

Järve II Detailplaneering

Järve, Paiküla, Saaremaa

Töö nr: 24167

06.2025

Versioon: V05

Projekteerija:

Kontsept Arhitektuuribüroo OÜ

Maakri 19, Tallinn 10145

Reg. nr: 14727651

MTR: EEP004231

Arhitekt:

Kaidi Pöder

Kutsetunnistus 206646

Volitatud arhitekt, tase 7

+372 59 084 627

Margo Koppel

Kutsetunnistus 203784

Volitatud arhitekt, tase 7

+372 55 609 301

Elina Tommik

info@kontsept.ee

Tellijä / Huvitatud isik:

Allan Ronimõis

Planeeringu koostamise korraldaja:

Saaremaa Vallavalitsus

PROJEKTI SELETUSKIRJA KOOSSEIS:

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Üldosa, planeeringu koostamise alused | 5 |
| 2. | Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid | 6 |
| 3. | Planeeringu eesmärgid ja planeeringuala ulatus..... | 7 |
| 3.1 | Olemasolev olukord | 7 |
| 3.2 | Vastavus kõrgema taseme planeeringutele..... | 9 |
| 3.2.1 | Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule..... | 9 |
| 3.2.2 | Detailplaneeringu vastavus maakonnaplaneeringule | 10 |
| 4. | Planeeringus kavandatu | 13 |
| 4.1 | Planeeringuala kruntideks jaotamine | 13 |
| 5. | Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine..... | 14 |
| 5.1 | Krundi ehitusõiguse määramine | 14 |
| 5.2 | Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine | 14 |
| 6. | Liikluskorralduse põhimõtete määramine ja krundile pääs..... | 16 |
| 6.1 | Teede liikluskorraldus ja krundile pääs | 16 |
| 6.2 | Parkimine ja krundisise liikluskorraldus | 16 |
| 7. | Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted | 18 |
| 7.1 | Haljastuse põhimõtted..... | 18 |
| 7.2 | Väikevormid, piirded..... | 19 |
| 7.3 | Heakorrastus, jäätmehooldus..... | 20 |
| 8. | Ehitiste vahelised kujad, tuleohutuse tagamine | 21 |
| 9. | Servituudi seadmine ja ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused | 22 |
| 9.1 | Kitsendused..... | 22 |
| 9.2 | Servituudid | 26 |
| 9.3 | Ohualad..... | 27 |

| | | |
|------|--|----|
| 10. | Tehnovõrkude lahendus | 28 |
| 10.1 | Vesi ja kanalisatsioon..... | 28 |
| 10.2 | Sademevee ärajuhtimine | 28 |
| 10.3 | Elektrivarustus..... | 28 |
| 10.4 | Küte | 29 |
| 10.5 | Side | 29 |
| 11. | Müra-, vibratsiooni- ja saasteriski tingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine..... | 30 |
| 12. | Planeeringu elluviimiskava..... | 31 |
| 13. | Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine | 32 |
| 14. | Planeeringuga määratud ehitusõigused..... | 33 |

JOONISED:

1. Situatsiooniskeem M 1:4000
2. Tugiplaan M 1:1000
3. Kontaktvööndi ehituslikud seosed M 1:4500
4. Põhijoonis M 1:500

LISAD:

1. Planeeringuala mahuline illustratsioon

1. Üldosa, planeeringu koostamise alused

- Detailplaneeringust huvitatud isiku, Allan Ronimõis, esitatud taotlus Saaremaa Vallavalitsusele Paikülas Järve katastriüksusele detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 23.10.2024 nr 5-2/5585-1).
- Paikülas Järve II detailplaneeringu algatamine koos lisadega („Lisa 1. Planeeringuala“, „Lisa 2. Lahteseisukohad“) Paikülas asuva Järve katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta (Saaremaa Vallavalitsuse poolt koostatud korraldus nr 2-3/1234, kuupäevaga 19.11.2024).

