



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Algataja: Kärla Vallavalitsus

Tellijä: Kärla Vallavalitsus

SAARE MAAKOND, KÄRLA VALD, KÄRLA ALEVIK,

**KÄRLA ALEVIKUS KAUGKÜTTE
DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR. 08-14-DP

Koostajad: Alar Oll

Janika Jürgenson

Esitatud: mai 2014

KURESSAARE 2014

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI	3
1. LÄHTESITUATSIOON	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
2. PLANEERINGU ÜDLAHENDUS JA AVALIK RUUM	5
2.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	5
2.2. Planeeritud krundistruktuur	6
2.3. Projekteerimispõhimõtted	7
2.4. Maakasutustingimused väärtuslikel maastikel	8
2.5. Juurdepääs ja parkimine	8
2.6. Keskkonnakaitselised tingimused	8
2.7. Riigimaa taotlemine munitsipaalomandisse ning AS-le Kuressaare Veevärk	9
2.8. Servituudid	9
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	9
3.1. Soojavarustus	9
3.2. Elektrivarustus	9
3.3. Sidevarustus	10
3.4. Veevarustus ja kanalisatsioon	10

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Põhijoonis M1:1000

Joonis 3: Tehnovõrkude joonis M 1:1000

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus: Kärla alevikus Kaugkütte detailplaneering

Tellija: Kärla Vallavalitsus

Planeeringuala suurus: 14,36 ha

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Kärla Vallavolikogu 31.jaanuari 2014.a otsus nr 2
- Kärla Vallavalitsuse korraldus 07.02.2014 a. Nr. 19 „*Detailplaneeringu koostamise algatamine*“
- DP Projektbüroo OÜ poolt teostatud geodeetiline alusplaan 15.04.2014a
- SWECO Projekt AS poolt 2014 aastal koostatud „*Kärla aleviku soojamajanduse rekonstrueerimine*” projekt. Töö nr 14240-0005.
- Kärla valla üldplaneering aastani 2015
- Kärla valla ehitusmäärus. Kinnitatud Kärla Vallavolikogu 27.novembri 2003a määrusega nr 17.
- Olemasolevad maakasutused
- Saare maakonnaplaneering;
- Saare maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Asjaõigusseadus.

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Maa sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine lähtuvalt uue küttesüsteemi rajamisest
- Allika-Villemi katastriüksuse jagamine
- Riigimaa taotlemine munitsipaalomandisse
- Servituutide vajaduse määramine.

1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritava ala suurus on ca 14,36 ha, hõlmates Kooli tn 3 katastriüksuse (37301: 002: 0398), Puhasti katastriüksuse (37301: 002 : 0526), Allika –Villemi katastriüksuse (37301: 002: 0230), Pargi tn 1 katastriüksuse (37301: 002: 0234), Jõe tn 2 katastriüksuse (37301: 002: 0233), Pargi tn 3 katastriüksuse (37301: 002: 0280) , Pargi tn 5 katastriüksuse (37301: 002: 0281) , Pargi tn 7 katastriüksuse (37301: 002: 0282) , Pargi tn 9 katastriüksuse (37301: 002: 0232), Kooli tn 4 katastriüksuse (37301: 002: 0432), Kooli tänav (37301:002:0521), 21178 Kogula-Kärla tee (37301:002:0521), Õuema katastriüksuse (37301:002:0492) ja munitsipaalomandisse taotletavat vaba riigimaad.



Skeem 1: Planeeringuala asendiskeem

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Kärla aleviku olemasolev kaugküttesüsteem on rajatud 1970 aastate lõpus. Praegu tegeleb aleviku soojaga varustamisega SW Energia OÜ, kasutades kütmiseks põlevkiviõli. Kuna õli on kallis ja süsteem amortiseerunud on soojatarbijatel kütteperioodil väga suured küttekulud. Olukorra parandamiseks otsustati otsida alternatiive maasoojusest. Maasoojus on taastuv ja säästlik energiaallikas, mida kasutades on tagatud madalad küttekulud.

Vastavalt Kärla valla üldplaneeringule on kogu Kärla alevik oma administratiivpiirides detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Seega on vajalik alatatada detailplaneering, mis hõlmaks kogu ala, kus paiknevad olemasolevad soojatrassid ning kuhu on plaanis rajada maaküttekontuur.

