

# Saarlase Vara OÜ

Torni tn 7-1, 93812 Kuressaare  
Tel 51 62088, fax 45 21081  
RETTER EP 10314484-0001

Tellija: OÜ ViaCerta

Töö nr 20-07

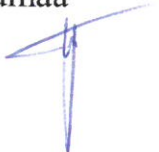
## SAARE MAAKOND, KÄRLA VALD NÕMPA KÜLA

### JÄRVE TEE 30 MAAÜKSUSE

### DETAILPLANEERING

Planeerija: Merit Kindsigo

Vastutav arhitekt: Terje Truuma



Kuressaare 2007

# JÄRVE TEE 30 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

## SISUKORD

### A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. LÄHTEMATERJALID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERIMISLAHENDUS
  - 4.1 Üldlahendus
  - 4.2 Krundi ehitusõigus, olulisemad arhitektuurinõuded ning kasutusõiguse kitsendused
  - 4.3 Keskkonnakaitse, heakord ja haljastus
  - 4.4 Teedevõrk ja liikluskorraldus
  - 4.5 Tehnovõrgud
  - 4.6 Kuritegevuse riskide ennetamine
  - 4.7 Tuleohutusnõuded

### B JOONISED

- |                      |          |      |
|----------------------|----------|------|
| 1. Tugiplaani        | M 1:1000 | DP-1 |
| 2. Planeerimisjoonis | M 1:500  | DP-2 |

### C LISAD

- Kärla Vallavalitsuse 21.09.2007. a korraldus nr 191 detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse korralduse nr 191 lisana väljastatud lähteülesanne
- Väljavõte kehtivast Järve mü detailplaneeringust (M 1:1500)

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Kärla vallas, Nõmpa külas. Planeeringualaks on Järve tee 30 I katastriüksus (katastritunnus 37301:001:0679, katastriüksuse suuruseks 16 593 m<sup>2</sup>). Planeeritava ala suuruseks on ca 2 ha. Maaüksuse praegune sihtotstarve on elamumaa. Maaüksuse kohta kehtib Järve mü detailplaneering (kehtestatud 21.12.2004. a Kärla vallavalitsuse korraldusega nr 62).

Detailplaneeringu algatamise aluseks on OÜ ViaCerta 19.09.2007. a avaldus. Käesolev detailplaneering on algatatud Kärla Vallavalitsuse 21.09.2007. a korraldusega nr 191.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on maaüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaast ärimaaks, hoonestusala piiritlemine, täiendava ehitusõiguse, ehitustingimuste, infrastruktuuri, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha ning võimsuse määramine. Lisaks tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek muuta osaliselt kehtivat Järve mü detailplaneeringut (muutes maa sihtotstarbe antud kinnistul elamumaast ärimaaks).

### 2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Vallavalitsuseotsus detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse otsuse lisana väljastatud lähteülesanne
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostanud OÜ Hadwest 2004. a)
- Kärla valla üldplaneering
- Kehtiv Järve mü detailplaneering (koostanud Ösel Plan OÜ 2004. a)

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Kärla vallas, Nõmpa külas. Järve tee 30 I katastriüksus piirneb Järve tee 31, 4, 6, 8, 28 maaüksuste ja Järve teega. Kinnistu põhja-loode piiri mööda kulgeb Kalja oja, millel on 50 m jõe ehituskeeluvöönd. Mööda kinnistu lääneserva kulgeb 10 kV elektriliin. Kinnistu vahetus läheduses asub Karujärv, seega läbib kinnistu lõuna-edelapoolset osa 100 m ranna ja kalda ehituskeeluvöönd. Kinnistul olevateks piiranguteks on veel 50 m teekaitsevöönd ning naaberkiinnistule (maantee äärde) varasema detailplaneeringuga kavandatud reovee puhastussüsteemi kuja 50 m. Planeeritav ala on hetkel hoonestamata. Kinnistul asub raielankidega mets, peamisteks liikideks männid, kuused, kased, põõsarinne on väiksema tähtsusega. Kinnistul on looduslik, ebatasane maa, maapinna kõrgused muutuvad kiiresti, omamata kindlat korrapära, pinnas on liivane. Maapinna kõrgused on erinevad, jäädes vahemikku 31.96 kuni 34.02.

## 4. PLANEERIMISLAHENDUS

### 4.1 Üldlahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on maaüksuse sihtotstarbe muutmine (elamumaast ärimaaks) ning kinnistule täiendava ehitusõiguse määramine. Lisaks tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek muuta osaliselt kehtivat Järve mü detailplaneeringut (muutes antud kinnistul maa sihtotstarvet).

Säilitada nii palju kui võimalik väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku (nt vanu, suuri puid). Planeeringualal on hoonete rajamine lubatud ainult määratletud hoonestusalal. Kaitsehaljastuse alal säilitada kogu olemasolev taimestik (trasside, kaablite jms rajamine-vedamine korraldada minimaalse taimestiku kahjustusega).

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- 100 m ranna ja kalda chituskeeluvöönd (Karujärvel);
- veekaitsevöönd 10 m;
- krundi piirist 4 m chituspiiranguala;
- reoveepuhasti kuja 50 m;
- 50 m jõe chituskeeluvöönd (Kalja ojal);
- 4 m jõe kallasarada;
- maantee kaitsevöönd 50 m;
- 10 kV elektriliini kaitsevöönd 10 m mõlemal pool telge;
- planeeritavate hoonete max kõrgus 8,5 m;
- kaitsemetsade staatus veekogude ääres;
- säilitada maksimaalselt looduslik keskkond.

Antud planeeringu eesmärk on Järve tee 30 I maatüki (katastritunnus 37301:001:0679) sihtotstarbe muutmine ning täiendava ehitusõiguse andmine maaüksusele ärihoonete ehitamiseks koos vajalike rajatistega. Planeeringuga hõlmatava maaüksuse jagamist ei ole kavandatud. Muu planeerimislahendus (vee- ja kanalisatsioonivarustus, elekter, juurdepääs, liikluskorraldus jms) jääb samaks, vastavalt kehtivale Järve mü detailplaneeringule.

Katastriüksuse nimi	Katastriüksuse suurus, m <sup>2</sup>	Planeeritud detailplaneeringu sihtotstarve ja selle osakaal	Planeeritud katastri sihtotstarve
Järve tee 30 I maatükk	16 593	Kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja majutushoone maa BT 50% / BM 50%	Ärimaa Ä

## 4.2 Krundi ehitusõigus, olulisemad arhitektuurinõuded ning kasutusõiguse kitsendused

Planeeritaval alal on määratletud hoonestusala. Puurkaevu, kaablite ja trasside võimalikud asukohad on lahendatud varasema detailplaneeringuga, selles osas käesolev detailplaneering muudatusi ei tee. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavat hoonestuslaadi. Ehitusmaterjalideks soovituslikult loodussõbralikud materjalid, hoonestus peab sobima kuju, konstruktsiooni ja välimuse poolest looduskeskkonda. Rajatavad piirded kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, soovituslikult puit- või kiviaiad, max kõrgusega 1 m.

Krundi täisehituse %	max 30%
Lubatud ehitusalune pind	max 4500 m <sup>2</sup>
Lubatud hoonete arv	max 3
Lubatud katusekalle	20-45°
Lubatud katusematerjal	katusekivi, sindel, eterniit
Lubatud välisseina materjal	puut, kivi, krohv, klaas
Lubatud piirdeaia materjal	kivi, puut, -latt
Tulepüsimisklass	TP2
Hoonete max kõrgus	8,5 m, sõltuvalt katuse kaldest

\* Tulepüsimisklassid:

TP3 – ehitise kandekonstruktsioonile ei seata nõudeid kandekonstruktsiooni tulepüsimise suhtes (tuldkartev);

TP2 – ehitise kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda, kusjuures ettenähtud aeg on lühem tulekindla ehitise suhtes ettenähtud ajast (tuldakistav).

## 4.3 Keskkonnakaitse, heakord ja haljastus

Planeeritavale alale kavatakse rajada ärihooned koos vajalike rajatistega, mille heitveed kavandatakse juhtida rajatavasse reoveepuhastisse ning jäätmevedu lahendada jäätmeveolepinguga.

Kavandatava tegevuse üheks läbivaks kontseptsiooniks on väärtustada looduslähedust ja -keskkonda. Arvestatavat negatiivset mõju planeeritav tegevus keskkonnale ei tekita, kui järgitakse planeeringus sätestatud nõudeid.

Heitveed on lahendatud tsentraalsena, seega otsest reostust loodusesse ei satu.

Lisaks on kruntidele planeeritud paigaldada prügikonteinerid, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmekäitlus ja –vedu.

Olemasolev kõrghaljastus hoonestusalal maksimaalselt säilitada. Täiendavalt on määratud kaitsehaljastuse alad, kus taimestiku ja pinnase kahjustusi võib tekitada vaid põhjendatud vajadusel (nt kaablite-rajatiste paigaldamine), säilitamiseks maksimaalselt puutumatu looduse ilmet ja maastikulist omapära.

Hoonete ja rajatiste ehitamisel koostada maaüksusele eraldi haljastusprojekt.

#### 4.4 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritava tee allasõit on otse Karujärve-Kärla maanteelt, varasemalt planeeritud Järve teele (tee maa-ala laiuks 9 m).

Järve tee 30 I maatükile tuleb projekteerida enne ehitustegevusega alustamist nõuetele vastav parkla hoonete personali ja klientuuri vajaduste rahuldamiseks piisava suurusega.

#### 4.5 Tehnovõrgud

Vastavalt Järve mü detailplaneeringule on Järve tee 30 maaüksuse veevarustus ette nähtud tsentraalse veevarustusvõrgu baasil. Heitveed on samuti vastavalt Järve mü detailplaneeringule kavandatud lahendada tsentraalsena.

Planeeritud tuletõrje veevõtukohtad rajatakse vastavalt Järve mü detailplaneeringule – planeeritud parklasse (Järve tee 2) ja Järve tee 17 krundi serva tee äärde, puurkaevu vahetusse lähedusse.

Elektrikaabli ühendus saadakse maa-ala läbivast 10 kV elektriliinist, kaablite võimalik asukoht on ära näidatud planeerimisjoonisel. Kavandatavad liinid planeeritakse maakaabelliinidena. Kaablid on ühitatud tee kulgemisega ning liitumis-jaotuskapid ette nähtud kruntide piiridele ligipääsetavatesse kohtadesse. Krundisisesed võrgud alates mõõtekapist tuleb lahendada koos objektide elektrivarustuse projektidega.

Planeeritavate elamute küte lahendada lokaalsena, kas puidu-, õli-, gaasi- või elektriküttega.

Sidevarustust esialgu ei planeerita.

#### 4.6 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavaid ja ennetavaid nõudeid.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on oluline hoonete ja õuealade hea valgustus ja avatud vaated. Hea jälgitavus vähendab oluliselt vandalismi, sissemurdmiste, autovarguste ja muude kuritegude riski.

Kuritegevust aitab vähendada ka naabrivalve, tagumiste juurdepääsuteede ja pimedate majataguste puudumine. Oluliseks teguriks on vastupidavad ukse- ja aknaraamid, kvaliteetsed lukud, liikumisanduriga valgustus jms.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on soovitatav palgata valvur või lasta mõnel turvateenust pakkuval ettevõttel paigaldada hoonekompleksile signalisatsiooniga turvasüsteem.

#### 4.7 Tuleohutusnõuded

Planeeringus on järgitud VVm nr 315 ja EVS 812-3:2002 „Küttesüsteemid“ nõudeid. Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda VV 27.10.2004. a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritud ala hoonete tulepüsimusklass on kavandatud TP-2. Hooned planeeritaval alal on planeeritud kahekolmekorruselised, kõrgusega kuni 8,5 m.

**Tuleohutus**

Kasutusviisid: II / IV

Tulepüsivusklass: TP-2

Juurdepääs krundile: Järve tee kaudu

Väline tulekustutusvesi: Järve tee 2 parklas asuvast tuletõrje veevõtukoolest (kaugus otse ca 130-140 m)

**KRUNTIDE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED****1. Eesti Vabariigi planeerimisseadus**

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

Detailplaneeringu eesmärgid on:

- 1) planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi ehitusõiguse määramine;
- 3) krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned, piiritlemine;
- 4) tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- 5) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 6) kujade määramine;
- 7) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- 8) keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine; /-/;
- 13) servituutide vajaduse määramine; /-/.

**2. Eesti Vabariigi ehitusseadus**

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel.

Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

**3. "Tee kaitsevöönd" – teeseaduse § 13**

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit.

**4. "Avalikult kasutatav tee" – asjaõigusseaduse § 155**

Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi.

**5. "Tehnovõrgud ja rajatised" – asjaõigusseaduse § 158**

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) ei ole kinnisasja oluline osa.

**6. “Kallasrada”** – asjaõigusseaduse § 161

Veekogu kaldaomanik peab jätma veekogu äärde kaldariba kallasrajana kasutamiseks. Kallasrada võib igäüks kasutada veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ning veesõidukite randumiseks.

**7. “Ranna ja kalda piiranguvöönd”** – looduskaitseaduse § 37

(1) Ranna või kalda piiranguvööndi laius on: /-/

2) üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil ning veejuhtmel 100 meetrit;

3) kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil, veejuhtmel, välja arvatud drenid ja kollektorid, ning allikal 50 meetrit.

(2) Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie.

**8. ”Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd”** - looduskaitseaduse § 38

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

(1) Ehituskeeluvööndi laius tavalisest veepiirist on:

4) üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil ning veejuhtmel 50 meetrit; /-/.

(2) Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

**9. “Veekaitsevöönd”** – veeseaduse § 29

(1) Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd.

(2) Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on:

1) Läänemerel, Peipsi, Lämmi- ja Pihkva järvel ning Võrtsjärvel – 20 m;

2) teistel järvedel, veehoidlatel, jõgedel, ojadel, allikatel, peakraavidel ja kanalitel ning maaparandussüsteemide eesvooludel – 10 m; /-/.

**10. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi, tuleohutusnorme, jäätmekäitluseeskirju, valla üldplaneeringut ning ehitusmäärust.**

Koostaja: Merit Kindsigo



## JOONISED