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Kärla valla üldplaneering, kehtestatud Kärla Vallavolikogu 21.03.2006. a määrusega nr 8
- Klotoid OÜ poolt 2007 a. koostatud töö nr 1207-69 „Saare Maakond, Kärla vald, Paiküla küla Järve MÜ. detailplaneering“ .
- Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Geodeesiabüroo OÜ poolt 03.09.2024 a. koostatud topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. G-104/9-24 (kõrgussüsteem EH2000).
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“
- Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“
- Saare maakonnaplaneering 2030+
- Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", vastu võetud 17.10.2019

3. Planeeringu eesmärgid ja planeeringuala ulatus

Planeeringuala asub Saaremaal, Paikülas. Planeeritava ala pindala on 11253 m². Planeeringuala hõlmab Järve katastriüksuse (37301:001:0814), sihtotstarve elamumaa 100%.

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele, prügikorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

3.1 Olemasolev olukord

Järve katastriüksusel on valdavalt tasane reljeef, ühtlase kaldega järve poole, kõrgusmärgid jäävad vahemikku 33.28...35.73 abs/m. Planeeringuala on hoonestatud üksikelamu (EHR kood 121344677) ning abihoonega. Katastriüksused on kaetud heitlehise metsaga.

Planeeringuala on varustatud tehnovõrkudega. Alal on olemas veevarustus, maakaabelliin, sidekaabli trass, drenaažitorustik, maaküttetrass ning kanalisatsioon. Veevarustus on kavandatud lähedal asuva puurkaevu kaudu. Kanalisatsiooni lahendusena on kavandatud planeeringualal paiknev kogumismahuti.

Planeeringuala piirneb hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Okka (katastritunnus 37301:001:0268), elamumaa sihtotstarbega Järvetee (katastritunnus 37301:001:0817), Järvemetsa (katastritunnus 37301:001:0816) ja Järveääre (katastritunnus 37301:001:0815) katastriüksustega ning loode poolt Karujärvega.

Planeeringualal on III kaitsekategooria taimeliikide harilik käoraamat ja soo-neiuvaip leiukohad. Vahetus läheduses on Karujärve hoiuala ja Natura 2000 võrgustiku Karujärve loodusala. Lisaks asub ala Saare maakonnaplaneering 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi järgi rohevõrgustikus ja väärtuslikul maastikul.

Kärla valla üldplaneeringuga on kalda ehituskeeluvööndi ulatust vähendatud 50 meetrile tavalisest veepiirist. Ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Rohevõrgustiku alal tuleb igal juhul arvestada, et roheline võrgustik jääks toimima.

Liiklus piirneval Kärla-Karujärve teel (tee number: 21117) on hõre. Planeeringualale lähimad teenused asuvad Kärla alevikus (ca 6,5 km), kus paiknevad COOP toidupood, Kärla Tankla, Kärla Põhikool ja Kärla Lasteaed.

Planeeringuala lähiümbruses domineerivad viilkatusega hooned.



Vaade planeeringualale. Maa-ameti Fotoladu.

3.2 Vastavus kõrgema taseme planeeringutele

3.2.1 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Kärla valla üldplaneeringuga on planeeringualale kalda ääres ehituskeeluvööndi ulatuses määratud perspektiivne supelranna maa juhtotstarve, ülejäänud osas ei ole juhtotstarvet määratud, tegemist on põllu- ja metsamajandusmaaga.

Üldplaneeringus on toodud järgmised asjakohased maakasutus- ja ehitustingimused elamu ehitamiseks:

- elamumaadele on lubatud anda ärimaa kõrvalfunktsioon kuni 20% ulatuses, et soodustada turismi ja puhkusega seotud teenuste (majutus, toitlustus) arengut;
- uute elamute projekteerimisel ja ehitamisel hoiduda muutmast piirkonna maastikulist üldilmet;
- säilitada ja hooldada vanu puitpiirdeid, uute aedade rajamisel lähtuda kohalikest ehitustavadest ja -materjalidest;
- uute hoonete rajamisel metsa-alale on soovitatav raadata vaid minimaalselt ehitamiseks vajalik maa-ala. Õueala jätta nn metsaalaks, peab säilima metsale omane välisilme;
- arvestada vajadusega tagada juurdepääs naaberkinnistutele.

Üldplaneeringuga on määratud lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks:

- krundi minimaalne suurus maa-ala kruntideks jaotamisel on 1 ha;
- hoonete suurim lubatud arv on kuni 3 hoonet;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 10% krundi pindalast;
- elamute väikseim vahekaugus on 30 m;
- säilitada tuleb 80% krundil kasvavast metsast ja peab säilima senine tehisobjektideta vaade järvelt maale.

Detailplaneeringu hoonestusala määramisel on arvestatud eelnevalt välja toodud piirangutega peatükis „3.2.1 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule“.

Tingimuste määramine on kirjeldatud peatükis „5.2 Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine“.

Koostatav detailplaneering vastab kehtivale Kärla valla üldplaneeringule ning arvestab selles sätestatud maakasutus- ja ehitustingimusi.

Kavandatava katastriüksuse (37301:001:0814) sihtotstarve on elumumaa 100%. Kavandatud hoonestuslahendused lähtuvad piirkonna maastikulisest üldilmest ja naabruses olevast hoonestusest. Eelistatakse looduslikke või looduslähedasi materjale ning hooned projekteeritakse kaasaegse, kuid keskkonda sobituva arhitektuurse lahendusega.

Detailplaneering vastab üldplaneeringus sätestatud tingimustele:

- krundi pindala on 11 253 m², mis ületab nõutud minimaalset 1 ha
- krundile on kavandatud kuni 3 hoonet
- maksimaalne lubatud ehitusalune pind moodustab 4% krundi pindalast
- elamute omavaheline kaugus ületab 30 meetrit, täites kehtestatud miinimumnõude
- juurdepääs naaberkinnistutele on tagatud

3.2.2 Detailplaneeringu vastavus maakonnaplaneeringule

Saare maakonnaplaneeringu eesmärk on tagada elukeskkonna kvaliteedi terviklik parendamine, roheline võrgustiku toimimise säilitamine ning asustuse ja taristu arendamine olemasolevaid koridore eelistades ja ruumilist mõju minimeerides. Olemasolevad elamualad ja nende hoonestusstruktuur tuleb üldjoontes säilitada parandades sealjuures elukeskkonna kvaliteeti terviklikult.

Väärtuslik maastik

Maakonnaplaneering „Saare maakonnaplaneering 2030+“ seab eesmärgiks kvaliteetse ja mitmekesise elukeskkonna tagamise kõikjal Eestis, kus asustusstruktuuri väärtustamise ja edasiarendamise kõrval loovad elukeskkonna

kvaliteeti ka kiired ja mugavad ühendusvõimalused ning tasakaalustatud looduskeskkond laiemas tähenduses sh roheline võrgustik ja väärtuslikud maastikud.

Vastavalt Saare maakonnaplaneeringule paikneb planeeringuala väärtuslikul maastikul. Maakonnaplaneeringus on selliste alade puhul kehtestatud üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks:

- 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 asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.

Roheline võrgustik

Roheline võrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem tuumaladest ja neid ühendavatest rohekoridoridest.

Vastavalt Saare maakonnaplaneeringule paikneb planeeringuala roheline võrgustiku alal. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem põhimõte on selle terviklikkuse ja sidususe tagamine. Selle eesmärgi saavutamiseks on Saare maakonnas kehtestatud järgmised üldised tingimused roheline võrgustiku aladel:

Maakasutuse kavandamisel:

- Vältida olulise ruumilise mõjuga ehitiste rajamist.

- Maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed.
- Puhkealade kasutamine korraldada nii, et looduskeskkond ei saaks kahjustatud - piirata/suunata autode liikumist, korraldada parkimine ja prügimajandus, rajada telkimis-/puhke-/lõkkekohad, käimlad, õppe- ja matkarajad.

Mere ranna ja jõgede ning ojade kallaste kui koridoride sidususe tagamiseks:

- Tuleb võimalikult sidusana säilitada seal asuvad looduskooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Peamine sidusust ohustav tegevus on randadele ja kallastele ehitamine.
- Mere rannal ning jõgede ja ojade kaldal toimub ehituskeeluvööndi vähendamine eelistatult üldplaneeringu alusel. Olulisim argument ehituskeeluvööndi vähendamisel on olemasolev või ajalooline asustus.
- Natura võrgustiku terviklikkus tagatakse võrgustiku aladel elupaikade soodsa seisundi hoidmise, kaitse-eesmärkide saavutamise ja terviklikkuse säilitamisega. Maakasutuse muutuste mõju Natura võrgustiku ala terviklikkusele selgitatakse vajadusel keskkonnamõju (strateegilise) hindamisega ja/või Natura hindamisega.

Detailplaneeringu lahenduse määramisel on arvestatud eelnevalt välja toodud piirangutega peatükis „3.2.2 Detailplaneeringu vastavus maakonnaplaneeringule“.

Planeeringuala kasutus ja ruumiline struktuur on kavandatud viisil, mis ei katkesta roheline võrgustiku toimimist. Ehitustegevus on koondatud kompaktselt ning säilitatakse võimalikult suur osa looduslikust haljasalast, aidates kaasa rohevõrgustiku terviklikkuse säilimisele. Haljasala uuendamisel tuleb võimalikult ära kasutada olemasolevat taimestikku, säilitada kõik kahjustamata, terviklikud ja dekoratiivsed puud.

Planeeringualal on välditud olulise ruumilise mõjuga hoonestust ning tehnovõrkude ja teede asukohtade kavandamisel on lähtutud olemasolevatest trassidest. Hoonete ühendamine võrkudega toimub mööda olemasolevaid või nendega külgnevaid koridore, vältides uute, keskkonda koormavate rajatiste loomist.

4. Planeeringus kavandatu

Hoonestusala on paigutatud katastriüksuse pos1 (Järve) lääne poole, arvestatud on järve veekaitsevööndi, kalda piiranguvööndi ja ehituskeeluvööndiga.

Vastavalt piirangutele on krundile näidatud üks võimalik hoonete asetsemise variant. Arvesse on võetud, et hoonete paiknemised ei kahjustaks planeeringualal olemasolevat keskkonnaseisundit.

Planeeringujoonisele kantud hoonestusala on suurem kui planeeritud elamu, et anda projekteerimise käigus hoonele parim arhitektuurne lahendus. Hoonestusala on kavandatud vastavalt Kärla valla üldplaneeringus kehtestatud elamute vahekauguse nõudele, kus väikseim lubatud vahekaugus on 30 meetrit.

Pakutud hoonestus on näidatud joonisel nr 4 „põhijoonis“.

4.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Kavandatava katastriüksuse (37301:001:0814) sihtotstarve on elamumaa 100% (E 100%), ning krundi kasutamise sihtotstarve on üksikelumumaa 100% (EP 100%).

Planeeringuala katastripiiride muutmist ei kavandata. Katastriüksus on detailplaneeringuga kujundatud üheks terviklikuks krundiks.

5. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

5.1 Krundi ehitusõiguse määramine

Planeeringuga määratud ehitusõigused on välja toodud joonisel nr 4 „Põhijoonis“ ja tabelis 1 „Planeeringuga määratud ehitusõigused“.

Tabel 1. Planeeringuga määratud ehitusõigused.

| TABEL 1 PLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSÕIGUSED | | | | | | |
|--|----------------|---------------------------------|--------------------------------|--|---------------------------------------|---|
| pos nr. | krundi aadress | krundi suurus (m ²) | krundi kasutamise sihtotstarve | hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²) | hoonete suurim lubatud arv krundil | hoone maksimaalne lubatud kõrgus (m) |
| 1 | Järve | 11253,0 | Üksikelamu maa 100% | 410 | 3 <i>1 põhihoone / 2 abihoonet</i> | 8,5 / 5 <i>põhihoone / abihooned</i> |

Järve krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 410 m², mille hulka arvestatakse ilma ehitusteatiseta kuni 20 m² ja kuni 5m kõrged hooned, ehitusteatisel alusel 20–60 m² ja kuni 5m kõrged hooned ja ka ehitusloakohustuslikud hooned. Abihoonete alla kuuluvad kõik ehitusteatisel kohustuslikud hooned ja ilma ehitusteatiseta kuni 20 m² hooned.

Järve krundile määratakse ehitusõigus ühe eramu ehitamiseks (*kood 11101 – üksikelamu*). Lisaks on krundile lubatud ehitada kuni 2 abihoonet (*kood 12744 – elamu, kooli vms abihoone*).

5.2 Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

- Kooskõlas naabruses oleva hoonestusega tuleks eelistada looduslikke või looduslähedasi materjale.
- Hooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonete ning maastikuga

- Järgida ümbruskonnas välja kujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ning nende paiknemist maastikul, kasutatud ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlus jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri.
- Korruselisus: 2/0 (maapealne/maa-alune), 2. korrus katusekorrusena
- Kõrgus: põhihoonel 8,5 m, abihoonel 5 m
- Ehitise sügavus: 0
- 2-korruselise hoonemahu katusekalle 35° - 45°; ühekorruseliste hoonemahtude katusekalle 0° - 45°. Põhihoone ja abihoone katusekallet ei ole nõutud ühtlustada.
- Piirdeaia maksimaalne kõrgus kuni 1.2 m, kujundada ühtselt hoone arhitektuuriga. Lisaks hoone arhitektuurile tuleb lähtuda kohalikest ehitustavadest ja -materjalidest, eelistatud materjal on puit. Lubatud ei ole rajada piirdeaedadena aedlinnalikke, läbipaistmatuid, metall- ja plankaedu.

Ehitusprojekt tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada Saaremaa Vallavalitsusega.

6. Liikluskorralduse põhimõtete määramine ja krundile pääs

6.1 Teede liikluskorraldus ja krundile pääs

Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud Eestis kehtivatest liikluskorralduspõhimõtetest ja normidest ja EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normidest.

Planeeringualale on juurdepääs avalikult Kärla-Karujärve teelt üle Tae (katastritunnus 37301:001:0102), Kaasiku (katastritunnus 37301:001:0142), Järvemetsa (katastritunnus 37301:001:0816), Järvetee (katastritunnus 37301:001:0817) ja Okka (katastritunnus 37301:001:0268) katastriüksuste kulgeva eratee kaudu (olemas on teeservituudid). Krundil on olemasolev sõiduautode juurdepääsutee ning plaanis on laiendada teed hoone ees (täpsemalt vt. joonisel 24167_DP_AR-4-04_pohijoonis).

Juurdepääsutee minimaalne laius on 3,5 m ja teekatteks on ette nähtud pinnasekate, mis vastab teede projekteerimise nõuetele. Piirdeaia ja värava rajamisel tuleb tagada päästetehnika juurdepääs hoonele, värava laius vähemalt 4 m. Juurdepääs ei tohi hoonest jääda kaugemale kui 50 m. Juurdepääs krundile ja parkimislahendus on näidatud põhijoonisel. Juurdepääsutee lahendatakse täpsemalt eelprojektiga.

Kärla valla üldplaneeringu maakasutuse kaardi alusel on planeeringualal märgitud perspektiivne avalik kergliiklustee. Detailplaneeringu koostamisel võeti arvesse üldplaneeringus välja toodud kergliiklusteed.

6.2 Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus

Järve elamu juures vajalik parkimine lahendatakse krundisiselt. Parkimiskohti krundil on ette nähtud õuealas kaks. Projekteerimisel tuleb parkimine lahendada lähtudes EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normidest.

Jalgrataste statsionaarne asukoht on kavandatud abihoonesse. Lubatud on ka lahtiste jalgratta hoiuraamide paigutamine krundile. Krundile paigutatavate jalgrataste täpne hoiukoht määratakse hoone projekteerimise käigus sõltuvalt hoone

sissepääsude täpsetest asukohtadest ja vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Juurdepääs krundile ja parkimislahendus on näidatud põhijoonisel.

7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal reljeefi muutmist planeeringuga ei kavandata. Suurem osa krundist on kaetud heitlehise metsaga. Planeeringualal on oluline maksimaalselt säilitada looduslik haljasmaa. Ka edasisel projekteerimisel on oluline silmas pidada looduslikule haljasmaale kehtivaid nõudeid.

- Loodusliku haljasala hooldusel kasutada eelkõige kujundusraieid, millega likvideeritakse või hõrendatakse väheväärtusliku või liiga tihedat alusmetsa, kuivanud või liikumist takistavaid puid, oksid ja põõsaid
- Haljasala uuendamisel võimalikult ära kasutada olemasolevat taimestikku, säilitada kõik kahjustamata, terviklikud ja dekoratiivsed puud
- Liikumisteed haljasalal planeerida arvestades mugavat ning loogilist liikumist haljasala eri osade vahel ning haljasalaga piirnevatelt aladelt haljasalale ja vastupidi

Planeeringualal on III kaitsekategooria taimeliikide harilik käoraamat ja soo-neiuvaip leiukohad. Vahetus läheduses on Karujärve hoiuala ja Natura 2000 võrgustiku Karujärve loodusala. Lisaks paikneb planeeringuala „Saare maakonnaplaneering 2030+“ ruumiliste väärtuste kaardi järgi roheline võrgustiku alal ning väärtuslikul maastikul.

Arvestades katastriüksuse vahetut lähedust Karujärve hoiuala ja Natura 2000 võrgustiku Karujärve loodusalaga, tuleb ehitustegevuse planeerimisel arvestada kaitse-eesmärgiks olevate liikide ja elupaikadega. Planeeringuala läheduses on inventeeritud mitmed kaitsealused linnuliigid, nende hulgas II kaitsekategooria liik sarvikipütt (*Podiceps auritus*) ja III kaitsekategooria liik sookurg (*Grus grus*). Sellest tulenevalt tuleb mürarikkeid töid teostada väljaspool lindude pesitsusperioodi, mis kestab 15. märtsist kuni 31. juulini. Vastavalt LKS § 55 lg 61 p 2 on keelatud looduslikult esinevate lindude tahtlik häirimine, eriti pesitsemise, poegade

üleskasvatamise, talvitumise ja rände ajal. Sama seaduse § 52 lg 1 kohaselt tuleb ehitamisel tagada kaitsealuste liikide isenditele võimalikult ohutud elu- ja liikumisteed. LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Maaüksusel on inventeeritud II kaitsekategooria liigid: põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*), veelendlane (*Myotis daubentonii*) ja tiigilendlane (*Myotis dasycneme*). Ehitustegevus tuleb planeerida väljapoole nende talvitusperioodi ning tagada, et sel ajal säilitatakse neile sobilikud talvituspaigad, näiteks vanad ja suure rinnasdiameetriga puud, mis võivad sisaldada nahkhiirtele sobivaid õõnsusi. Kui ehitusala puudutab puude raiet, tuleb see teostada väljaspool nahkhiirte pesitsusperioodi (mai kuni augusti keskpaik) või enne raiet veenduda, et puud ei ole nahkhiirte ööbimis- või pesitsuspaigaks.

Uushaljastuse põhimõtted:

- Õueala kavandada võimalikult kompaktsena, raadates vaid vahetu hoonete ja teede ümbruse
- Krundil säilitada vähemalt 80% olemasolevast metsast ning säilitada senine tehisobjektideta vaade järvelt maale
- Uushaljastuse rajamisel arvestada taimede sobivust kohalikku keskkonda, eelistades kodumaiseid puu- ja põõsaliike
- Sadevee ja liigniiskuse juhtimine lahendada loodussäästlike lahendustega (kraavid, nõvad, tiigid jms)

7.2 Väikevormid, piirded

Piirdeaia vajadus ja kujundus vastavalt arhitektuursele projektile, naaberkinnistutega külgneva aia kujundus määrata vastavalt olemasolevale olukorrale.