Eesmärgiga uuendada Kärla aleviku kaugküttevõrku otsustas Kärla Vallavolikogu oma 31.jaanuari 2014.a istungil otsusega nr 2 taotleda valla munitsipaalomandisse Kärla alevikus Kooli tn 3 katastriüksuse kõrval asuv vaba riigimaa pindalaga 2,2 ha. Tegemist on valdavalt niiskema pinnasega alaga, mis on sobivaim maaküttekontuuri paigaldamiseks. Vaba riigimaa piirinaabriteks on Kärla vallale kuuluvad Kooli tn 3 ja Puhasti kinnistud, millede pinda oleks osaliselt samuti võimalik küttetorustiku paigaldamiseks kasutada.

Kuna eelnimetatud maa-ala ei ole piisavalt suur, jõuti kokkuleppele Allika-Villemi katastriüksuse omanikuga ka tema maa liitmiseks detailplaneeringu alaga.

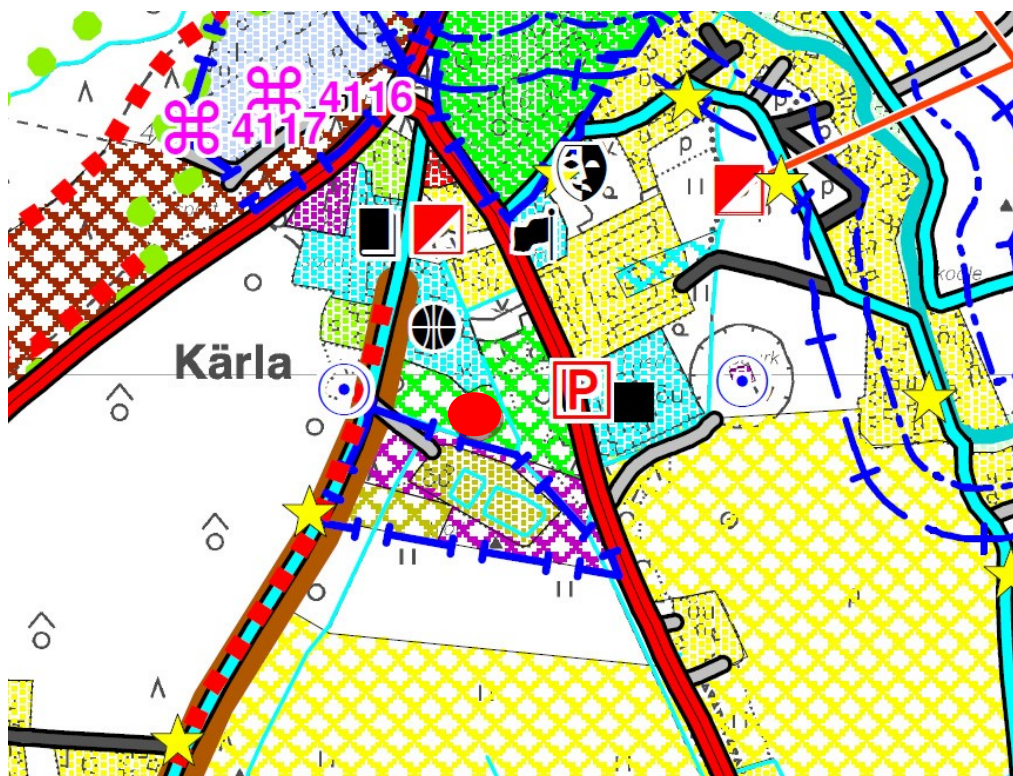
2.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Arvestades planeeritava maasoojussüsteemi rajamiseks vajalikku maa-ala suurust, määratakse suurele osale planeeritavast alast tootmismaa sihtotstarve, mis osaliselt ei ühti üldplaneeringus esitatud maakasutuse jutfunktsioonidele.

Tabel 1. Detailplaneeringu lahenduses esitatud sihtotstarvete erinevus üldplaneeringus määratule

Krundi /katastriüksuse nimetus	Üldplaneeringus esitatud sihtotstarve	Detailplaneeringus määratud sihtotstarve katastriüksuste liikide kaupa	Detailplaneeringus määratud sihtotstarve detailplaneeringu liikide kaupa
Pos 5, Allika-Villemi (37301:002:0230) katastriüksusest eraldatav krunt	Maatulundusmaa (M)	100% Tootmismaa (T)	100% soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OS)
Pos 3, Puhasti (37301:002:0526)	reserveeritud jäätmekäitluse maa (OJ) ning tehnorajatiste maa (OT)	100% Tootmismaa (T)	100% soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OS)
Pos 13, Biotiigi	Olev jäätmekäitluse ala (OJ)	100% Tootmismaa (T)	100% kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa (OK)
Pos 14, Torustiku	Reserveeritud haljasala ja parkmetsa maa (HP) ning tehnorajatiste maa (OT)	100% Tootmismaa (T)	100% soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OS)
Pos 2, Kooli tn 3	Reserveeritud haljas-	25% Tootmismaa (T)	25% soojusenergia

(37301:002:0398)	ala ja parkmetsa maa (HP) ning üldkasutatava hoone maa (AV, AA)		tootmise ja jaotamise ehitise maa (OS)
------------------	---	--	--



Skeem 2: Väljavõte Kärla aleviku üldplaneeringust

 Planeeritava ala asukoht

Üldplaneeringu muudatusettepaneku põhjendus:

- Olemasolev kaugküttesüsteem on amortiseerunud ja kuulub rekonstrueerimisele.
- Soojussüsteemi rajamine eeldab maaküttekollektori paigaldamiseks suurt maa-ala.
- Muudatusettepanek on sobiv ja mõistlik, arvestades sellest tulenevat kasu avalikule huvile.
- Maasoojus on taastuv ja säästlik energiaallikas, mida kasutades on piirkonnas madalad küttekulud

Kuna detailplaneeringu käigus muudetakse olemasoleva üldplaneeringuga määratud maa sihtotstarbeid, tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.

2.2. Planeeritud krundistruktuur

Detailplaneeringu ala hõlmab 12 olemasolevat katastriüksust ning riigimaad. Valdav osa katastriüksuste piiridest säilitatakse. Alliku-Villemi katastriüksus jagatakse kaheks ning riigimaale nähakse ette kaks katastriüksust. Kruntide sihtotstarbed alal on elumumaa, ühiskondlike ehitiste maa, üldkasutatav maa, maatulundusmaa ning tootmismaa. Sihtotstarbed on esitatud põhijoonisel.

2.3. Projekteerimispehiohioõtted

Planeeritaval alal olevate korterelamute ja ühiskondlike hoonete kinnistutel säilib hoonestuse osas olemasolev olukord. Allika-Villemi kinnistust eraldatavale Konnakullese krundile (pos 5) ja riigimaa krundile (pos 14) nähakse ette täies ulatuses ehitusõigus maasoojuspumpadega soojavarustussüsteemi rajamiseks. Planeeringualasse jäävad hooned saavad uue küttesüsteemi.

Kruntide ehitusõigus:

Pos 1, 6, 7, 12

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala- säilib olemasolev olukord
- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast- säilib olemasolev olukord
- Hoonete arv krundil- säilib olemasolev olukord
- Krundi sihtotstarve - 100 % ühiskondlike ehitiste maa

Pos 2

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala- säilib olemasolev olukord
- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast- säilib olemasolev olukord
- Hoonete arv krundil- säilib olemasolev olukord
- Krundi sihtotstarve - 75 % ühiskondlike ehitiste maa, 25% tootmismaa

Pos 3, 13

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala- säilib olemasolev olukord
- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast- säilib olemasolev olukord
- Hoonete arv krundil- säilib olemasolev olukord
- Krundi sihtotstarve - 100% tootmismaa

Pos 4

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala- säilib olemasolev olukord
- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast- säilib olemasolev olukord
- Hoonete arv krundil- säilib olemasolev olukord
- Krundi sihtotstarve – 100% maatulundusmaa

Pos 5

- Tehnovõrkude rajamise tarbeks lubatud ehitusalune pindala- 12440
- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast- puudub
- Hoonete arv krundil- puudub
- Krundi sihtotstarve - 100% tootmismaa

Pos 8, 9, 10

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala- säilib olemasolev olukord
- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast- säilib olemasolev olukord
- Hoonete arv krundil- säilib olemasolev olukord

- Krundi sihtotstarve - 100% elamumaa

Pos 11

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala- puudub
- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast- puudub
- Hoonete arv krundil- puudub
- Krundi sihtotstarve - 100% üldkasutatav maa

Pos 14

- Tehnovõrkude rajamise tarbeks lubatud ehitusalune pindala- 21525
- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast- puudub
- Hoonete arv krundil- puudub
- Krundi sihtotstarve - 100% tootmismaa

2.4. Maakasutustingimused väärtuslikel maastikel

Vastavalt Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” on planeeritav ala väärtusliku maastiku (maakondliku või kohaliku tähtsusega) alal.

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustusmuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore –teid, pinnasteid, elektriline; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.

2.5. Juurdepääs ja parkimine

Planeeringualal olevatele kruntidele on tagatud juurdepääs Pargi, Kooli ja Jõe tänavatelt. Erandiks on pos 13, millele tagatakse juurdepääs servituudiga läbi krundi pos 3. Parkimine toimub omal krundil.

