

**OÜ KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT**  
**Reg. Nr. EP10250459-0001**  
**Pikk tn.25, Kuressaare**

SAARE MAAKOND, SALME VALD  
JÄRVE KÜLA  
JÄRVE-NÕMME MAAÜKSUSE

**DETAILPLANEERING**

Tellija: Niina Kark

Koostaja: Alar Oll  
Tõestaja: Ants Rand



KURESSAARE 2005

# Sisukord

## A. SELETUSKIRI

### 1. Üldosa

- 1.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk
- 1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid
- 1.3 Olemasolev olukord
- 1.4 Looduslikud tingimused

### 2. Arhitektuur-planeerimislahendus

- 2.1 Üldlahendus
- 2.2 Maakasutus
- 2.3 Ehitusõigus ja üldised arhitektuurinõuded
- 2.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded
- 2.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus
- 2.6 Tehnovõrgud
- 2.7 Tehnilised näitajad

## B. GRAAFILINE OSA

- |                            |              |
|----------------------------|--------------|
| 1. Situatsiooniskeem       | M 1 : 10 000 |
| 2. Tugiplaan 2 tk.         | M 1 : 500    |
| 3. Planeerimisjoonis 2.tk. | M 1 : 500    |

## C. LISAD

## A. SELETUSKIRI

## A. SELETUSKIRI

### 1. Üldosa

Käesolev töö, "Saare maakonna Salme valla Järve küla Järve-Nõmme maaüksuse detailplaneering", on koostatud vastavalt lähteülesandele.

Detailplaneeringu algatamise aluseks on Salme Vallavalitsuse korraldus 20. detsember 2004 nr. 272 (algatajaks Järve-Nõmme maaomanik Niina Kark).

Töö teostaja: OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt

Töö teostamise aeg: märts 2005

**Detailplaneeringu koostamise eesmärk** on väikepuhkemajade planeerimine, ehitustingimuste määramine, juurdepääsuteedele ja vajalikele tehnovõrkudele ja rajatistele lahenduse leidmine, maaüksuse sihtotstarbe muutmine.

Planeeritava maa-ala suurus on 0.64 ha mis paikneb Järve külas hõreda männimetsaga kaetud hoonestamata maa-alal. Praegune maa sihtotstarve on maatulundusmaa.

**Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:**

- detailplaneeringu lähteülesanne
- Salme Vallavalitsuse korraldus
- Salme valla ehitusmäärus
- Saare Maakatastri poolt väljastatud Järve-Nõmme katastriüksuse plaan
- digitaalne geodeetiline alusplaan (koostaja FIE Eino Raadiku maakorraldustööd).

**Olemasolev olukord:**

Planeeritav maa-ala asub Saare maakonna Salme valla põhjaosas, Järve küla lõunaosas, Salme alevikust ~3 km põhja poole, Kuressaare linnast ~14 km kaugusel, Kuressaare-Sääre maanteest ~140 m kaugusel ja Suure Katla rannajoonest ~380 m kaugusel. Järve-Nõmme maaüksus piirneb põhja poolt Järve-Mustika maaüksusega, lõuna poolt Järve-Teeotsa maaüksusega, ida poolt Järve I maaüksusega, lääne poolt Järve-Vaarika, Järve -Maasika, Järve-Jõhvika ja Järve -Kaarli maaüksustega. Loetletud maaüksuste omanikuks on käesoleva planeeringu tellija. Hoonestus puudub. Olemasolevatest tehnovõrkudest läbib maaüksust Elion Ettevõtetele kuuluv sidekaabel, mis teenindab Järve I maaüksusel asuvat hoonestust.

**Looduslikud tingimused:**

Maapinna reljeef on valdavalt tasane ja madal üldise langusega mere poole. Absoluutkõrgused jäävad 4 ja 5 m vahele. Maaüksuse territooriumist on 89 % metsamaa. Planeeritaval alal kasvab männimets, mis on kohati inimtegevuse ja 2005.a. jaanuari tormi järel hõrenenud. Huumuskihi paksus on väga õhuke, kõikides 10-20 cm piires. Selle all on liiv, mis kohati kõrgemates kohtades ulatub maapinnani. Kaitsealuseid territooriume, looduskaitse üksikobjekte ja kultuurimälestisi maa-alal ei asu.

## 2. Arhitekt-planeerimislahendus

### 2.1 Üldlahendus

Projekteerimislahenduse eesmärgiks on hoonestusõiguse seadmine tundlikule metsaalale. Püütakse säilitada nii palju kui võimalik väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. Käesolevas töös on analüüsitud ja fikseeritud olemasolev olukord ning välja töötatud võimalused puhkemajanduse arendamiseks ja väikepuhkemajade chitamiseks. Planeeringualal on hoonete rajamine lubatud ainult määratletud hoonestusalal.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmistele asjaoludele piirangute ja printsiipidega:

- kinnistu piirist 5 m ehituskeeluala
- sidekaabli kaitsevöönd 2 m kaablist kummalegi poole
- planeeringualal säilitatakse maksimaalselt looduslik keskkond
- hoonestamisel ja teede rajamisel kasutatakse ära olemasolevaid teid ja metsasihti
- planeerida optimaalne ja võimalikult hajutatud ehitiste paigutus
- planeerida optimaalne sõiduteede võrk, milline tagab lokaalsed juurdepääsud kõikidele puhkemajadele ja vastab tuletõrjenõuetele
- vesivarustus ja kanalisatsioon planeerida lokaalsena
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee ning reoveekäitlus.

## 2.2 Maakasutus

Planeeritava hoonestusala kasutamise sihtotstarve on majutushoone maa (BM).

Planeeritava Järve Nõmme katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 26% ärimaa (planeeritav ala) ja 74% maatulundusmaa.

Maa kasutusõiguse kitsendused:

1. Ehitusseadus  
Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.
2. Planeerimisseadus  
Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.
3. "Tehnovõrgud ja rajatised"- Asjaõigusseaduse § 158, 164.  
Maa omanikel pidada kinni tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest.
4. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse ja riigikaitse seadusi, tuleohutusnorme ja jäätmekäitluseeskirju.
5. "Teeservituut"- Asjaõigusseaduse § 186.  
Sõiduteeservituut annab õiguse sõita sõidukiga mööda sõiduteed läbi teenindava kinnisasja.
6. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm. seadusi, jäätmekäitluseeskirju ning tuleohutusnorme.

## 2.3 Ehitusõigus ja üldised arhitektuurinõuded

Planeerimisprojektis on tehtud ettepanek rajada metsaalale väikepuhkemajad nii, et säiliks võimalikult palju olemasolev kõrghaljastus ja teedevõrk. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavat hoonestuslaadi.

Igale hoonestusalale rajatakse üks väikepuhkemaja vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigusele. Hoonestuseks tuleb kasutada puithooneid (palk, puitsõrestik, laudis). Ehitusmaterjalideks soovituslikult loodussõbralikud materjalid.

### Hoonestustingimused

Hoonete maksimaalne korruselisus	- 1,5
Katused: kalded	- 20-50°
harjajoone suund (leht 1)	- kirre-edel ja loe-kagu
harjajoone suund (leht 2)	- põhi-lõuna ja ida-lääs
materjal	- roog, sindel (puit ja ruberoid), - katusekivi
Välisseinad	- puit
Piirdeaiad	- puit
Ehitistealune pind	- 3x30+2x40 m <sup>2</sup> (leht1) ja 3x50 m <sup>2</sup> (leht2)
Ehitiste lubatud kõrgus	- 7,5 m

## 2.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded

Kuna planeeritavale maa-alale kavatsetakse rajada väikepuhkemajad koos vajalike rajatistega, siis arvestatavat negatiivset mõju planeeritav tegevus keskkonnale ei tekita, kui järgitakse planeeringus sätestatud nõudeid. Suvemajade ehitusalad tuleb kujundada raiete ja metsaaluse koristamise tulemusel puhkamiseks-elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Raided ehitusaladel ei tohiks ületada 40% kasvava metsa mahust. Väljaspool ehitusalasid olevat männikut võib hõrendada soovituslikult hooldusraiena, mitte lubada lageraieid.

Heitvete kogumine on lahendatud lokaalsena. Sadevete kogumiseks võrku ei paigaldada.

Jäätmekäitluse lahendamiseks on planeeritud mõlemasse kompleksi jäätmekogumispunkt, kus saab jäätmeid ära anda sorteeritult. Loodavate jäätmepunktidega tagada planeeritaval alal koordineeritud jäätmevedu.

Planeeritaval maa-alal ega selle lähiumbrises ei paikne ettevõtteid, mille funtsioneerimine eeldaks ohtu keskkonnale nii tugevatoimeliste mürkainete väljapaikamise tõttu ega ka plahvatusohtu.

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud ka keskkonnamemorandum, mille tulemusena otsustati, et keskkonnamõtjude hindamiseks puudub vajadus.

Tulekaitsenõuded.

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuletõrjenormidest.

Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3. Hooned on 1,5-korruselised, kõrgusega alla 6 m. Ühte hoonet kasutab maksimaalselt neli inimest. Hoonetevaheline kuja on vähemalt 10 m. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada kinnistu piirist vähemalt 5 m kaugusele. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiune juurdepääsu tee. Planeeritavate hoonete küte lahendada lokaalsena, kas tahke- või elektriküttega.

Tuletõrje kustutusvee tarbeks on ette nähtud rajada Järve I kinnistule aastaringse kasutusvõimalusega maa-alune tuletõrje veehoidla mahutavusega 20-50 m<sup>3</sup> ja vajalik plats (15x15 m) kustutusauto manööverdamiseks. Veehoidla jääb planeeritavatest aladest ~100 m kaugusele (vt. situatsiooniskeem). Tee veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumast lahti lükatud. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiused juurdesõiduteed. Veehoidla täitmine toimub vooliku abil Järve I kinnistu puurkaev-pumplast.

## 2.5 Teede võrk ja liikluskorraldus

Planeeritava ala põhjapoolset kompleksi läbib Järve I hoonestust teenindav pinnastee, mis viib Kuressaare-Sääre maanteele. Alates Järve-Tecotsa kinnistu piirist on see tee kruuskattega ja vajalike möödasõidutaskutega. Sellelt teelt hargneb kaheks haruks jagunev pinnastee. Kõik teed on kavas laiendada hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks nelja meetrini ja parandada raskema massiga liiklusvahenditele sõidetavaks. Üks uus teelõik olemasoleva tee pikendusena on juurde planeeritud. Juurdepääsuteedelt on planeeritud mahasõidud igale hoonestusalale. Avaliku kasutusega teeks jääb uue planeeritava teelõiguga algav tee, mis läbib planeeritavat ala ja suundub põhja poole.

Planeeritava ala lõunapoolse kompleksi juurdepääsutee rajada olemasolevale metsasihile 4 m laiusega. Planeeritavalt juurdepääsuteelt tagada mahasõidud hoonestusalale ja heitvee kogumismahutile.

Uute teede planeerimisel arvestada eelnevalt tehnovõrkude paigaldamisega.

## 2.6 Tehnovõrgud

### 2.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavale alale on ette nähtud tsentraalse veevarustusvõrgu ehitamine, mille puurkaev-pumpla asub Järve I kinnistul.

Hoonete veesisestusühendused on võimalik teostada siiberkaevudega.

Veetorustikuna kasutada PEM või PEH toru.

Torustiku paigaldamissügavus pinnases peab olema vähemalt 1,4 m. Kui pinnase geoloogilised iseärasused (paas vms.) ei võimalda torustiku paigaldamist nõutavale sügavusele, tuleb kasutada torustikesiseseid isereguleeruvaid küttekaableid ning isolatsioonimaterjale.

Ühe hoonestuse arvutuslik veetarbimine on orienteeruvalt 150-200 l/ööp, arvutuslik veehulk veesisendis  $q = 0,35$  l/s. Detailplaneeringu mahus näidatud kogu hoonestuse väljaehitamise korral on arvutuslik veevajadus  $Q_{maxd} = 1,6$  m<sup>3</sup>/d

Arvutuslik veehulk  $q_{max} = 5$  m<sup>3</sup>/h, mis on ühtlasi puurkaev-pumpla vajalik tootlikkus kokku. Puurkaev-pumplate ühendustorud magistraalvõrguga dimensioneeritakse tootlikkuse alusel, mis on soovitatavalt järgmised:

Q kuni 2 m<sup>3</sup>/h – DN 32;

Q = 2-3 m<sup>3</sup>/h – DN 40;

Q = 3-6 m<sup>3</sup>/h – DN 50;

Q = 6-10 m<sup>3</sup>/h – DN 60.

Hoonete heitveed on ette nähtud kanaliseerida planeeritavatesse kogumismahutitesse, millede paigaldamisel tuleb arvestada järgmiste asjaoludega:

- mahutite min. maht 10 m<sup>3</sup>

- mahutite min. kaugused: teest 5 m, hoonetest 5 m, puudest 3 m, kinnistu piirist 5 m.

Mahutite tühjendamine toimub fekaaliautoga Läätsa puhastusseadmesse. Perspektiivselt võib arvestada liitumisega planeeritava Läätsa-Salme-Nasva-Kuressaare kanalisatsiooni survetrassiga.

### 2.6.2. Elektrivarustus

Planeeritava ala elektritoiteks on ette nähtud kaks 0,4 kV kaabelliinfiidrit Järve I kinnistu liitumispunktist, mille peakaitsme nimivoolu on vaja suurendada. Eeldatav peakaitse planeeritavale alale on 8x(3x20)A. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Teede all kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega. Fiidrid lõpevad ühe hoone juurde paigaldatava jaotuskilbiga, kust toimub hargnemine teistele hoonestusaladele. Hoonete elektrivarustus tuleb lahendada alates jaotuskilbist eraldi projektiga.

### 2.6.3. Sidevarustus

Planeeritava ala lõunapoolset osa läbib Elion Ettevõtetele kuuluv sidekaabel, mis teenindab Järve I kinnistul asuvat hoonestust. Perspektiivselt on võimalik planeeritavad alad ühendada sidevõrku, mille liitumispunkt jääb Järve I kinnistule.

## 2.7 Tehnilised näitajad

1. Planeeritava ala suurus	0.64 ha
2. Maksimaalne ehitusalune pind	320 m <sup>2</sup>
4. Planeeritud hoonestusalad	8 tk.
5. Planeeritud hooneid	8 tk.
6. Rajatavate teede kogupikkus (s.h. juurdepääsuteed) 240 m;	
nendest olemasolevate teede rekonstrueerimine	154 m;
olemasolevatele sihtidele rajatud teed	50 m;
uued metsaalale rajatud teed	36 m.

*Andri Q 19.03.05*