

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus
Algataja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Margo Näälük

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

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

MTR majandustegevusteed:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Töö nr 401019

Projektijuht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 20
joonised 4

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
- 1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
- 1.5 Vastavus üldplaneeringule
- 1.6 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

- 3.1 Krundijaotus
- 3.2 Kruntide ehitusõigus
 - 3.2.1 Kruntide 1-2 ehitusõigus
 - 3.2.2 Kruntide 3-4 ehitusõigus
 - 3.2.3 Krundi 5 ehitusõigus
- 3.3 Juurdepääs ja parkimine
- 3.4 Piirded
- 3.5 Haljastus
- 3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

4 TEHNOVÕRGUD

- 4.1 Veevarustus
- 4.2 Kanalisatsioon
- 4.3 Sademeveekanaliseerimine
- 4.4 Elekter
- 4.5 Soojavarustus
- 4.6 Side

5 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

6 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

7 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 7.1 Keskkonnakaitselised tingimused
- 7.2 Tuleohutus
- 7.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

8 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

9 KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:1000	leht 2
Tehnovõrkude joonis M 1:1000	leht 4

LISAD

SAAREMAA VALLAS UPA KÜLAS KOOLI TEE 3 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

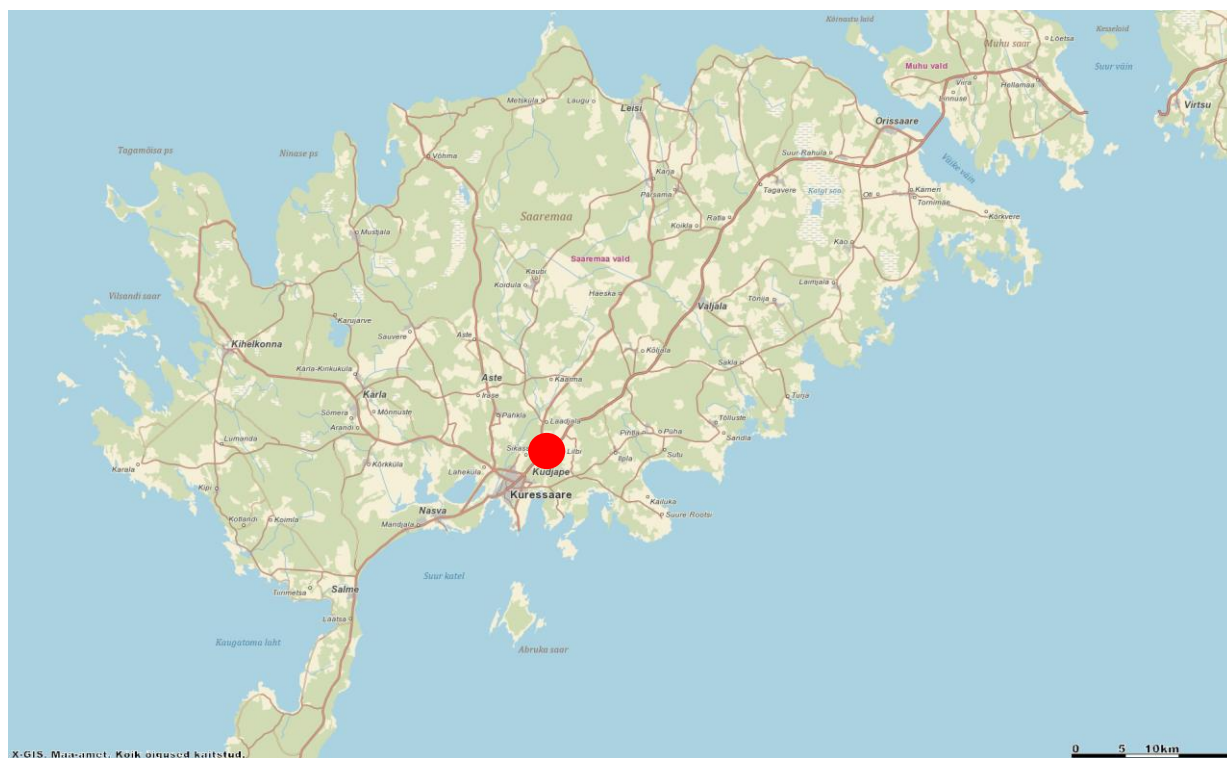
1. LÄHTESITUATSIOON

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaa lõunaosas, Saaremaa vallas Upa külas, Kuressaare linnast ca 2,5 km Orissaare poole sõites. Planeeritavaks kinnistuks on Kooli tee 3 maaüksus, katastritunnus 43301:001:0842.

Planeeritava maaüksuse pindala on 30347 m²

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Kooli tee 3 detailplaneering algatati 29.08.2019 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/98. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on katastriüksuse jagamine elamumaa kruntideks, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7
Terje Truuma	Volitatud arhitekt, tase 7
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7
Ivo Väli	Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa vallavolikogu 29.08.2019 otsus nr 1-3/98 detailplaneeringu algatamise keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatama jätmise kohta
- Lisa 1 Saaremaa vallavolikogu 29.08.2019 otsusele nr 1-3/98 Upa küla Kooli tee 3 planeeringuala skeem
- Lisa 2 Saaremaa vallavolikogu 29.08.2019 otsusele nr 1-3/98 detailplaneeringu lähteseisukohad
- Lisa 3 Saaremaa vallavolikogu 29.08.2019 otsusele nr 1-3/98 KESKKONNAMÕJU EELHINNANG Upa külas, asuva Kooli tee 3 katastriüksuse (43301:001:0842) detailplaneeringu algatamise taotlusele
- Kuresaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1
- Moto, Laise, Mora ja Jurna detailplaneering, kehtestatud 30.11.2016
- Saare maakonnaplaneering
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 109-19-G, oktoober 2019)
- Elektrilevi OÜ poolt 07.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr. 333814.
- AS Kuressaare Veevõrk poolt 02.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 2658.
- AS Telia Eesti poolt 30.09.2019 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 32721074.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Maa-ameti andmetel on Kooli tee 3 maaüksusel:

Looduslikku rohumaad 6055 m², metsamaad 24243 m² ja muud maad 49 m².

Mets on kinnistul suhteliselt noor, enamasti noored männid ja mõned kased.

Planeeringualaga külgneb lõunast Kooli tee, läänest elamumaa sihtotstarbega Kooli tee 1 (43301:001:0624) kinnistu, põhjast Laise tee 6 (27003:001:0815), Laise tee 8 (27003:001:0817), Laise tee 10 (27003:001:0818), mis käesoleva töö koostamise ajal on elamumaa sihtotstarbega, Lilbi küla Moto, Laise, Mora ja Jurna detailplaneeringuga

on nendele kruntidele kavandatud 100% ulatuses ärimaa. Planeeringualast lääne suunas asub Kooli tee 5 (43301:001:0843) sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa, kus hetkel asub eakate hooldekodu. Kooli teest lõunapool asub suhteliselt tiheda asustusega üksikelamute ala.

Kooli tee 3 hoonestamata.

Juurdepääs maaüksusele on Kooli teelt.

Planeeritaval maaüksusel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Planeeringuala läbivad 10 kV õhuliin, madalpinge maakaabel ning vee- ja kanalisatsioonitorud. Piirkonnas on olemas alajaam ja kaabelside.

1.5 Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ühisplaneering) maakasutuse kaardile asub planeeritav ala asutuste ja üldkasutatavate hoonete alal. Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala hõlmab mh tervishoiu, teadus-, haridus- ja spordiasutuste maad ning lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on sotsiaalmaa, ärimaa ja riigikaitsemaa. Ühisplaneeringu koostamise hetkel kasutati kinnistut Kuressaare Ametikooli hoonetekompleksi teenindava alana. Naaberkinnistul asuvat õppehoonet Kuressaare Ametikool enam ei kasuta ning Riigi Kinnisvara AS müüs koos Kooli tee 3 katastriüksusega Kooli tee 5 katastriüksusel asuva hoonetekompleksi. Kuna uue planeeritava tegevuse eesmärgiks on elamumaa katastriüksuse sihtotstarbega kruntide planeerimine, tuleb muuta maakasutuse juhtotstarve pereelamute alaks. Lähtuvalt eeltoodust on tegemist ühisplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Asustus-üksus	Kinnistu omanik seisuga 17.10.2019	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Kooli tee 3	Margo Näälük	30347 m ²	Üldkasutatav maa 100%	43301:001:0842	6511250

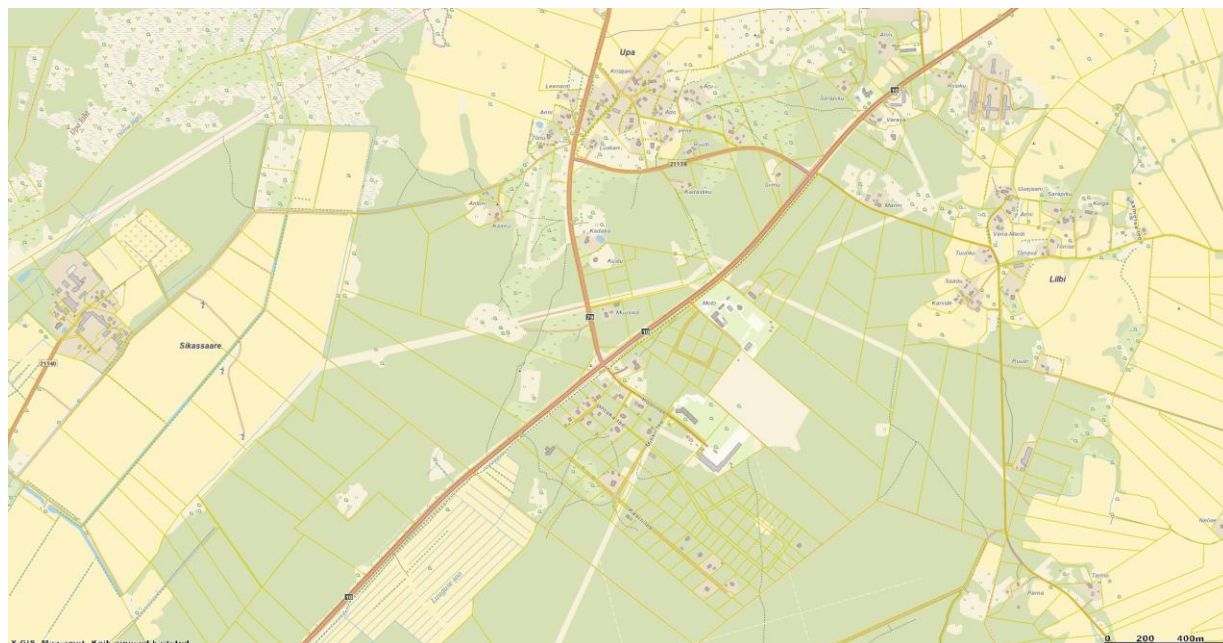
Tabel 2 Planeeritava alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini, 1 m mõlemal pool elektrimaakaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub 10 kV õhuliin ja elektrimaakaabelliin
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool veetoru	Veetorustiku valdaja	Planeeringualal paiknev veetorustik
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool kanalisatsioonitoru	Veetorustiku valdaja	Planeeringualal paiknev kanalisatsioonitorustik
Ehitusseadustik ¹ § 71	Tänavakaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	Saaremaa vald	Planeeringualal on Kooli tee kaitsevöönd

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Upa külas. Upa küla asub Kuressaare linnast ca 3 km kaugusel. Ajalooline Upa külakeskuse osa asub Risti – Virtsu – Kuivastu - Kuressaare teest põhjasuunas, maanteest lõunapool asuv külaosa on viimastel aastakümnetel arenenud suhteliselt kiiresti tihedasti asustatud väikeelamute alaks.

Joonis 2 2018 a seisuga moodustatud krundid ja rajatud hoonestus Upa külas ning lähiümbruses



Planeeritava ala ühistranspordi ühendus Kuressaarega on hea, samuti ühendab planeeritavat piirkonda Kuressaarega valgustatud kergliiklustee.

Planeeringuala asub Kooli tee ääres, mis tagab alale hea juurdepääsu.

Planeeritaval alal on olemas ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise võimalus, samuti on piirkonnas alajaam ja kaabelside. Maaüksuse idaosa läbib 10 kV õhuliin, mis seab kitsendused uute kruntide kasutamise osas.

Planeeringualast põhja suunas on Lääne –Saare Vallavolikogu 30.11.2016 kehtestanud Lilbi küla Moto, Laise ja Jurna detailplaneeringu. Planeeringuga on Laise elamukruntidest ja osaliselt Mora maaüksusest moodustatud üks ärimaa krunt. Krundile on kavandatud teemapark.

Planeeringualast lõunasuunas jäävate elamukruntide keskmine pindala on ca 5000 m². Vastavalt eeltoodule jäävad kavandatud 4 üksikelamukrundi pindalad vahemikku 5000 – 8000 m². Lähtuvalt krundi suurustest on maksimaalseks hoonetealuseks pinnaks määratud 400 m².

Olemasolevate elamud on rajatud paralleelselt Kooli teega. Piirkonna elamud on valdavalt kahepoolse viilkatusega. Kruntide piiretena on palju kasutatud keevisvõrkaia ja elupuuheki kombinatsiooni.

Kooli tee 3 kinnistu lähinaabruses olevatel arendustel ei ole hoonete rajamisel lähtunud kindlast ehitusjoonest, lähtuvalt sellest ei ole Kooli tee 3 arendusega moodustatud kruntidele kavandatud kohustuslikku ehitusjoont. Hoonestuse võib rajada krundile lähtuvalt omaniku soovist hoonestusala piires.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesolevaga on planeeritav ala jagatud neljaks üksikelamu maa krundiks ja üheks teemaa krundiks. Üksikelamu maa (katastri sihtotstarve elamumaa) kruntidele on kavandatud eluhoone ja kaks kõrvalhoonet.

Hoonestatavale alale on märgitud hoonete tinglikud asukohad, konkreetsete hoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus. Et vältida ulatuslikku kõrghaljastuse

likvideerimist peavad kõrvalhooned paiknema eluhoonele suhteliselt lähedal. Hooned projekteerida ja ehitada nii, et võimalikult vähe kahjustataks metsaalasid ning alustaimestikku. Väljaspool õueala ja rajatavaid teid tuleb olemasolev puistu säilitada.

Hoonestuse arhitektuursed lahendused kavandada vastavalt planeeringuala lähiümbruses välja kujunenud ehitustraditsioonidele. Arhitektuurne lahendus peab olema vormilt lihtne ning harmoneeruma ümbritseva looduskeskkonnaga. Selleks tuleb hoone välisviimistluses kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale. Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid tehismaterjale.

Hoonete harjajooned ja katuse kalded kujunesid välja vastavalt Kooli tee äärsele hoonestusele. Kooli teest lõuna poole jäävate elamute harjajoon on paralleelne või risti Kooli teega ning katusekalded 40-45 kraadi, Kooli teest põhja poole jäävate hoonete (Kooli tee 1 ja Kooli tee 5) katusekalded on väiksemad ja hooned paiknevad Kooli tee suhtes erinevate nurkade alla.

Lähtuvalt sellest on Kooli tee äärsetele kruntidele (Krunnt 1, Krunnt 2), analoogselt teisel pool teed asuvate elamutega, määratud katusekalle vahemikus 35-45 kraadi.

Kuna krundid on suhteliselt suured ja kõrghaljastusega, mis jääb osaliselt varjama tagumisi krunte, siis on Krunnt 3 ja Krunnt 4 lubatud katusekalded vahemikus 35-45° või 0-10°. See tähendab, et tagumistele Kruntidele 3 ja 4 on lubatud rajada lamekatusega hooned, kuna kõrghaljastuse varju jäädes need ei hakka domineerima Kooli tee äärsete viilkatusega hoonete suhtes. Erineva arhitektuurse lahendusega hoonete kontrastsuse vähendamiseks kasutada välisviimistluses tagasihoidlikke heledaid toone.

Abihoone arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

Planeeringujärgsed krundid		
Krunnti aadress	Pindala	Sihtotstarve
Krunnt 1	8238 m ²	Üksikelamu maa Katastrisihtotstarve Elamumaa
Krunnt 2	5199 m ²	Üksikelamu maa Katastrisihtotstarve Elamumaa
Krunnt 3	8067 m ²	Üksikelamu maa Katastrisihtotstarve Elamumaa
Krunnt 4	7929 m ²	Üksikelamu maa Katastrisihtotstarve Elamumaa
Krunnt 5	911 m ²	Tee ja tänava maa-ala Katastri sihtotstarve Transpordimaa

3.2 Kruntide ehitusõigus

3.1.1 Kruntide 1-2 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Lubatud hoonete maks arv krundil:	3 (elamu +2 kõrvalhoonet sh. kuni 20 m ² ehitisaluse pinnaga hooned)
Maks hoonete alune pind:	400 m ²
Lubatud hoone suurim kõrgus:	elamu 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud hoone suurim sügavus:	2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste maks korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti Kooli teega
Välisviimistlus materjalid:	kasutada heledaid tagasihoidlikke värve Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

3.1.2 Kruntide 3-4 ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Lubatud hoonete maks arv krundil:	3 (elamu +2 kõrvalhoonet sh. kuni 20 m ² ehitisaluse pinnaga hooned)
Maks hoonete alune pind:	400 m ²
Lubatud hoone suurim kõrgus:	elamu 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud hoone suurim sügavus:	2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste maks korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi või 0-10 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti Kooli teega
Välisviimistlus materjalid:	kasutada heledaid tagasihoidlikke värve Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

3.1.3 Krundi 5 ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa-ala
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs maaüksusele Kooli teelt mööda planeeritavat teed.

Juurdepääsuks kruntidele on planeeritud juurdepääsutee koos teemaaga. Tee on kavandatud tupikuna ümberkeeramise kohaga tee lõpus. Sõidutee minimaalne laius 3,5 m (EVS 843:2016 tabel 6.7 teenindavate eramute arv kuni 10). Tee katendiks kasutada tolmuvaba katendit. Teemaa laius kitsamas kohas 12 m.

EVS 843:2016 p 8 joonis 8.1 jääb kavandatav sõidutee liiklussageduse ja projektkiiruse järgi „A“ jaotisesse, mille järgi mootorsõidukitele ja kergliiklejatele on ühine ruum, kus rakendatakse liikluse rahustamise võtteid, mis ei häiri jalgrattureid. Vastavalt sellele ei ole juurdepääsutee äärde kavandatud kõnniteed. Liikluse rahustamise võtted anda teeprojektiga, soovituslikult panna arenduse sisese tee algusesse õueala märk.

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

EVS 843:2016 Tabel 9.2 järgi on parkimiskohtade arv eramul väike-elanute alal 3 . Parkimine lahendada krundisisiselt koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

3.4 Piirded

Kooli tee äärsed olemasolevad piirded on enamuses osas lahendatud keevisvõrkaia ja elupuuheki kombinatsioonina. Analoogsed lahendused anda Kooli tee äärde planeeritavatele Krunt 1 ja Krunt 2 teepoolsetele piiretele.

Ülejäänud osas on lubatud rajada, lisaks keevisvõrgule ja hekile, piirkonnale omaseid kiviaedu ning latt- ja lippaedu. Kiviaedade kõrgus 80-90 cm, ülejäänud piirete kõrgus 1,2 m.

Foto 1 Kooli tee äärne elupuuhekk.



Foto 2 Näide piirkonda rajatud kiviaiast



Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse uued elamud osaliselt metsa alale. Osa olemasolevast metsapuistust koos alustaimestikuga jääb ehitusalusele pinnale ja hävib ehitustööde käigus, kuid osa puistust on võimalik säilitada.

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.

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. Raiete plaan täpsustada iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone ja rajatiste (ka. tehnorajatised) paigutusest krundil. Keelatud on lageraie kogu krundi ulatuses ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine.

Maha on lubatud võtta otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 10 m kaugusele) ja rajatavate teede, parkimiskohtade ning tehnorajatiste alla jäävaid puid. Võimalusel vältida õuealal lageraie, võtta maha ainult niipalju puid, et tagada hoonetes ja õuealal piisav päikesevalgus. Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga ja see ei tohi olla suurem kui planeeringuga määratud hoonestusala. Täpne puude likvideerimine ja säilitamine anda iga üksiku puu kohta hoone ehitusprojektiga. Väljaspool õueala säilitada olemasolev puistu va juurdepääsuteedel ja tehnovõrkude kohal.

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

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

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

Haljastuse rajamisel kruntidele peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Puude raiel juhendada vastavalt KOV-is kehtivale raieloa väljastamise korrale.

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Olemasolevad maapinna kõrgusmargid on +7,80 m planeeringuala läänetipus kuni 9,16 m planeeringuala põhjatipus. Maapind on põhja lõuna (Kooli tee) suunas tasaselt laskuv.

Juurdepääsutee projekteerida ja rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale. Elamu ja kõrvalhoonete +/-0.00 on planeeritud kõrgusele ca 8,50 – 9,10m. Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

AS Kuressaare Veevõrk on 02.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 2658.

Kruntide arvutuslik veetarbimine on maksimaalselt 2 m³ ööpäevas, aluseks on võetud ET-1 1001-0193 Vee tarbimismõõdikud.

Olmevesi on kruntidele planeeritud planeeringuala läbiva veetorustiku kaudu.

Planeeritavate kruntide vee- ja kanalisatsioonitorustiku projekteerimisel ja rajamisel arvestada Kooli tee 1 olemasolevate torustike ümberehitamise vajadusega. Täpsed lahendused anda projekteerimise käigus.

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

4.2 Kanalisatsioon

AS Kuressaare Veevõrk on 02.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 2658.

Kruntide liitumine ühiskanalisatsiooniga on kavandatud Kooli tee kõrval asuva isevoolse kanalisatsiooni torustikule.

Planeeritavate kruntide vee- ja kanalisatsioonitorustiku projekteerimisel ja rajamisel arvestada Kooli tee 1 olemasolevate torustike ümberehitamise vajadusega. Täpsed lahendused anda projekteerimise käigus.

Joonisel näidatud kanalisatsioonirajatiste paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imuvad pinnasesse.

4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 07.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr. 333814.

Elamukruntide orienteeruvad peakaitsmed on 3x25A krundi kohta.

Upa kooli alajaamast on planeeritud uutele kruntidele eraldi fiidritena 0,4 kV maakaabelliinid. Kinnistute piiridele on kavandatud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele. Liitumiskilbid on juurdepääsetavad ja vabalt teenindatavad.

Liitumis- ja jaotuskilpide täpne arv ja paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid ka. maaküttepumbad. Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada ainult hoonestusala piirides.

4.6 Side

AS Telia Eesti on 30.09.2019 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 32721074 kaabelside planeerimiseks.

Planeeringuga on kavandatud sidekanaliseerimine sidekaevust F49H47_J01. Igale krundile rajada individuaalne sidekanaliseerimisend planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidekaevud ei tohi rajada sõidutee alale. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Alternatiivsed sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

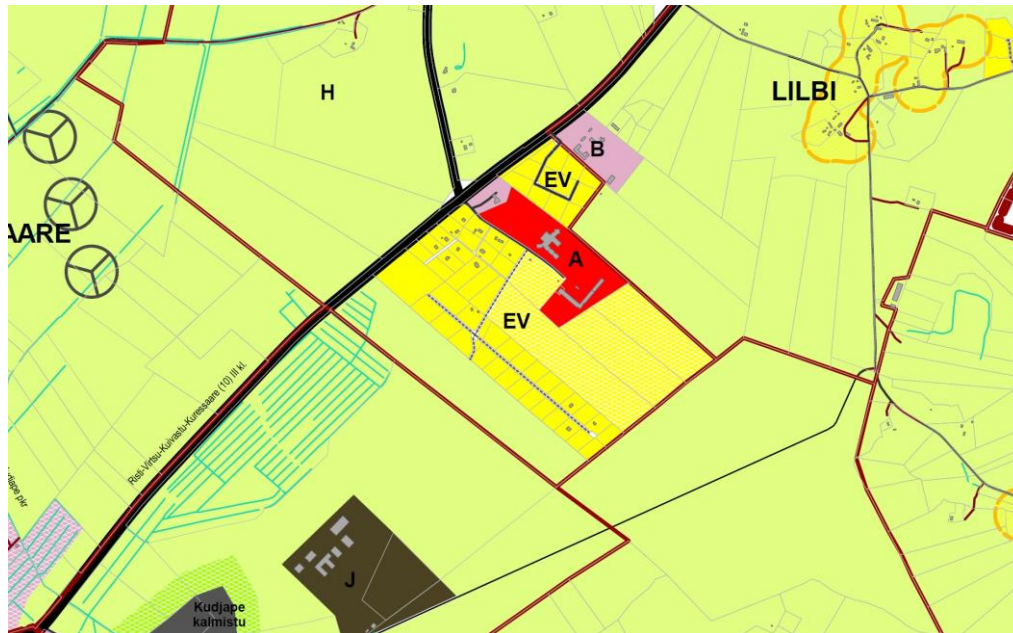
Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeritav ala asutuste ja üldkasutatavate hoonete alal. Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala hõlmab mh tervishoiu, teadus-, haridus- ja spordiasutuste maad ning lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on sotsiaalmaa, ärimaa ja riigikaitsemaa. Ühisplaneeringu koostamise hetkel kasutati kinnistut Kuressaare Ametikooli hoonetekompleksi teenindava alana. Naaberkinnistul asuvat õppehoonet Kuressaare Ametikool ei kasuta ning Riigi Kinnisvara AS müüs koos Kooli tee 3 katastriüksusega Kooli tee 5 katastriüksusel asuva hoonetekompleksi. Uus omanik ei soovi ühisplaneeringuga määratud juhtotstarbel Kooli tee 3 katastriüksust kasutada.

Kuna uue planeeritava tegevuse eesmärgiks on elamumaa katastriüksuse sihtotstarbega kruntide planeerimine, tuleb muuta maakasutuse juhtotstarve pereelamute alaks. Lähtuvalt eeltoodust on tegemist ühisplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Joonis 3 Väljavõte ühisplaneeringu maakasutuse kaardist

