

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389
Tehnilise Järevalve Inspeksiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: KIHELKONNA VALLAVALITSUS

T – 048-05

A – 34322

SAARE MAAKOND,
KIHELKONNA VALD,
KARUJÄRVE KÜLA,
JÄRVESILMA MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2005**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Põhijoonis.	DP-3
Planeeritud elektriühendus.	DP-4

3. Lähtematerjalid

Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr 136, 30. aprill 2004.a. Kihelkonna valla, Karujärve küla, Järvesilma maaüksuse detailplaneeringu algatamiseks ja detailplaneeringu lähteülesande kinnitamiseks.

Lisa 1, Kihelkonna Vallavalitsuse korraldusele nr.136; 30. aprill 2004.a.: Kihelkonna valla Karujärve küla Järvesilma maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne.

4. Lisad

Katastriüksuse plaan.
Osäühing Jaotusvõrk Saarte piirkond tehnilised tingimused, Nr.127, 07. aprill 2005. a.

SELETUSKIRI.	4
1. ÜLDOSA.	4
1.1. PLANEERITAV ALA.	4
1.2. ALGATAJA.....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.5. EESMÄRGID.	5
2. PLANEERIMISLAHENDUS.	5
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.	5
2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	6
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.	6
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	7
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	7
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	7
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	8
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	8

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla poole Kihelkonna vallas, Karujärve külas paiknevast Järvesilma kinnistu IV maatükist (planeeritav maa-ala on ca 2,1ha). Järvesilma IV maatükk on katastri tunnusega 37301:001:0200, registriosa nr.8196, kogu suurusega 4,08ha ja olemasolev sihtotstarbega Maatulundusmaamaa-M-100%.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas maaomanik: Karin-Astrid Hütsi, taotlusega Kihelkonna Vallavalitsusele, 17. aprill 2004.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr 136, 30. aprill 2004 a. Kihelkonna vallas Karujärve külas Järvesilma maaüksuse detailplaneeringu algatamiseks ja detailplaneeringu lähteülesande kinnitamiseks, koos lisaga1: Kihelkonna valla Karujärve küla Järvesilma maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: Geodeesiabüroo OÜ, töö nr. G-0-05.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Järvesilma kinnistu IV maatükk paikneb Saaremaa keskel, Kihelkonna valla ja Kärla valla piiril, Natura hoiualaga Karujärve ääres, jäädes osaliselt 50 meetrise ranna ja kalda kaitse vööndi ja ehituskeeluala sisse. Maatükk piirneb põhjast Karujärve-Kärkla riigi maanteega, nr.117, läänest Järvemetsa-Vahtra maaüksusega, lõunast Karujärvega ning idast Järvemetsa maaüksusega ja Järvesilma III maatükiga. Olemasolevalt on valdavalt metsamaaga ja osaliselt loodusliku rohumaaga kaetud maatükk hoonestamata. Maatükil puudub elektri- ja vesivarustus. Kinnistul on olemasolevalt kaldaäärne pinnasetee.

Maa-alale pääseb otse Karujärve-Kärkla riigimaanteelt nr.117.

Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-4m kaldariba avaliku veekogu, Karujärve lahe, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Karujärve ääres on 50m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 50m Karujärve vee piirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 10m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus

1.5. EESMÄRGID.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Järvesilma kinnistu IV maatükile öko-puhkeküla planeerimine, maaüksuse sihtotstarbe muutmine, hoonestusala piiritlemine, hoonestustingimuste määramine administratiivhoonele, külalistemajale ja puhkemajadele koos juurdepääsutee ja tehnovõrkude planeerimisega ning Karujärve 50m ehituskeeluala vähendamine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Käesoleva planeeringuga muudetakse Järvesilma kinnistu IV maatüki Maatulundusmaa-M-100% katastriüksuse sihtotstarve: Ärimaa-Ä-100%-ks.

TABEL 1. KINNISTU ANDMED

Aadress	Kinnistu kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistustest, k.a. riigi/linna maa
Järvesilma kinnistu IV maatükk	Turismi- ja väljasõidukoha maa PT-100%	Ärimaa-Ä-100%	4,08ha	Järvesilma kinnistu IV maatükk

TABEL 2. KINNISTU NÄITAJAD

Aadress	Planeeritud suurus	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. Korruselisus	Hoonete arv krundil	Kinnistu kasutamise sihtotstarve (Tähis)
Järvesilma kinnistu IV maatükk	4,08ha	370	1,5 korrust max harjakõrgus 7m	10	Turismi- ja väljasõidukoha maa-PT-100%

2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS.

Järvesilma kinnistu IV maatükile planeeritakse palkmajadest koosnev öko-puhkeküla, mille koosseisus on ca70m² pindalaga administratiivhoone, ca100m² ehitusaluse pindalaga hostel ja kaheksa ca24m² pindalaga puhkemaja (kergehitised). Hoonete asukohad on tinglikult näidatud planeeringu põhijoonisel DP-3. Hoonete paigutus tuleneb maaalal olevast teest ja looduslikust keskkonnast.

Planeeritava öko-puhkeküla maksimaalne inimkoormus: 2-3 inimest igas kämpingus ja 6 inimest hostelis, seega on maksimaalne majutatav turistide arv: 30inimest.

Planeeringu kohaselt peaks maa-alal paiknev metsala jääma ehitustegevusest puutumata. Planeeritav teenindushoone on paigutatud Karujärvest 40m kaugusele, kinnistu omaniku isale kuulunud rehielamu asupaiga kohale. Detailplaneering teeb ettepaneku olemasoleva Karujärve 50 meetrise ehituskeeluala vähendamiseks 40m-le.

Planeeritud teenindushoone ja hosteli 1,5 korruselised hooned võivad olla maksimaalselt 7m kõrgused maapinnast, planeeritud puhkemajad on ühekordsed ja maksimaalselt 5m kõrgused maapinnast. Maa-ala maksimaalne ehitusalune pind on 370m² ja maksimaalne hoonete arv planeeritaval maa-alal on 10.

Arhitektuursed nõuded:

Hoonete ehitamisel jälgida antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, mis on vormilt lihtne ja harmoneerub ümbritseva looduskeskkonnaga. Palkhoonete puhul on keelatud kasutada naturaalseid materjale immiteerivaid tehismaterjale, näiteks plastikaknad jne. Katused kaldega 30°-45°, vältides väga väikesi katusekalde erinevusi (jätab korratu mulje), plekk katusekattena ei ole lubatud.

Lubatud tulepüsivusklass: TP-3.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Rajatavad hooned on paigutatud maa-alale olemasolevat looduskeskkonda arvestades olemasoleva tee ümbrusesse, jättes maatükil oleva metsamaa ehitustegevusest puutumata. Uut haljastust võib rajada ainult hoonete ja juurdepääsutee lähedusse, arvestades nende taimede sobivusega looduslikku keskkonda.

Planeeritavale maa-alale on paigutatud prügikastid (prügiautole juurde pääsetavatesse kohtadesse), krundi valdajatel sõlmida prügiveo leping vastavalt Kihelkonna vallas kehtivatele jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritud maa-alale pääseb Karujärve-Kärla riigimaanteelt nr. 117. Kinnistul on olemasolev tee, mis tuleb päästeteenistusele juurdepääsu tarbeks korrastada ja laiendada 3,5 m laiuseks.

Parkimine on lahendatud teenindushoone ja külalistemaja juures (vt. planeeringu põhijoonist DP-3).

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on väljastatud Osühing Jaotusvõrk Saarte piirkond tehnilised tingimused Nr. 127, 07. aprill 2005.a. Planeeritava ala elektrivarustuseks vaja liitumismenetluse käigus paigutada uus 10/0,4kV alajaam Järvesilma kinnistu II maatüki piirile Karujärve-Kärdla tee äärde, ühendatuna Karu 10kV liini toitele. (vt. joonist DP-4, „Planeeritud elektriühendus.“). Detailplaneeringu joonisel DP-3, „Põhijoonis“, on näidatud tinglikud eeldatavad 0,4kV liinitrassid ja jaotusliitumiskapp juurdepääsutee ääres. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse hoonete elektrivarustuse projektidega.

Joogivee tarbeks on maa-alale planeeritud kaks puurkaevu, sanitaarkaitsevööndiga 10m. Kaevude rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevu projekt.

Kuna Karujärv on Natura hoiualas, tuleb reoveed juhtida kogumiskaevudesse, mida tühjendatakse vastavalt Kihelkonna vallas kehtestatud korrale.

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena.

Hetkel ei ole Elion Ettevõtte Asi poolt pakutav sideteenus vajalik.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Öko-puhkeküla on kavandatud suunitlusega puhtalt turismile, s.t. lisaks tavapärasele majutusteenuse pakkumisele on väga oluline antud ümbruskonna puhtus ja korrashoid. Arvestades antud maatüki viimaste aastate metsikut ja lausa röövellikku kasutamist inimeste poolt (massiline prügi mahaloopimine, autodega järvekaldal ringi sõelumine, juhuslike lõkete tegemine ning sageli selleks ka samast vajaliku „tooraine“ hankimine jms) tagab reguleeritud keskkonna loomine oluliselt maa-ala väärtuse kasvu.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Kihelkonna valla jäätmekäitluseeskirjale.

Reoveed juhitakse maa-alale planeeritud kogumiskaevudesse, mida tühjendatakse vastavalt Kihelkonna vallas kehtestatud korrale.

Sademeveed hoonete katustelt ja teelt juhitakse maapinnakalletega rohelistele aladele, kust need imuvad pinnasesse.

Olemasolev looduslik keskkond püütakse maa-ala hoonestamise käigus maksimaalselt säilitada.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1 nõuetest. Puhkemajade tulepüsivusklass antud maa-alal on TP-3. Teenindushoone tulepüsivusklass on TP-2 või TP-3, täpsustatakse projekteerimise käigus, sõltuvalt funktsioonist. Planeeritava maa-ala väline tulekustutusvesi lahendatakse kas nõuetekohaselt väljaehitatud veevõtukohast järvest või veehoidlast.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- **Jäätmete kogumine.** Eesti vabariigi Jäätmeseadus. Krundi valdaja on kohustatud korraldama oma territooriumil jäätmete kogumise ja määrama kinnisasjal tekkinud jäätmete kogumiskoha ning tasakaalustama ja kõrvaldama jäätmed vastavalt kehtivatele nõuetele. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima kohaliku omavalitsuse nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutitesse.
- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-4m kaldariba avaliku veekogu, Karujärve, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda vähendatud piiranguvööndi laius Karujärve ääres on 40m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 50m Karujärvest.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 10m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus.
- maakonnaplaneering.
- Kihelkonna valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel