8 kortermaja kruntidega.

3.2 Planeeritava mü. andmed seisuga 26.02.2008

| Krundi aadress | Krundi omanik seisuga 25.06.2007 | Krundi pindala | Krundi sihtotstarve | Katastri tunnus | Kinnistu number |
|----------------|----------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| Kopli mü | Vestman Kinnisvara AS | 15888 m ² | elamumaa 100% | 27003:001:0551 | 2812334 |
| Märjavälja mü | AS Vestman varahaldus | 13410 m ² | elamumaa 100% | 27003:001:0550 | 2986434 |

3.3 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Planeeritaval alal kehtiv üldplaneering ja detailplaneeringud puuduvad.

Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud looduskaitseobjekte.

| Kitsenduse alus | Kitsenduse ruumiline ulatus | Kitsenduse sisu |
|---------------------------------|--|--------------------------------|
| Eesti Vabariigi Teeseadus | Kopli mü. ca 0,03 ha Märjavälja mü. ca 0,9 ha | Teekaitsevöönd 50 m teeteljest |
| Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus | | Olemasolevad tehnorajatised |

3.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav maa-ala on kaetud hooldamata rohumaaga, kus kasvavad üksikud puud ning põõsad.

Mõlemad maaüksused on hoonestamata.

Märjavälja maaüksust läbivad kõrge-, madalpingeliinid ja tänavavalgustuse toiteks minev madalpinge õhuliin ning Kuressaare tee 3a tarbeks olev veetorustik. Lähim alajaam asub Märjavälja kinnistul.

4. PLANEERINGU LAHENDUS:

Kopli ja Märjavälja kinnistud asuvad Kuressaare Keskväljakust vaid 2,5km pikkuse jalutuskäigu kaugusel (linnulennul 2,1km). Võrdluseks Tuulte Roosi kvartal, mis linnulennul on Kuressaare Keskväljakust 1,8km kaugusel ning jalutades 2,1km kaugusel. Mõlema puhul on tegemist kvartalitega, mis pakuvad inimestele elukeskkonna valikul erinevaid võimalusi. Kõik inimesed ei taha elada eramus ega

kesklinna kortermajas. Kesklinna lähedal asuv korter, kust on võimalik vajadusel jalutada poole tunniga kesklinna ning teisalt minna suvel loodusesse jooksma või talvel suusatama (erinevalt kesklinnas asuvast korterist), suurendab võimalusi elukoha valikul ja tagab mitmekesisema koosluse.

Kinnistute jaotamine korterelamukruntideks tagab linnaehituslikult loogilise lahenduse, mis hakkab tööle koos olemasolevate korterelamutega ning moodustab piisavalt suure korterelamuala, mis võimaldab:

- rajada kergliiklustee Kuressaare tee bussipeatusest läbi Kopli kinnistu Mereranna tee äärsete kortermajadeni.
- rajada kergliiklustee läbi Kopli, Märjavälja ja Mereranna tee 8 kinnistu, mis ühendab olemasolevaid ja planeeritavaid mänguväljakuid ning Kudjape tammikut.
- rajada üldkasutatava ala (nt väikelaste mänguväljakud) Märjavälja kinnistu põhjaossa (detailplaneeringus krunt nr 5).

Kavandatud planeeringulahendus erineb olemasolevast keskkonnast ning on rajatud kontrastiprintsiibile. Planeeringulahenduse eesmärgiks on olnud luua inimsõbralik ja huvitav lahendus, mis kutsuks inimesi sinna elama. Mõned olulisimad teemad:

- **Märjavälja kinnistul** on planeeritud kortermajad sõiduteedest võimalikult kaugele. Hoonete ja sõidutee vahelisele alale on ette nähtud elanike parkimine
- Hoonete vaheline ruum on autovaba, seal leiavad oma koha nii laste mänguväljakud kui leiavad ruumi tegevuseks täiskasvanud
- Hoonetesse on planeeritud valdavalt läbi maja korterid, mis saavad valgust erinevatest ilmakaartest
- Hooned on valdavalt 3-korruselised, mahuliseks liigendamiseks on ette nähtud hoone ühe kolmandiku ulatuses neljas korrus, mille korterid saavad endale ilusa katuseterrassi.
- **Kopli kinnistul** on planeeritud enamus parkimiskohti võimalikult krundi sissesõidutee lähedale, et vältida liigset liiklemist kinnistu sügavuses.
- Kinnistu loodenurgas on säilitatud olemasolev haljastus, mis loob puhvertsooni olemasolevate eramute ja planeeritava uushoonestuse vahele. Samuti töötab puhvertsoonina kinnistu põhjapiirile kavandatud üldkasutatav krunt (detailplaneeringus nr 5).
- Kinnistu edelapiirile on kavandatud kõige kõrgemad hoonemahud, mis koosnevad kahest 6-korruselisest mahust ning neid ühendavast madalamast mahust. Tegemist on linnaehituslike orientiiridega, mis aitavad kaasa olemasolevate ja kavandatavate mänguväljakute tähistamisele (kogu piirkonda teenindavad väljakud).
- Ülejäänud hoonestus on valdavalt kolmekorruseline, mida elavdab ka üks neljakorruselise maht.

Selleks, et vältida liigsuure parkimisplatsi tekkimist, on kavandatud osaliselt parkimine hoonemahtude alla (kinnistu edelapoolne hoonemaht).

4.1. Kruntimine

Kopli mü. on jagatud neljaks korterelamu krundiks, kolmeks teemaa ja üheks puhkerajatise krundiks ning Märjavälja maaüksus on jagatud kolmeks korterelamu ja kaheks teemaa krundiks.

| | |
|---------------------------|----------------------------|
| Planeeringueelne maaüksus | Planeeringujärgne maaüksus |
|---------------------------|----------------------------|

| Kinnistu aadress | Pindala m ² | Sihtotstarve | Krundi aadress | Pindala m ² | Sihtotstarve |
|------------------|------------------------|---------------|----------------|------------------------|--|
| Kopli mü | 15888 | elamumaa 100% | Krunt nr 1 | 3780 | Korterelamu maa 100% (katastri sihtotstarve korruselamumaa 100%) |
| | | | Krunt nr 2 | 3004 | Korterelamu maa 100% (katastri sihtotstarve korruselamumaa 100%) |
| | | | Krunt nr 3 | 1908 | Korterelamu maa 100% (katastri sihtotstarve korruselamumaa 100%) |
| | | | Krunt nr 4 | 2830 | Korterelamu maa 100% (katastri sihtotstarve korruselamumaa 100%) |
| | | | Krunt nr 5 | 1792 | Puhkerajatise maa 100% (katastri sihtotstarve sotsiaalmaa 100% või ärimaa 100%) |
| | | | Krunt nr 6 | 728 | Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa 100%) |
| | | | Krunt nr 7 | 849 | Kergliiklustee maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa 100%) |
| | | | Krunt nr 8 | 991 | Kergliiklustee maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa 100%) |
| Märjavälja mü. | 13410 | elamumaa 100% | Krunt nr 9 | 3750 | Korterelamu maa 100% (katastri sihtotstarve korruselamumaa 100%) |
| | | | Krunt nr 10 | 3062 | Korterelamu maa 100% (katastri sihtotstarve korruselamumaa 100%) |
| | | | Krunt nr 11 | 4786 | Korterelamu maa 100% (katastri sihtotstarve korruselamumaa 100%) |
| | | | Krunt nr 12 | 555 | Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa 100%) |
| | | | Krunt nr 13 | 1252 | Kergliiklustee maa 70%, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa 30% (katastri sihtotstarve transpordimaa 70%, tootmismaa 30%) |

4.2. Hoonestus

Vaadeldavad kinnistud paiknevad Kaarma vallas, Kuressaare linna vahetus läheduses.

Märjavälja kinnistu piirneb Kuressaare tee ja Mereranna teega vastavalt põhja- ja kagusuunal. Kinnistust edelasse jääb kolmekorruseliste korterelamutega ala. Kruntidele nr 9, 10, 11 on planeeritud kolm kolme- kuni neljakordset kortermaja.

Hoonestus on mahuliselt liigendatud, et tekiks huvitavaid vaateid hoonete vahel viibides ning samuti eemalt vaadates.

Kopli kinnistu piirneb põhjast olemasolevate eramutega; kagu suunal paiknevad kolmekorruselised korterelamud. Krundile nr 5 on planeeritud lastemänguväljakud. Kruntidele nr 1, 2, 3 on planeeritud kolm kortermaja ning olemasoleva Kopli kinnistu kõige privaatsesasse, ida-poolsesse ossa krundile nr 4, võib rajada ridaelamu või suuremate korteritega kortermaja. Kortermajad on, sarnaselt Märjavälja kinnistust moodustavatele kruntidele planeeritud hoonetega, liigendatud, nende põhimaht on kolme-kuni neljakorruseline. Kõige edelapoolsem hoone (krunt nr 2) on planeeritud aga kahe kuuekorruselise osaga, tekitades nii linnaehitusliku aktsendi. Selle hoone alla on planeeritud ka 1. korruse tasandis parkimine; 2. korruse korteritele tekivad seetõttu avarad terrassid.

Planeeritud hoonestus mõlemal kinnistul saab olema inimlik ja looduslähedane – kasutatakse naturaalseid välisviimistlusmaterjale – puitu, betooni, kivi, klaasi. Igale korterile on planeeritud rõdu, kõrgematel korrustel saab rajada ka katuseterrassid.

Arhitektuurse terviklahenduse saavutamiseks on kogu planeeringuala ehituslahendus (projektid) vajalik lahendada komplekselt.

Lahenduse variandid on järgmised:

- Arhitektuurne lahendus koostatakse kogu planeeringuala ulatuses ühe arhitekti poolt;
- Arhitektuurne lahendus koostatakse mitme arhitekti koostööna;
- Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist.

Krundi nr 1 ehitusõigus

| | |
|-----------------------------------|---|
| Lubatud hoonete maks arv krundil: | 1 |
| Lubatud hoone maks kõrgus: | 11 m osaliselt kuni 30% ulatuses lubatud 16 m |
| Ehitiste maks korruselisisus: | 3 korrust, osaliselt kuni 30% ulatuses 4 korrust |
| Katusekalle: | 0-10 kraadi |
| Harjajoon: | vaba |
| Täisehituse protsent: | 30% |
| Välisviimistlus materjalid: | kasutada naturaalseid materjale (puit, tellis, klaas, betoon, valtsplekk) Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale |

Korterite arv siduda parkimiskohtade arvuga. Iga korteri kohta vähemalt 1,5 parkimiskohta.

Krundi nr 2 ehitusõigus

| | |
|-----------------------------------|---|
| Lubatud hoonete maks arv krundil: | 1 |
| Lubatud hoone maks kõrgus: | 11 m osaliselt kuni 50% ulatuses lubatud 22 m |
| Ehitiste maks korruselisisus: | 3 korrust, osaliselt kuni 50% ulatuses 6 korrust |
| Katusekalle: | 0-10 kraadi |
| Harjajoon: | vaba |
| Täisehituse protsent: | 30% |
| Välisviimistlus materjalid: | kasutada naturaalseid materjale (puit, tellis, klaas, betoon, valtsplekk) Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale |

Korterite arv siduda parkimiskohtade arvuga. Iga korteri kohta vähemalt 1,5 parkimiskohta.

Krundi nr 3 ehitusõigus

| | |
|-----------------------------------|---|
| Lubatud hoonete maks arv krundil: | 1 |
| Lubatud hoone maks kõrgus: | 11 m |
| Ehitiste maks korruselisus: | 3 korrust |
| Katusekalle: | 0-10 kraadi |
| Harjajoon: | vaba |
| Täisehituse protsent: | 30% |
| Välisviimistlus materjalid: | kasutada naturaalseid materjale (puit, tellis, klaas, betoon, valtsplekk) Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale |

Korterite arv siduda parkimiskohtade arvuga. Iga korteri kohta vähemalt 1,5 parkimiskohta.

Krundi nr 4 ehitusõigus

| | |
|-----------------------------------|---|
| Lubatud hoonete maks arv krundil: | 1 |
| Lubatud hoone maks kõrgus: | 11 m |
| Ehitiste maks korruselisus: | 3 korrust |
| Katusekalle: | 0-10 kraadi |
| Harjajoon: | vaba |
| Täisehituse protsent: | 30% |
| Välisviimistlus materjalid: | kasutada naturaalseid materjale (puit, tellis, klaas, betoon, valtsplekk) Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale |

Korterite arv siduda parkimiskohtade arvuga. Iga korteri kohta vähemalt 1,5 parkimiskohta.

Krundi nr 9 ehitusõigus

| | |
|-----------------------------------|---|
| Lubatud hoonete maks arv krundil: | 1 |
| Lubatud hoone maks kõrgus: | 11 m osaliselt kuni 40% ulatuses lubatud 14 m |
| Ehitiste maks korruselisus: | 3 korrust, osaliselt kuni 40% ulatuses 4 korrust |
| Katusekalle: | 0-10 kraadi |
| Harjajoon: | vaba |
| Täisehituse protsent: | 25% |
| Välisviimistlus materjalid: | kasutada naturaalseid materjale (puit, tellis, klaas, betoon, valtsplekk) Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale |

Korterite arv siduda parkimiskohtade arvuga. Iga korteri kohta vähemalt 1,5 parkimiskohta.

Krundi nr 10 ehitusõigus

| | |
|-----------------------------------|---|
| Lubatud hoonete maks arv krundil: | 1 |
| Lubatud hoone maks kõrgus: | 11 m osaliselt kuni 40% ulatuses lubatud 14 m |
| Ehitiste maks korruselisus: | 3 korrust, osaliselt kuni 40% ulatuses 4 korrust |
| Katusekalle: | 0-10 kraadi |
| Harjajoon: | vaba |
| Täisehituse protsent: | 30% |
| Välisviimistlus materjalid: | kasutada naturaalseid materjale (puit, tellis, klaas, betoon, valtsplekk) Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale |

Korterite arv siduda parkimiskohtade arvuga. Iga korteri kohta vähemalt 1,5 parkimiskohta.

Krundi nr 11 ehitusõigus

| | |
|-----------------------------------|---|
| Lubatud hoonete maks arv krundil: | 1 |
| Lubatud hoone maks kõrgus: | 11 m osaliselt kuni 40% ulatuses lubatud 14 m |
| Ehitiste maks korruselisus: | 3 korrust, osaliselt kuni 40% ulatuses 4 korrust |
| Katusekalle: | 0-10 kraadi |
| Harjajoon: | vaba |
| Täisehituse protsent: | 20% |
| Välisviimistlus materjalid: | kasutada naturaalseid materjale (puit, tellis, klaas, betoon, valtsplekk) Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale |

Korterite arv siduda parkimiskohtade arvuga. Iga korteri kohta vähemalt 1,5 parkimiskohta.

Krunte nr 5, 6, 7, 8,12 ei ole lubatud hoonestada. Krundil nr 13 paikneb olemasolev alajaam, täiendavat hoonestust sinna rajada ei ole lubatud. Olemasolevat alajaama on lubatud rekonstrueerida või asendada kaasaegsemaga.

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

4.3 Juurepääsude lahendus

Autodega juurepääs Märjavälja kinnistust moodustatavatele kruntidele toimub nii Kuressaare teelt kui ka Mereranna teelt. Kuressaare teelt sisenedes jõutakse parklasse; samuti on sellelt suunalt ühendus Kuressaare tee 3a ja Kuressaare tee 1 kinnistutega. Mereranna teelt juurepääsuks rajatakse uus ühine juurepääs Mereranna tee 2 ja Mereranna tee 4 kinnistutega. Peale uue tee rajamist tuleb olemasoleva juurepääs autodele sulgeda. Seda saab edaspidi kasutada parkimiseks. Planeeritud tee kasutamiseks sõlmida kinnistute omanikel servituudid.

Nähtavuskolmnurgad on kantud planeeringujoonisele (vt joonis nr 4). Nähtavuskolmnurga alas ei tohi olla nähtavust piiravaid objekte (hooneid, kõrg- ja madalhaljastus, parkimiskohad jmt).

Autodega juurepääs Kopli kinnistust moodustatavatele kruntidele toimub nii Kuressaare kui ka Mereranna tee suunalt, sissesõit kinnistule on läänest ning juurepääsule on moodustatud eraldi teemaa krunt.

Kinnistuid läbib avalik kergliiklustee, mis ühendab mänguväljakuid ja Kaarma tammikut.

Planeering teeb ettepaneku vastavalt AÕS § 155 ja Teeseaduse § 4 lg 4 määrata kruntidele nr 6 ja 12 kavandatud juurepääsuteed ja kruntidel nr 7, 8, 13 planeeritud kergliiklusteed peale väljaehitamist koos teemaaga avalikult kasutatavateks teedeks ning anda need üle valla omandisse. Samuti peaks avaliku kasutusega alaks jääma üle Mereranna tee 8 kinnistu kavandatud kergliiklustee lõik.

Krundile nr 13 kavandatud kergliiklustee kuni alajaama juurepääsuteeni projekteerida nii, et vajadusel saab sinna peale sõita operatiivtehnika. Teele pääsu ei tohi takistada füüsiliste tõketega.

Sõiduteed projekteerida kaherealisena ning arvestada vähemalt veoauto (prügiauto, päästetehnika) manööverdamise vajadust.

Korterite ja parkimiskohtade projekteerimisel arvestada iga korteri kohta vähemalt 1,5 parkimiskohta.

Teede täpsed laiused, kalded, profiilid, katematerjalid pannakse paika edasise projekteerimise käigus. Teede laius peab võimaldama päästetehnika liikumise.

Teede väljaehitamine peab olema elamukruntidele ehitusloa väljastamise tingimuseks.

4.4 Piirded

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid massiivseid plank- ja kiviaedu ning võrkaedu ja metallpiirdeid.

Kinnistule võib rajada piirded, mis moodustavad terviku kavandatavate hoonetega.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

4.5. Haljastus ja heakord

Tegemist on suhteliselt vähese kõrghaljastusega territooriumiga, valdavalt on hooldamata rohumaa ja põõsastik. Suurem kõrghaljastusega ala paikneb Kopli kinnistu loodeosas, mis osaliselt on võimalik säilitada. Uute hoonete ümbrus tuleb kõrghaljastada.

Haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada kodumaiseid taimeliike, mis harmoneeruks lähiümbruse alaga. Hoonete esistel muruplatsidel võib kasutada ka ilupuid ja –põõsaid.

Kruntide haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

Ala väikevormide (prügimajade, pinkide, varjualuste), piirete ja valgustite valik lahendus peaks olema terviklik ja ühtsest kujunduspõhimõttest lähtuv. Väikevormide ja piirete lahendus anda koos arhitektuurse projektiga.

4.6 Keskkonnatingimused

- Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud looduskaitsealisi objekte.
- Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse piirkonda 7 uut kortermaja ca 200 korteriga. Sellest lähtuvalt suureneb piirkonnas liiklussagedus ning sellest tulenev saaste ja müra. Mõjude leevendamiseks rajada uute hoonete ja parklate ümber uut kõrghaljastust.
- Ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid.
- Hooned ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Elamute kütteks on planeeritud kaugküte.
- Kruntide veega varustamine on tsentraalsest veevõrgust.
- Reoveed juhtida ühiskanalisatsiooni.
- Igale krundile on planeeritud prügimaja, kus asuvad konteinerid erinevate jäätmete tarbeks.
- Liigne sajuvesi teede, parklate ja hoonete ümbrusest on planeeritud juhtida torustiku kaudu sademevete süsteemi.

4.7 Tuleohutus

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

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass kuni 3 korruselised ilma hoone aluse parklata elamud TP2, üle 3 korruselised elamud TP1. Elamute aluse parkimise tuleohutuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest normidest ja vastavast Eesti standardist.

Planeeringuga on kavandatud kaks uut tuletõrjehüdranti - krundile nr 10 paikneva parkla serva ja krundile nr 2 juurdepääsutee äärde. Lähimad olemasolevad hüdrandid asuvad Kuressaare tee ja Mereranna tee ääres.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

4.8 Servituutide vajadus

| Teeniv kinnisasi | Valitseja | Servituudi/kitsenduse tüüp | Sisu | Ruumiline ulatus |
|--|---|----------------------------|--|-----------------------|
| Riigi kõrvalmaantee Kuressaare – Marientali tee nr 21139 | Sidetrassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud sidekanalisatsioon | ca 250 m ² |
| | Veetrassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud veetorustik | ca 110 m ² |
| Mereranna tee 2. | AS Kuressaare Soojus | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud soojatorustik | ca 20 m ² |
| | Krunt nr 11, Mereranna tee 4, Krunt nr 13 | Reaalservituut | Planeeritud ühine juurdepääsutee | ca 140 m ² |
| Mereranna tee 4 | AS Kuressaare Soojus | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud soojatorustik | ca 200 m ² |
| | Sademevee trassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud sademevee torustik | ca 50 m ² |
| | Krunt nr 13 | Reaalservituut | Planeeritud ühine juurdepääsutee | ca 290 m ² |
| Mereranna tee 8 | OÜ Jaotusvõrk. | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud madalpingekaabel | ca 100 m ² |
| | Sademevee trassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud sademevee torustik | ca 200 m ² |
| | Kaarma Vallavalitsus | Avalikult kasutatav tee | Planeeritud kergliiklustee | ca 250 m ² |
| Krunt nr 1 | Veetrassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud veetorustik | ca 250 m ² |
| | OÜ Jaotusvõrk | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud madalpingekaabel ja jaotuskapp | ca 350 m ² |
| | Sidetrassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud sidekanalisatsioon | ca 150 m ² |
| Krunt nr 2 | OÜ Jaotusvõrk | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud madalpingekaabel ja jaotuskapp | ca 400 m ² |
| | Kanalisatsiooni trassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud kanalisatsiooni torustik | ca 200 m ² |
| | Veetrassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud veetorustik | ca 100 m ² |
| Krunt nr 3 | Kanalisatsiooni trassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud kanalisatsiooni torustik | ca 200 m ² |
| | Veetrassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud veetorustik | ca 250 m ² |
| | AS Kuressaare Soojus | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud soojatorustik | ca 350 m ² |
| | OÜ Jaotusvõrk | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud madalpingekaabel ja jaotuskapp | ca 80 m ² |

| | | | | |
|-------------|--------------------------------|----------------------|--|-----------------------|
| Krunt nr 4 | Sademevee trassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud sademevee torustik | ca 400 m ² |
| | Veetrassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud veetorustik | ca 100 m ² |
| | OÜ Jaotusvõrk | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud madalpingekaabel | ca 150 m ² |
| Krunt nr 6 | OÜ Jaotusvõrk | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud madalpingekaabel ja jaotuskapp | ca 90 m ² |
| | Sademevee trassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud sademevee torustik | ca 400 m ² |
| | Kanaliseerimise trassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud kanalisatsiooni torustik | ca 30 m ² |
| | Veetrassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud veetorustik | ca 250 m ² |
| | Sidetrassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud sidekanalisatsioon | ca 300 m ² |
| | AS Kuressaare Soojus | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud soojatorustik | ca 30 m ² |
| Krunt nr 7 | Sidetrassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud sidekanalisatsioon | ca 50 m ² |
| | OÜ Jaotusvõrk | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud madalpingekaabel | ca 40 m ² |
| Krunt nr 8 | OÜ Jaotusvõrk | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud madalpingekaabel | ca 600 m ² |
| | AS Kuressaare Soojus | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud soojatorustik | ca 500 m ² |
| | Kanaliseerimise trassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud kanalisatsiooni torustik | ca 200 m ² |
| Krunt nr 9 | Krunt nr 10, Kuressaare tee 1 | Reaalservituut | Juurdepäas avalikult kasutatavale tee | ca 370 m ² |
| | AS Kuressaare Soojus | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud soojatorustik | ca 100 m ² |
| Krunt nr 10 | Kuressaare tee 1 | Reaalservituut | Juurdepäas avalikult kasutatavale tee | ca 400 m ² |
| | OÜ Jaotusvõrk | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud madalpingekaabel ja jaotuskapp | ca 300 m ² |
| | Sidetrassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud sidekanalisatsioon | ca 180 m ² |
| | Sademevee trassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud sademevee torustik | ca 80 m ² |
| | Kanaliseerimise trassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud kanalisatsiooni torustik | ca 200 m ² |
| | AS Kuressaare Soojus | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud soojatorustik | ca 120 m ² |

| | | | | |
|-------------|---|-------------------------|---|-----------------------|
| | Krunt nr 13, Mereranna tee 4 | Reaalservituut | Planeeritud ühine juurdepääsutee | ca 25 m ² |
| Krunt nr 11 | Sidetrassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud sidekanalisatsioon | ca 250 m ² |
| | Kanalisatsiooni - trassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud kanalisatsiooni torustik | ca 250 m ² |
| | Krunt nr 13, Mereranna tee 2, Mereranna ree 4 | Reaalservituut | Planeeritud ühine juurdepääsutee | ca 200 m ² |
| Krunt nr 13 | OÜ Jaotusvõrk | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud madalpingekaablid | ca 500 m ² |
| | AS Kuressaare Soojus | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud soojatorustik | ca 80 m ² |
| | Sidetrassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud sidekanalisatsioon | ca 30 m ² |
| | Kanalisatsiooni - trassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud kanalisatsiooni torustik | ca 200 m ² |
| | Sademevee trassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud sademevee torustik | ca 200 m ² |
| | Veetrassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud veetorustik | ca 150 m ² |

4.9 Tehnovõrgud

Veevarustus:

Planeeritavate hoonete varustamiseks veega on AS Kuressaare Veevõrk väljastanud tehnilised tingimused nr 846 02.11.2007.