2.6. Keskkonnakaitse tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Läheduses olevad puurkaevud jäävad planeeritavast alast välja ning kavandatav tegevus ei avalda neile negatiivset mõju. Alale ulatub Mõnnuste kraav ning Jõeküla-Mõnnuste maaparandushoiuala. Puuduvad looduskaitse- ja muinsuskaitsealused objektid. Alaga piirneb kaitsealune Kärla park. Kavandatav tegevus ei kaasne tervist ega keskkonda kahjustavate materjalide ja ainete kasutamist, ladustamist ega transporti.

2.7. Riigimaa taotlemine munitsipaalomandisse ning AS-le Kuressaare Veevärk

Pinnasekollektorite rajamiseks vajalik maa-ala on hetkel riigimaa. Kärla Vallavalitsus taotleb ca 2,13 ha suuruse maa-ala (pos 14) munitsipaalomandisse.

Riigimaal (pos 13), kus asuvad tiigid biopuhastiga taodeldakse AS-Kuressaare Veevärk omandisse.

2.8 Servituudid

Kinnistutele, mida läbib planeeritav maaküttekontuur, nähakse ette servituudi seadmise vajadus. Krundile pos 3 nähakse ette servituudi seadmise vajadus juurdepääsu tagamiseks krundi pos 13 kasuks.

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1. Soojavarustus

Olemasolev kaugküttesüsteem on amortiseerunud ja soojatarbijatel kütteperioodil väga suured küttekulud. Olukorra parandamiseks on otsustatud lahendus leida maasoojusest. SWECO Projekt AS poolt 2014 aasal koostatud Kärla aleviku soojamajanduse rekonstrueerimise eelprojekt. Töö nr 14240-0005. Allpool on kokkuvõtte nimetatud tööst.

Tööde mahtu kuulub kolme korterelamu ning viie ühiskondliku hoone soojavarustuse rekonstrueerimine. Töö eesmärgiks on leida säästlikum ja soodsam kütteviis. Kärla aleviku kaugküttevõrgu tarbijaid teenindab Sõmera-Kärla-Uduvere tee ääres paiknev katlamaja. Katla valmistamise aasta on 1964. Kütusena kasutatakse põlevkiviõli kerget fraktsiooni. Katelt kasutatakse ainult küttevee tootmiseks, sooja tarbevett katlas ei toodeta. Kütteperioodide vahelisel ajal katel seisab. Kaugküttetrasside kogupikkus on 850 m.

Kärla kaugküttevõrguga on ühendatud kokku 8 tarbijat, nendest 3 on elumajad (korterimajad), ülejäänud hooned on kool, spordihoone, rahvamaja, vallamaja ja lasteaed.

Kärla aleviku kaugküttele klientide teenindamiseks on planeeritud rajada maasoojuspumpadega soojavarustussüsteem. Lahendatakse soojavarustus küttele ja ventilatsioonile (rahvamajas). Soojaveevarustus lahendatakse tarbijate juures eraldi elektriveesoojenditega.

Kuna süsteemi viimased tarbijad jäävad pinnasekollektorist liialt kaugemale, rajatakse kollektorite maa-alale süsteemide teenindamiseks 2 pumplat. Sellega seoses ei ole soojuspumpade komplektis olevad tsirkulatsioonipumbad vajalikud.

Planeeritud lahendus on sõltumatu olemasolevatest seadmetest ja torustikest. Tellija otsustada jääb, kas olemasolev katlamaja koos selles paikneva õlikatlagi ning aleviku soojatorustik jäävad reservi või kuuluvad likvideerimisele.

3.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendusel on arvestatud Elektrilevi OÜ Saarte regioon poolt 10.06.2014 väljastatud tehniliste tingimustega nr. 221157.

Planeeritaval alal säilib olemasolev elektrilahendus. Pumplate ühendamine toimub Kooli tn 3 olemasoleva liitumise baasil.

Kooli 3 maakütte projekteerimisel arvestada maa-ala kohta kehtestatud elektrivõrkude kaitse-eeskirju ja servituudialasid. Olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitusobjektile või selle lähiümbrusest ehitustegevuse tõttu, näha projektis ette elektripaigaldiste (õhuliini mastide) kaitsmise meetmed ning lahendused.

3.3. Sidevarustus

Planeeritaval alal säilib olemasolev side lahendus. Pumplate ühendamine toimub Kooli tn 3 olemasoleva liitumise baasil.

Maakaablite ristumisel kaugküttetorustikuga kaitsta kaablit poolitatava toruga 1,5m mõlemale poole.

3.4. Veevarustus ja kanalisatsioon

Säilib olemasolev vee-ja kanalisatsioonilahendus. Riigimaal olevatele tiikidele biopuhastiga nähakse ette eraldi krunt ning maa taodeldakse AS Kuressaare Veevärk valdusesse.

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson