

3KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel/faks (045) 33 237, e-post: kpr@kuressaare.ee



Tegevuslitsents nr. EE-6309/2460

Registreerimistõend nr. 01-203

Muinsuskaitse litsents 242/97-K

TELLIJA: AIRI TARVIS

T- 59-02

A-21383

SAARE MAAKOND,
KAARMA VALD,
UPA KÜLA,
JURNA MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

KURESSAARE
2002

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Lähtematerjalid

Kaarma Vallavolikogu otsus nr.01, 23. jaanuar 2002.a. detailplaneeringu algamiseks koos detailplaneeringu lähteülesandega nr.7, 28. jaanuar 2002.a., ja asukoha skeemiga.

3. Lisad

Kinnistu plaan.

Kaarma valla detailplaneeringu koostööstamise komisjoni protokoll koos juurdekutsututega. (Saare maakond, Kaarma vald, Upa küla, Jurna maaüksuse detailplaneering)

Detailplaneeringu toimingud koos ajalehe kuulutustega.

4. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Planeeringu põhijoonis.	DP-3
Juurdepääsutee.	DP-4

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.	4
2. PLANEERIMISLAHENDUS.	5
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.	5
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.	6
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.	6
2.5. TEHNOVÕRGUD.	6
2.6. KESKKONNAKAITSE.	7
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.	7
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.	7

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla ühe osa olemasolevast Jurna kinnistu I maatükist, Saare maakonnas, Kaarma vallas, Upa külas.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Airi Tarvis avaldusega Kaarma Vallavalitsusele, 16. jaanuar 2002.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Kaarma Vallavolikogu otsus nr.01, 23. jaanuar 2002.a. detailplaneeringu algatamiseks, koos detailplaneeringu lähteülesandega nr.7, 18.september 2002.a. ja asukoha skeemiga. Geodeetiline alusplaan: Geodeesiabüroo OÜ, töö nr.G-20-02.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav Jurna kinnistu I maatükk paikneb Saare maakonnas, Kaarma vallas, Upa külas. Kinnistu piirneb läänest Leenu, Riinu, Õuna ja Sepa kinnistutega, põhjast Tahula Suur Farmi teega, lõunast Aru ja Välja kinnistutega ja idast Aru kinnistuga. Olemasolevalt on planeeritaval Jurna kinnistu I maatükil Jurna turismitalu hoonete kompleks (taluhuone, kõrvalhoone, ait, kelder). Maa-alal kehtib kitsendus:

- AÕS §158 “Tehnovõrgud ja rajatised” - maa-ala läbib Eesti Energiale kuuluv 10kV kõrgepinge õhuliin, liini kaitsevööndiga 10m mõlemale poole liini telge (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. “Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus”).

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on maatükile planeerida uus turistide majutushoone (10-12 kohta) koos majutusega seotud ehitistega ja rajatistega.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritaval alal kruntimist ei toimu. Kuid juurdepääsu tagamiseks on näidatud ära Leenu maaüksusest tee jaoks vaja minev maa-ala, pindalaga 674m², sihtotstarbega Transpordimaa-L-007-100%.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Jurna I maatükk	Väikeelamumaa-EE-0010-10% Ärimaa-Ä-002-15% Maatulundusmaa-M-011-75%	6.7ha	Jurna kinnistu I maatükk

KRUNDI NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus	Ehitusalune pind m ²	Täisehituse %	Korrukselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal
Jurna I maatükk	6.7ha	1340	2	1,5 - kordsed	10	Väikeelamumaa-EE-0010 Ärimaa-Ä-002 Maatulundusmaa-M-011	15% 10% 75%

2.2. KINNISTU EHTUSÕIGUS.

- Jurna I maatükk-Väikeelamumaa-EE-0010-10%
Ärimaa-Ä-002-15%
Maatulundusmaa-M-011-75%

Planeeritaval Jurna I maatükil paikneb olemasolevalt toimiv turismitalu (taluhuone 250m², kõrvalhoone 91m², ait 25m², pumbamaja 10m², kelder 26m²). Antud planeeringuga antakse ehitusõigus 10-12 kohaga majutushoonele (I etapi ehitus), ehitusaluse pinnaga ~350m² ja abihoonele, ehitusaluse pinnaga 90m². Planeeritaval maa-alal on traditsioonilistest ehitusmaterjalidest, viilkatusega katusekorrusega hooned, uued ehitised tuleb arhitektuurselt sobitada olemasolevasse keskkonda. Planeeritavate ehitiste tulepüsivusklassiks on TP-3, juhul kui majutushoone kohtade arv ei ületa 10 kohta võib olla ka katusekorrus, aga kui kohti on rohkem, kui 10 saab TP-3 tulepüsivusklassi puhul majutushoone olla ühekordne. Planeeritavale

