

Tellija: KÄRLA VALLAVALTSUS

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

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

Maanteeameti tegevusluba nr 2002124/05160

Majandustegevuse Registri registreeringud:

EH10207096-0001

EO10207096-0001

EP10207096-0001

EG10207096-0001

EJ10207096-0001

EL10207096-0001

Juhataja: Indrek Himmist

Vastutav arhitekt: Terje Truuma

Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 9
joonised 5

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON
 - 1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus
 - 1.2 Planeeringu eesmärk
 - 1.3 Lähtematerjalid
 - 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
 - 1.5 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus
 - 1.6 Üldplaneeringuga arvestamine
2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS
3. KRUNDIJAOTUS
4. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS
5. TEHNOVÕRGUD
6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID
 - 6.1 Keskkonnakaitselised tingimused
 - 6.2 Tuleohutus
 - 6.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded
7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:500	leht 3
Tehnovõrkude skeem M 1:500	leht 4
Tuletõrje veevõtu kohtade skeem M 1:2000	leht 5

LISAD

KÄRLA VALLAS KÄRLA ALEVIKUS JÕE TN 2 RAHVAMAJA DETAILPLANEERINGU

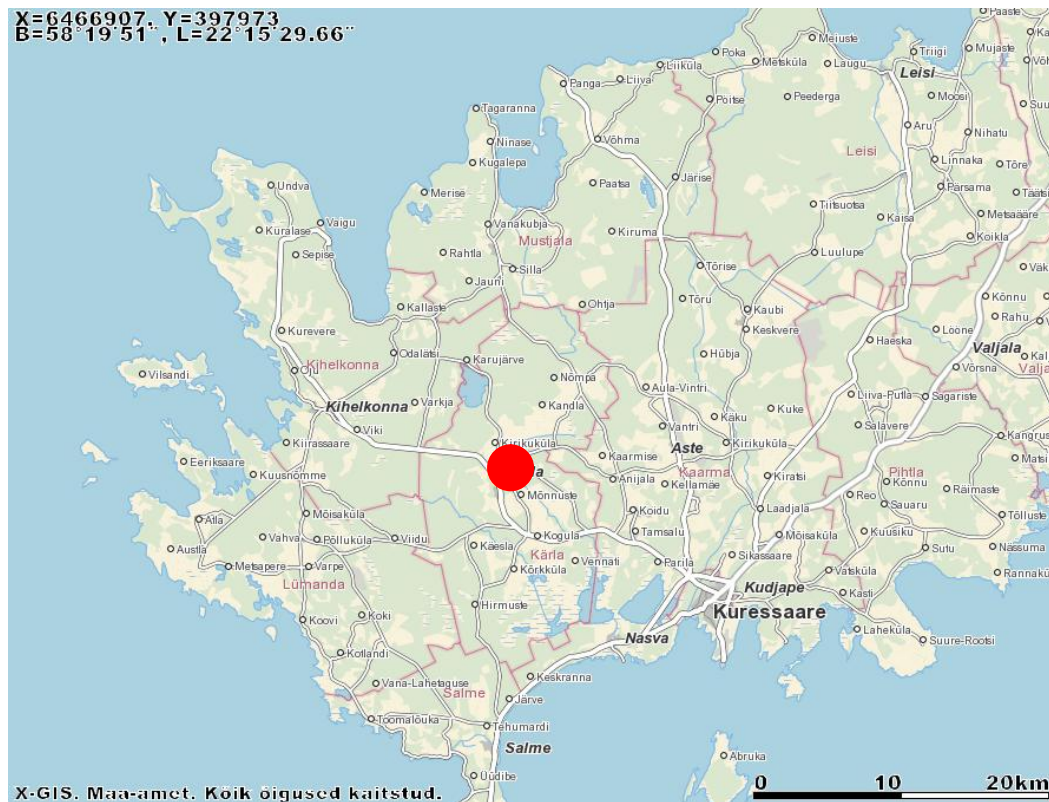
S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIOON

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Saaremaal Kärla vallas Kärla alevikus Klubi (37301:002:0233) ja Ita (37301:002:0334) kinnistutel. Planeeritav ala piirneb põhjast Jõe tänavaga, idast väikeelamumaaga, läänest Vallamaja kinnistul oleva parklaga ning lõunast korterelamumaaga.

Planeeritava ala suurus ca 0,45 ha



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu ülesanne on:

- Planeeritava ala katastriüksuste liitmine.
- Kasutusotstarbe määramine planeeritavale krundile
- Ehitusõiguse ja kujade määramine planeeritavale krundile
- Hoonestusõiguse piiritlemine planeeritaval krundil
- Juurdepääsude, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtete määramine planeeritaval krundil
- Vajalike kommunikatsioonide lahendamine
- Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- Kitsenduste ja servituutide vajaduse määramine
- Keskkonnatingimuste seadmine
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringu koostamise projektijuht on Indrek Himmist

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ projektbüroo planeerija Pille Hein.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Terje Truuma Klotoid OÜ projektbüroo vastutav arhitekt

Ivo Väli Klotoid OÜ projektbüroo veevarustuse ja kanalisatsiooni konsultant

Jaan Sömmer Klotoid OÜ projektbüroo side-, elektrivarustuse ja kütte konsultant

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Kärla Vallavalitsuse korraldus nr 46 19.04.2013 Kärla alevikus Jõe tn 2 Rahvamaja detailplaneeringu algatamise kohta
- Kärla alevikus Jõe tn 2 Rahvamaja detailplaneeringu lähteülesanne
- Kärla valla üldplaneering aastani 2015 kehtestatud 21.03.2006 Kärla vallavolikogu määrusega nr 8 (koostaja OÜ Hendrikson & Ko)
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Hadwest OÜ töö nr T-10-162 juuni 2008 ja Klotoid OÜ töö nr 20-13-G aprill 2013)
- Elektrilevi OÜ saarte regioon poolt 06.05.2013 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 209754.
- SW Energia OÜ poolt 29.05.2013 väljastatud Soojusvõrgu tehnilised tingimused.
- Elion Ettevõtted AS 31.05.2013 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 21303308.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritavaks kinnistuteks on Klubi (37301:002:0233) ja Ita (37301:002:0334) kinnistud. Jõe tn 2 Klubi maaüksusel asub olemasolev Kärla rahvamaja ja abihoone. Detailplaneering on algatatud olemasolevale rahvamajale laienduse rajamise eesmärgil. Olemasolev kõrghaljastus asub Klubi maaüksusel, Ita mü on lage ja kõrghaljastuseta.

Juurdepääs põhjapoolt Jõe tänavalt.

Klubi mü läänepool asuval Vallamaja kinnistul paikneb kasutusel olev rahvamaja ja vallamaja ühine parkla.

1.5 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Planeeritavate kinnistute andmed

Kinnistu aadress	Krundi omanik seisuga 19.04.2013	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Jõe tn 2 // Klubi mü	Kärla vald	2632 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	37301:002:0233	880534/8805
Ita mü.	Kärla vald	1665 m ²	Maatulundusmaa 100%	37301:002:0334	4036034

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord	1 m mõlemal pool madalpinge maakaablit, 2 m mõlemal pool madalpinge õhukaablit	Elektrilevi OÜ	Elektripaigaldise kaitsevöönd
Asjaõigusseadus Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus	2 m vee- ja kanalisatsioonitorustiku telgjoonest	AS Kuressaare Veevärk	Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevöönd
Asjaõigusseadus Majandus- ja kommunikatsiooniministri 11.12.2006 määrus nr 99 Liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise tingimused ja kord	2 m mõlemal pool sisekaablit	Sidetrassi valdaja	Sidekaabli kaitsetsoon
Asjaõigusseadus Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrus nr 213 Surveseadme kaitsevööndi ulatus	2 m mõlemal pool soojatorustiku välispinnast	Soojatoru valdaja	Soojatorustiku kaitsetsoon

1.6 Üldplaneeringuga arvestamine

Kärla valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist rahvamaja aluse maaga. Käesolev planeering on eeldatavalt üldplaneeringuga kooskõlas.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Kärla Vallavalitsus on 19.04.2013 oma korraldusega nr 46 algatanud Jõe tn 2 Rahvamaja detailplaneeringu.

Jõe tn 2 kinnistul paikneb olemasolev klubi hoone ja abihoone. Abihoone on kavandatud lammutada. Planeeringualasse on kaasatud ka Ita kinnistu. Rahvamaja laiendus on planeeritud mõlemale krundile ühtse hoonena. Jõe tn 2 // Klubi mü ja Ita mü liidetakse üheks krundiks. Rahvamajja on kavandatud raamatukogu, ca 180 istekohaga saal, harjutusruumid, kohvik, administratiivruumid, noortekeskus ja muusikakooli ruumid.

Hoonestus

Olemasolevale klubihoonele on kavandatud juurdeehitus. Olemasolev abihoone lammutatakse.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Maksimaalne ehitusalune pind:	1350 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus	2
Hoone lubatud maks. kõrgus	9 m,
Harjajoon	paralleelselt või risti Jõe tänavaga
Katusekalle	3-7 kraadi
Välisviimistlusmaterjalid	kasutada traditsioonilisi viimistlusmaterjale (näiteks betoon, krohv, katusematerjaliks plekk, kummibituumen)

Juurdepääsud

Juurdepääs krundile Jõe tänavalt.

Parkimine

Planeeritavast kinnistust läänepool paikneb olemasolev parkla, mis mahutab ca 35 sõiduauto.

Piirded

Piirded lahendada arhitektuurse eskiisprojektiga.

Haljastus

Olemasolev kõrghaljastus paikneb vana klubihoone ees Jõe tänava ääres kui ka maja taga. Hoone ja Jõe tänava vahele jäävad kuusehekid on vanad ja ülekasvanud ning hakkaksid varjama uut rahvamaja hoonet. Kuusehekkidest võiks võimalusel säilitada tänavaäärsed viies kuuske. Ülejäänud kuused likvideerida ja istutada uued üksikud puud. Uus haljastus lahendada hoone eskiisprojektiga. Likvideerida on lubatud ka hoonestuse alla jäävad puud.

3. KRUNDIJAOTUS

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala	Sihtotstarve
Jõe tn 2 // Klubi mü	2632 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	Jõe tn 2 // Klubi	4298 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Ita mü.	1665 m ²	Maatulundusma a 100%			

4. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Jõe tn 2 // Klubi	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskapp	ca 90 m ²
Õuema mü	Sademevee torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademevee torustik	ca 45 m ²
Pargi tn 3	Sademevee torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademevee torustik	ca 4 m ²

5. TEHNOVÕRGUD

Veevarustus ja kanalisatsioon:

Olemasoleval klubihoonel on olemas ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ühendused. Vajadusel olemasolevad torustikud rekonstrueerida. Hoone alla jäävad torustikud võib likvideerida. Täpsed lahendused antakse ehitusprojektiga.

Sademeveekanalisatsioon:

Katuse ja teede sademeveed suunatakse torustike kaudu Õuema kinnistul asuvasse kraavi. Olemasolevad kraavid tuleb korrastada ja puhastada. Täpsed lahendused antakse ehitusprojektiga.

Elekter:

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ saarte regiooni väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 209754. Tehnilised tingimused väljastati 06.05.2013 ja kehtivad kuni: 06.05.2015.

Detailplaneeringuga on olemasolev madalpingekaabel alates Jõe alajaamast määratud rekonstrueeritavaks kuni olemasoleva õhuliini postini. .

Soojavarustus

Rahvamaja küte lahendada olemasoleva Kärla aleviku kaugkütte baasil. SW Energia OÜ on 29.05.2013 väljastanud soojusvõrgu tehnilised tingimused. Vajadusel kaugküttetorustikud rekonstrueerida. Täpsed lahendused antakse ehitusprojektiga.

Side

Kaabelsidevõrguga liitumiseks on Elion Ettevõtted AS 31.05.2013 väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 21303308. Vastavalt tehnilistele tingimustele on kavandatud täiendav kaabel Jõe tänava jätkumuhvist kuni planeeritava rahvamajani.

6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Eeldatavalt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju, sest eeldatav tegevus ei ületa tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, vara.

- hooned ja rajatised 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.

- Rahvamaja küte lahendatakse kaugkütte baasil.
- Rahvamajale on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Katuse ja teede sademeveed suunatakse torustikega olemasolevasse kraavi.
- Olemasolev liigiti prügi kogumise konteinerid asuvad parkla rahvamaja poolses küljes. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat jäätmeluba omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.
- Enamus olemasolevatest heki kuuskedest likvideeritakse. Asemele istutada uued üksikud puud. Uus haljastus lahendatakse hoone eskiisprojektiga.

6.2 Tuleohutus

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded kuulub planeeritud hoonestus IV kasutusviisiga hoonete klassi.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass hoonetel TP2.

Hoone projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusest nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded ning teistest kehtivatest tuleohutuse normidest.

Lähimad tuletõrje veevõtukohtad asuvad planeeritavast rahvamajast ca 220 m kaugusel Kärla lasteaia juures Spordisaali kinnistul ja ca 100 m kaugusel Pargi tn 3 kinnistul. Mõlemad veehoidlad on 50 m³.

Kinnistute omanikud peavad krundisisese juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringset läbipääsu.

6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitused 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.

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet. Korrashoiu tagamine planeeritava alal algab ennekõike omanikust. Kiired parandustööd (lõhutud pink, graffiti maja seinal jne) vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi. Kiirele korrastamisele peaks järgnema järelevalve.

Elava kasutusega aladel on madalam kuritegevus, sest mitmekesise kooslusega aladel liigub rohkem inimesi ja seega inimeste poolt iseeneslikult tekitatav valve on tugevam. Hoovid peaksid olema valgustatud ja nähtavad hoonete akendest, see vähendab salajasi vargusi.

Hoonete ukсед ja aknad peaksid olema turvalisemad/vastupidavamad, et raskendada sissebustmist. Vastupidavad ukсед ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad

vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski. Parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonetele ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja -aknad.

7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

Krundile ehitusloa väljastamise tingimuseks on, et ehitusluba taotleva krundi kasutamiseks vajalikud tehnovõrgud ja teed peavad olema nõuetekohaselt välja ehitatud. Juurdepääsuteed ja tehnovõrgud kuni kinnistu piirini või hoonete liitumispunktideni rajab piirkonna arendaja.

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