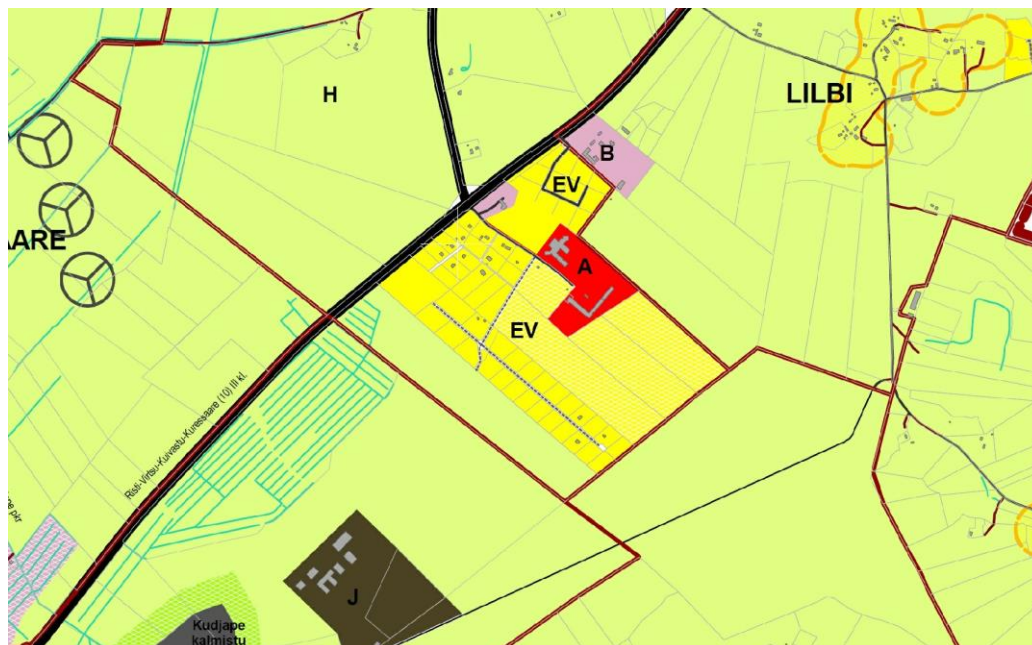


Käesoleva planeeringuga on kavandatud planeeritavale alale 4 üksikelamu krunti. Kooli teest lõunapoole on kavandatud suhteliselt tiheda asustusega üksikelamute ala, kuhu tänaseks päevaks on ka suhteliselt palju elamuid rajatud. Eelistatum piirkond on olnud Kooli tee äärne ala, kus kruntidele juurdepääs on lihtsam. Käesoleva planeeringuga kavandatud krundid asuvad Kooli tee ääres ja seega on eelistatumas olukorras, kui krundid kuhu juurdepääsuteid ei ole veel rajatud.

Elamuehitus areneb põhiliselt Kuressaare linnast Upa ja Pihtla suunas. Ametikool krunti enam kooli laiendamiseks ei vaja ning Riigi Kinnisvara AS on krundi võõrandanud eraisikule. Krundi omanik ei soovi Upa külla rajada äriotstarbelist ega ühiskondliku hoonet. Lähtuvalt üldplaneeringu koostamise aegse situatsiooni muutusest on põhjendatud Kooli tee 3 krundi piires ühisplaneeringujärgse asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala sihtotstarbe muutmise pereelamute alaks.

Kasutusotstarbe muudatused kantakse Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse kaardile. Aluseks on käesoleva detailplaneering.

Joonis 4 Ühisplaneeringu muudatuse ettepanek



6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Kruut 5	Veetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m mõlemal pool toru
	Kanaliseerimis- torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsiooni torustik	2 m mõlemal pool toru
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilbid	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool siderajatist
Kooli kergtee 43301:001:0841	Kanaliseerimis- torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsiooni torustik	2 m mõlemal pool toru
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilbid	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool siderajatist
Kooli tee T1 43301:001:1206	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool siderajatist

7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1 Keskkonnakaitse tingimused

Saaremaa Vallavolikogu 29.08.2019 otsuse nr 1-3/98 Lisa 3 on koostatud keskkonnamõju eelhindang Upa külas asuva Kooli tee 3 katastriüksuse (43301:001:0842) detailplaneeringu algatamise taotlusele.

Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning läbi viidud uuringutest ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Saaremaa Vallavolikogu 29.08.2019 otsusega nr 1-3/98 otsustati mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist vastavalt otsuse Lisale 3.

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

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.

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.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012 määrusest nr 68 „Energiaühenduse miinimumnõuded“. 27.03.2015
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Elamute kütteks on planeeritud lokaalne puuküte, vajadusel elektriküte

- Planeeritavate hoonete varustamine veega on planeeritud tsentraalse veevärgi kaudu.
- Reovee kanaliseerimine on planeeritud ühiskanalisatsiooni.
- Sademevee juhtimisel pinnasesse tuleb kinni pidada Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

7.2 Tuleohutus

Planeeritud elamud kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujud 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletorjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletorje veevarustusele“.

I kasutusviisiga ja kuni 800 m² tuleõkkeseksiooni piirpindalaga hoonete väliskustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Naaberkiinnistute hoonete vaheline kaugus on kavandatud üle 40 m, seega vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 p 3.19 on tegemist hajaasustusega.

Lähimad tuletorje veevõtuhüdrandid asuvad Kooli tee ääres Kooli tee 4 sissesõidutee kõrval ja Kooli tee 8 piiri ääres ning lisaks asub Mihkli tee 1 kiinnistul veevõtukoht veehoidlast mahutavusega 100 m³.

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

7.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud 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.