Jurna maaüksusele on lubatud ehitada antud planeeringuga 7 hoonet, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 1340m², täisehituse protsendiga 1,3%.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Planeeritaval maa-alal on olemasolevalt turismitalu ümbruses korralik haljastus, uute planeeritud ehitiste juures on olemasolevalt põllumaa. Koos hoonete väljaehitamisega rajatakse ka haljastus. Planeeringuga on näidatud naabruses olevate kruntide äärde rajada kõrghaljastust. Turismitalu on piiratud kiviaiaga. Prügikorraldus on organiseeritud vastavalt Kaarma vallas kehtestatud korrale.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Olemasolevalt pääseb Jurna turismitallu läbi Upa küla kulgevad küla teed. Planeeringuga on näidatud uus juurdepääs planeeritud majutushoonele eriteenistuse autodele ja kogumiskaevu tühjendamiseks krundi lääne küljelt (selle joonisel DP-4 näidatud ajutise tee hooldusest võtab osa ka vastavalt vastastikustele kokkuleppetele Jurna talu valdaja). Selleks rajatakse uus tee osa üle Leenu kinnistu serva (sellesse osasse, mis külgneb Õuna kinnistuga). Sellest johtuvalt seab planeering kitsenduse Leenu kinnistule Jurna kinnistule pääsemiseks eriteenistuse autodele ja kogumiskaevu tühjendamiseks. Planeeritud majutushoone ehitamise ajal kasutatakse ajutiselt olemasolevat teed üle Kristjani, Leenu ja Riinu maaüksuste. Sel ajal hooldab teed arendaja. Turistide juurdepääs uuele planeeritavale hoonele jääb toimima läbi olemasoleva Jurna talu sissepääsu juurde.

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

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-alal on olemasolev elektriühendus Eesti Energiale kuuluvate elektritoiteliinidega. Olemasolev alajaam paikneb kinnistut läbiva 10kV elektrikõrgepinge õhuliini all (vt. planeeringu põhijoonist). Olemasolev mastalajaam asendatakse komplektalajaamaga liitumistoimingute käigus. Leenu maaüksuse olemasolevad 0,4kV liinid ühendada uue alajaamaga omaette kaabelühendustega. Planeeringuga on näidatud planeeritavad madalpinge kaabli ühendused uue rajatava majutushoonega ja Õuna ja Riinu kinnistuid teenindava kaabliga. Viimasele kehtib kaablikaitsevöönd 1m mõlemale poole trassi telge (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02. juuli 2002.a. "Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus"). Samuti kehtib olemasolevale maa-ala läbivale, õhuliinile kitsendus (AÕS §158, "Tehnovõrgud ja rajatised"), 10m mõlemale poole liini telge.

Maa-alal on olemasolevalt veekaev ja reovee kogumiskaev (paikneb Leenu kinnistul), mida tühjendatakse vastavalt Kaarma vallas kehtestatud korrale. Planeeritud uue ehitusõiguse jaoks on planeeringuga näidatud perspektiivne veeühendus olemasoleva veekaevuga. Reovee kanaliseerimiseks rajatakse nõuetele vastav kogumiskaev majutushoone juurde, mida tühjendatakse planeeringus näidatud planeeritud juurdepääsuteed pidi (vt. joonist DP-4).

Tuletõrjervee jaoks on planeeritud 50m³ tiik või 20m³ mahuti planeeritava uue majutushoone juurde (vt. planeeringu joonist DP-3).

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

Sideühendus antud maa-alal on olemas.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Kaarma nõuetele ja kokkulepetele. Reoveed juhitakse maa-alale planeeritud imbväljakule.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1 nõuetest. Planeeritud hoonete tulepüsivusklassiks antud maa-alal on TP-3, juhul kui majutushoone vastab ehitusõiguses lahti kirjutatud nõuetele. Kui kohtade arv tuleb suurem kui 10 ja ehitatakse välja katusekorrus, on planeeritava majutushoone tulepüsivusklassiks TP-2. Tuletõrjevesi saadakse kas 30m³ veemahutist või 50m³ tiigist planeeritava maa-ala parkla ääres.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Kaarma nõuetele ja kokkulepetele.
- **AÕS §156-“Ajutine tee”** - mööda Kristjani, Leenu, Riinu ja Õuna kinnistut on planeeritud juurdepääsutee Jurna kinnistu taga küljele eriteenistuse autodele ja planeeritud majutushoone kogumiskaevu tühjendamiseks kulgevale veokile. Tee hooldamine toimub asjapoolte omavahelise leppe alusel.
- **AÕS §158-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs

tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krunti läbivad Eesti Energiale kuuluvad planeeritud madalpingekaablid (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus” -piki maakaabelliine- mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.) ja olemasolev 10kV kõrgepinge õhuliin, kaitsevööndiga 10m mõlemale poole liini telge. Krundil paikneb Eesti Energia alajaam.

- Kaarma valla planeerimis- ja ehitusmäärus.
- Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus.

Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi “Planeerimis- ja ehitusseadusele” (RT I 1995, 59, 1006; 1996,36,738; 49, 953; 1999, 27, 380; 29, 398; 29, 399) vastavalt “Asjaõigusseadusele” (RT I 1999, 44, 509), vastavalt kehtivatele Eesti Projekteerimismistritele (EPN 10.1),.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel