

**Asukoht/aadress:** Saare maakond  
Kärla vald  
Paiküla küla  
Tehu-Saadu mü.

**Omanik:** Margus Oja

**TEHU-SAADU maaüksus  
katastriüksus 37301:002:0131  
DETAILPLANEERING**

Koostas: Andres Abna



OÜ Geosnap  
Registrikood : 11000196  
MTR reg. : EEP-000021  
Tolli 7, Kuressaare, 93813  
Tel./fax 455 7378  
509 4247  
509 9912  
e-mail: [geosnap@tt.ee](mailto:geosnap@tt.ee)

## SISUKORD

JRK. NR.	DOKUMENDI NIMETUS	LEHT NR.
1	Seletuskiri	3-6
2	Detailplaneeringu lähteülesanne	7-9
3	Kärla Vallavalitsuse korraldus	10
4	Asendiplaan	11
5	Leping	12-13
6	OÜ Jaotusvõrgu tehnilised tingimused	14-15
7	Kooskõlastused	16-17

FOOSTM...



Sikku

# SELETUSKIRI

## 1. ÜLDOSA

### 1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala asub Saare mk. Kärla vallas Paiküla külas, Tehu-Saadu mü. mille omanikuks on Margus Oja.

### 1.2. DETAILPLANEERINGU ALAGATAJA

Detailplaneeringu algatas 01. veebruaril 2008 a. Kärla Vallavalitsus korraldusega nr. 26 Margus Oja 08. jaanuari 2008 a. esitatud avalduse alusel.

### 1.3. LÄHTEMATERJALID

- Kärla vallavalitsuse korraldus 01. veebruar 2008 nr. 26;
- Kärla Vallavalitsuse poolt väljastatud Detailplaneeringu lähteseisukohad
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Teeseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- Kärla valla ehitusmäärus;
- Kasutatud on OÜ Geosnap poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (mõõtkavas 1:1000).

### 1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas Kärla vallas Paiküla külas

Katastriüksuse andmed:

- katastritunnus: 37301:002:0131
- pindala – 11,9 ha
- hoonetealune maa – 0 ha
- sihtotstarve – maatulundusmaa.

Maa-ala piirneb: põhjast Kopli mü., läänest piirneb Karujärvega, lõunast Riidu mü. ning idast Kärla – mnt. Kinnistut läbib 35 kV kõrgepinge õhuliin.

## 1.5. PLANEERINGU EESMÄRGID

Planeeringu eesmärgiks on Tehu-Saadu mü. jagamine kolmeteistkümneks maaüksuseks. (9 ehitusõigusega krunti, 1 tee maaüksus, 1 alajaama maaüksus, üks maaüksus mis jääb sihtotstarbeliselt maatulundusmaaks ja üks maaüksus mis jääb sihtotstarbeliselt sotsiaalmaaks), ehitusõiguste määramine, kommunikatsioonidega varustamine, maa sihtotstarbe muutmine ning juurdepääsutee määramine.

## 1.6. HALJASTUS JA HEAKORD

Iseloomuliku haljastuselemendina tuleks planeeritaval alal säilitada olemasolev kõrghaljastus. Hoonete ümber rajatakse muru ning ei nähta ette suuri aiamaid.

Piiretele esitatavad nõuded:

puitmajadel – puidust piirdeaiaid (mitte plankaedu) mitte kõrgemad kui 1,5 m.

kivimajadel – piirdeaegade materjaliks puit, metall, kivi või siis kombineeritult ning mitte kõrgemad kui 1,5 m. Piirdeaiaid võib rajada teekatte servast min. 4 m. kaugusele. Puhastada olemasolevad sadevetekraavid, et tagada nende funktsioneerimine.

Planeeritav ala on vaja korrastada.

## 1.7. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs Tehu-Saadu mü. kruntidele on planeeritud Järve tee maaüksuselt mahasõiduga Kärla-Karujärve mnt. nr. T-21117. Järve tee teekatte laius kaherealisel teel 7m. (tee maa-ala laius 10m). Esialgu rajatakse Järve tee kruusakattega hilisema võimalusega katta teed kõvakattega. Kõikidele kruntidele (v. a. Ülo) toimub juurdepääs Järve tee maaüksuselt.

## 1.8. TEHNOVÕRGUD

Detailplaneeringu alal nähakse ette planeeritavale alajaamale maa-ala koos teenindusmaaga. Alajaama asukoht planeeritakse koormuskeskmesse, mille teenindamiseks peab jäätakse ööpäeva-ringne vaba juurdepääs. OÜ Jaotusvõrk rajatava alajaama maa kasutamiseks määratakse vajalik servituut. Alajaama hoone ehituslikud kulud kannab tellija. Planeeritava alajaama toide nähakse ette Karu 35/10kv alajaamast.

- Tarbijate varustamine elektrienergiaga näha ette uuest 10/0,4 kv alajaamast, planeeringus ühildada teedega soovitatavalt ringtoitena elektriliini(de) koridor(id) toitepunktist kuni liitumiskilpideni. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekoha-listena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (viide: Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada OÜ-le Jaotusvõrk notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.
- Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada OÜ-le Jaotusvõrk kirjalik taotlus.  
Planeeringu kooskõlastus toimub aadressil Tolli 27 Kuressaare.
- Kooskõlastamise päevaks esitada planeeringu tehnovrkude graafiline osa samuti digitaalkujul \*.dwg formaadis (varasem ver. kui 2004) disketil või saata aadressil: [mati.kytt@energia.ee](mailto:mati.kytt@energia.ee).
- Planeeringu tehniline lahendus peab enne kooskõlastamist saama kirjaliku heakskiidu tehnilised tingimused väljastanud isikult. Väljastpoolt detailplaneeringuala sisenevatele elektriliinidele peab olema sõlmitud OÜ Jaotusvõrk kasuks kirjalik kokkulepe. Võimalike

- kitsenduste kohta tuleb tehniliste tingimuste väljastaja meiliaadressile, mis on mati.kytt@energia.ee, saata andmed kitsenduste, kinnistu ja selle omaniku kohta.
- Pärast planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab OÜ Jaotusvõrk elektrivõrgu.
  - Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb OÜ-le Jaotusvõrk esitada moodustatud kinnistute aadressid. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia ASi klienditeeninduse poole.
  - Planeeritavate elektriliinide trassid, mis asuvad väljaspool detailplaneeringu koostamise ala, tuleb kooskõlastada maaomanikega jaotusvõrgu poolt etteantud vormil.
  - Liitumispunkt OÜ-ga Jaotusvõrk asub: tarbija toitekaabli kingadel liitumiskilp
  - Kruntide sisesed võrgud lahendatakse koos objekti elektrivarustuse projektidega.
- Veega varustamine on planeeritud kinnistule planeeritavast puurkaevust.
  - Reovesi (WC-st) planeeritakse kogumismahutite baasil ja äraveoga; hallvesi ( pesuveed ) immutada pinnasesse (ette septik ja läbi filtriväljaku pinnasesse).
  - Sadevetekraavidel on veekaitsevöönd 1m. kraavi servast. Kraave ei tohi sulgeda. Sadeveed kogutakse olemasolevatesse sadeveekraavidesse.
  - Elamuid hakatakse kütma puudega ahjude või kaminat või/ja lokaalsete kergõli küttel katlamajade või elektri abil. Kaaluda tuleks ka alternatiivkütte võimalusi (soojuspumbad).

## 1.9. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Elamute abs. kõrgus seotakse Järve tee. telje planeeritava kõrgusega + 50 cm. Üksikelamutel planeeritav ehitusalune pind kuni 200 m<sup>2</sup> ning kõrvalhoonel kuni 60 m<sup>2</sup>.

Loodav hoonestus peab järgima piirkonnale omast hoonestestruktuuri nii krundil paiknemise kui ka arhitektuuri seisukohalt. Ühel krundil võib olla kaks hoonemahtu: põhihoone (elamu) näol ja üks abihoone. Kruntide hoonestamisel on vajalik ühtne arhitektuurne lahendus, milleks ei pea olema tingimata kaks ühesugust elamut, aga tingimata väga lähedase arhitektuurikeele miljöö tundlikult läbikomponeeritud lahendused. Põhihoonete katuseharjakõrgus ei tohi ületada 9m. (1,5 või 2 korrust). Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Hoone täpsemad arhitektuuri ja viimistluse üldtingimused määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. Piirdeaedade joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada valla-arhitektiga..

Hoonete projektid vormistada vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 22.12.2002 määrusele nr. 70 "Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile".

### 1.9.1. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

#### **Liina, Sandri, Kaiti ja Greedi mü.**

Lubatud max hoonete arv krundil	2 (1 elamu, 1 kõrvalhoone)
Hoonete max. korruselisus	1,5 (elamul 1,5 kõrvalhoonel 1)
Hoonete lubatud max kõrgus maapinnast	9 m.
Elamu katusekalle ja harjajoon	viilkatus, katusekalle 40° - 45°
Välisseinad	materjal ( puit, ruberoid, plekk) kombineeritult krohv, kivi, puit

Tulepüsivusklass	TP-3
Katastriüksuse sihtotstarve	100% elamumaa
<b><u>Liisi, Antsu, Marguse, Krissu ja Ülo mü.</u></b>	
Lubatud max hoonete arv krundil	2 ( 1 üksikelamu ja üks kõrvalhoone)
Hoonete max. korruselisus	2 (elamul korruselisus 2 kõrvalhoonel 1 )
Hoonete lubatud max kõrgus maapinnast	9 m.
Elamu katusekalle ja harjajoon	lamekatuse, katusekalle 10° materjal ( puit, kivi, plekk)
Välisseinad	krohv, kivi, puit
Tulepüsivusklass	TP-3
Katastriüksuse sihtotstarve	100 %Elamumaa

Järve tee maaüksus jääb sihtotstarbeliselt tee ja tänava maaüksuseks ning on katastriüksuse sihtotstarbeliselt 100% transpordimaa. Supluse mü. jääb sihtotstarbeliselt sotsiaalmaaks ja Raba mü. jääb sihtotstarbeliselt maatulundusmaaks.

#### 1.10. KESKKONNAKAITSE

Iga konkreetse hoone ehitusprojekti mahus tuleb lahendada ka haljastus ja heakord (nt. eraldi asendiplaan koos haljastuslahenduse ja väikevormidega), et vältida miljöo risustamist sellesse mittesobivate ehitiste, rajatiste ja/või detailidega k.a. haljastus. Maaüksus korrastatakse võsast, säilitatakse olemasolev ning rajatakse uus kõrghaljastus. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Prügikonteinerid võiksid asuda krundi piiril sissesõidutee vahetus läheduses, et tagada prügiveoautole hea juurdepääs. Olemasolevad sadevetekraavid puhastada, et tagada nende funktsioneerimine.

#### 1.11. TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritavad elamud kuuluvad TP-3 tulepüsivusklassi. vastavalt EV määrusele nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Kinnistute tuletõrjeveega varustamiseks paigaldatakse kaks veehoidlat.

#### 1.12. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Kruntidele toimub juurdepääs ainult Järve teelt mahasõiduga Karujärve-Kärla mnt. Nr. 21117. Kuritegevuse ennetamiseks võimalus paigaldada Järve teele puldiga avatav tõkkepuu. Eelläbirääkimisel kogu planeeritava piirkonna ala videovalve firmaga As Falck Lääne – Eesti.

Koostas: Andres Abna