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel.
- Planeeringujärgsete ühiste tehnorajatiste ja kvartalisese tee projekteerimine ja ehitamine vastavalt taotletud ehituslubadele. Juurdepääsuteed sh mahasõidud ja ühised tehnorajatised rajab piirkonna arendaja. Ühised tehnorajatised on kõik planeeritud veetorustikud kuni krundi liitumispunktini, kanalisatsioonitorustikud kuni krundi liitumispunktini, reoveepumpla, elektrikaablid koos jaotus- ja liitumiskappidega, sidekaablid kuni krundi liitumispunktini ning kõik tuletõrjevee rajatised (torustikud, mahutid, veevõtukohad, manööverdusala). Nimetatud tehnorajatiste kruntide liitumispunktid rajada kruntide piirile.
Tehnovõrgud rajada enne teedele tolmuvaabakatte rajamist.
Tehnorajatiste ja juurdepääsutee edasise haldamise korraldab piirkonna arendaja.
Juhul kui soovitakse sõiduteed üle anda vallale, tuleb teed arendaja poolt rajada vastavalt Ehitusseadustiku Lisale 1 ja Lisale 2.
- Planeeritavatele hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine, nende püstitamine ning kasutuslubade taotlemine.
Hoonetele ehitusloa väljastamise tingimuseks on, et ehitusluba taotleva ehitise kasutamiseks vajalikud tehnovõrgud ja teed peavad olema nõuetekohaselt välja ehitatud liitumispunktideni või kruntide piirini. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.
Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

9. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED

9.1.1 Krunt 1 ehitusõigus

Krundi pindala:	8238 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Krundi katastri sihtotstarve:	Elamumaa
Lubatud hoonete maks arv krundil:	3 (elamu +2 kõrvalhoonet ka. kuni 20 m ² ehitusaluse pinnaga hooned)
Maks hoonete alune pind:	400 m ²
Lubatud hoone suurim kõrgus:	elamu 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud hoone suurim sügavus:	2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste maks korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti Kooli teega
Välisviimistlus materjalid:	kasutada heledaid tagasihoidlikke värve

Minimaalne tulepüsivusklass

Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
TP3

9.1.2 Kruunt 2 ehitusõigus

Krundi pindala:

5199 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Üksikelamu maa

Krundi katastri sihtotstarve:

Elamumaa

Lubatud hoonete maks arv krundil:

3 (elamu +2 kõrvalhoonet ka. kuni 20 m² ehitisaluse pinnaga hooned)

Maks hoonete alune pind:

400 m²

Lubatud hoone suurim kõrgus:

elamu 8,5 m, kõrvalhooned 6 m

Lubatud hoone suurim sügavus:

2,5 m

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste maks korruselisus:

2

Katusekalle:

35-45 kraadi

Harjajoon:

paralleelne või risti Kooli teega

Välisviimistlus materjalid:

kasutada heledaid tagasihoidlikke värve

Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

Minimaalne tulepüsivusklass

TP3

9.1.3 Kruunt 3 ehitusõigus

Krundi pindala:

8067 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Üksikelamu maa

Krundi katastri sihtotstarve:

Elamumaa

Lubatud hoonete maks arv krundil:

3 (elamu +2 kõrvalhoonet ka. kuni 20 m² ehitisaluse pinnaga hooned)

Maks hoonete alune pind:

400 m²

Lubatud hoone suurim kõrgus:

elamu 8,5 m, kõrvalhooned 6 m

Lubatud hoone suurim sügavus:

2,5 m

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste maks korruselisus:

2

Katusekalle:

35-45 kraadi või 0-10 kraadi

Harjajoon:

paralleelne või risti Kooli teega

Välisviimistlus materjalid:

kasutada heledaid tagasihoidlikke värve

Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

Minimaalne tulepüsivusklass TP3

9.1.4 Kruunt 4 ehitusõigus

Krundi pindala: 7929 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve: Üksikelamu maa
Krundi katastri sihtotstarve: Elamumaa
Lubatud hoonete maks arv krundil: 3 (elamu +2 kõrvalhoonet ka. kuni 20 m² ehitisaluse pinnaga hooned)
Maks hoonete alune pind: 400 m²
Lubatud hoone suurim kõrgus: elamu 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud hoone suurim sügavus: 2,5 m
Olulised arhitektuurinõuded:
Ehitiste maks korruselisus: 2
Katusekalle: 35-45 kraadi või 0-10 kraadi
Harjajoon: paralleelne või risti Kooli teega
Välisviimistlus materjalid: kasutada heledaid tagasihoidlikke värve
Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass TP3

9.1.5 Kruunt 5 ehitusõigus

Krundi pindala: 911 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve: Tee ja tänava maa
Katastri sihtotstarve: Transpordimaa
Lubatud hoonete maks arv krundil: 0