Kruntide nr 1, 2, 3, 4 veevarustus on planeeritud Kuressaare tee 8 ja 10 ääres asuvast veetrassist. Kruntide nr 9 ja 10 veeühendus Kuressaare tee 2a ees asuvast veekaevust. Krundi nr 11 liitumispunkt samal maaüksusel asuvast veekaevust.

Kanalisatsioon:

Planeeritavate hoonete reovee kanaliseerimiseks on AS Kuressaare Veevõrk väljastanud tehnilised tingimused nr 846 02.11.2007.

Kruntide nr 1, 2, 3, 4 liitumispunktid on kavandatud olemasoleva Kopli kinnistu läänepiiri kõrval jooksvale kanalisatsioonitrassile.

Kruntide nr 9, 10, 11 liitumispunkt on planeeritud Mereranna tee poolsesse olemasolevasse kanalisatsiooni kaevu.

Sademevee äravool:

Planeeritavate kruntide sademevee ärajuhtimiseks on AS Kuressaare Veevõrk väljastanud tehnilised tingimused nr 846 02.11.2007.

Kruntide nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 sadeveed on võimalik juhtida, kas Mereranna tee 4 maaüksusel asuvasse sademevetesüsteemi või Sepamaa lahte suubuvasse raudbetoonist sademevee kollektorisse.

Kruntide 9, 10, 11, 12, 13 sadeveed juhtida krundil nr 10 ja 11 asuvasse sademevee torustikku.

Konkreetsed lahendused anda projekteerimise staadiumis peale täiendavate mõõdistuste ja uuringute teostamist.

Elekter:

Elektrienergia planeerimiseks on OÜ Jaotusvõrk Saarte Piirkond väljastanud tehnilised tingimused nr 129482 08.11.2007 a.

Lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites elamu kohta 3x125 A, ridaelamu puhul igale boksile 3x25A.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud Kuressaare 10/0,4 kV alajaamast madalpingekaablid kruntide liitumiskilpideni..

Side

Sideühenduse planeerimiseks on AS Elion Ettevõtted väljastanud tehnilised tingimused nr 6880787 27.11.2007 a. Sideühendus kruntidele nr 1, 2, 3, 4 on planeeritud Kuressaare tee ääres asuvast sidekanalisatsioonist. Väljavõtte tegemiseks on vaja paigaldada uus sidekaev. Kruntide nr 9, 10, 11 sideühendus kavandatud Mereranna tee ääres asuvast sidekanalisatsiooni kaevust.

Küte

Kaugküttega liitumiseks on AS Kuressaare Soojus väljastanud tehnilised tingimused nr 24/2007 16.11.2007 a. kruntide nr 1, 2, 3, 4 kaugkütte torustik saab alguse olemasoleva mänguväljakute maa-alal asuvast soojatorustikust.

Kruntide nr 9, 10, 11 soojustorustiku liitumine toimub Mereranna tee 2 maaüksusel asuvast kaugkütte torustikuga.

Soojussõlme ruum projekteerida hoonetesse nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne.

5. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE

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.

5.1 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.

5.2 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).

5.3 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.

5.4 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.

5.5 Vastupidavus ja ligipääsetavus.

Hoonete tagumised ukсед ja aknad peaksid olema turvalisemad/vastupidavamad, et raskendada sisseburlmist. Vastupidavad ukсед ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismlaktide ja sisseburlmiste riski. Üldkasutatavad prügikastid ja pingid peaksid olema vastupidavatest ja raskesti süttivatest materjalidest. Ainult majaelanikele võimaldatud juurdepääsuga garaažid, jalgrataste hoiuruumid ja postkastid vähendavad varguste võimalikkust.

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teedele ei anna reeglina tõhusaid tulemusi (ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele). Parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonetele ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja -aknad.

7. DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

I etapis tuleb välja ehitada juurdepääsuteed kuni killustikkatteni ja tehnovõrgud kuni kinnistu piirini või hoonete liitumispunktideni.

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

Viimases etapis asfalteerida teed ja parklad ning rajada haljastus.