Rohevõrgustiku nõuetest tulenevalt tohib rohevõrgustiku tugialas piirdeaia piirata vaid planeeritava ala õueala, sealhulgas ei ole läbipaistmatud piirdeaiaid lubatud.

7.3 Heakorrastus, jäätmehooldus

Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri määrab kindlaks jäätmehoolduse korra Saaremaa valla haldusterritooriumil ja on kohustuslik kõigile Saaremaa vallas viibivatele ja tegutsevatele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Jäätmehoolduseeskirja eesmärgiks on säilitada Saaremaa vallas puhas ja tervislik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete sorteerimist ja taaskasutamist.

Järve krundile tuleb paigaldada kinnised konteinerid. Täpne konteinerite asukoht tuleb määrata ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Keelatud on jäätmete ladustamine selleks mitteettenähtud kohas.

Ehitamisel tekkivad jäätmed sorteeritakse ehitusplatsil ja viiakse ära või taaskasutatakse. Puidujäätmed kogutakse muudest jäätmetest eraldi. Kasutamiskõlblikku puitu saab taaskasutada ehitusmaterjalina, mittekõlblik puit tükeldatakse ja kasutatakse küttematerjalina (va värvitud ja immutatud puitu). Kivijäätmed sorteeritakse ehitusplatsil olevatesse konteineritesse ja viiakse kas ümbertöötlemisele või ehitusjäätmete ladustuspaika. Kerged ehitusjäätmed (papp, kile plast jms) võivad ehituse ajal tuulega ümbruskonda kanduda. Ümbruskonna ehitusjäätmetega risustamise vältimiseks tuleb ehitusprahi konteinerid katta või sagedasti tühjendada.

Katastriüksusel asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 t jäätmeveokile soovitavalt koos jäätmeveoki ümberpööramise võimalusega, kui mahutid asuvad katastriüksusel suuremast teest eemal tupiktee lõpus.

8. Ehitiste vahelised kujad, tuleohutuse tagamine

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb lähtuda järgmistest normidest ning nõuetest:

- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded”
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (redaktsioon 22.01.2024).

Planeeritava hoone tuleohutust iseloomustavad järgmised näitajad:

- Hoone kasutamisotstarve I kasutusviis
- Hoone min tulepüsivusklass TP3
- Tuleohutuskuja min 8 m

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Sellest tulenevalt:

- Peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt 8 m:
- Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõuetega, mis nähakse ette hoone projekteerimisel. (hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast);
- Kuja arvestamisel võib ühe katastriüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõuetega.
- Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Vastavalt geodeetilistele mõõdistustele asub planeeringuala lähim tuletõrje veevõtukoht Järve katastriüksuse (37301:001:0814) idaküljel, umbes 140 meetri kaugusel (täpsemalt vt. joonisel 24167_DP_AR-4-04_pohijoonis).

Planeeritava hoone eripõlemiskoormus on alla 600 MJ/m². Kustutamiseks vajalik veevooluhulk on 10 l/s kolme tunni jooksul.

9. Servituudi seadmine ja ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused

9.1 Kitsendused

Kitsendused:

1. Vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m mõlemale poole;
2. Maakaabli kaitsevöönd 1 m mõlemale poole;
3. Sidekaabli kaitsevöönd 1 m mõlemale poole;
4. Karujärve kallasrada 4 m, veekaitsevöönd 10 m, kalda ehituskeeluvöönd 50 m veepiirist ja kalda piiranguvöönd 100m;
5. Puurkaevu kaitsevöönd 10 m;

Puurkaevu ümber kehtib nõue tagada 50m laiune kaitsevöönd, kuhu reovee immutamine ei tohi ulatuda.

Kalda kitsendused on määratud vastavalt:

- kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndi ulatus ning kitsendused looduskaitseseaduse alusel
- kalda veekaitsevööndi ulatus ning kitsendused veeseaduse alusel
- kallasraja ulatus ning kitsendus keskkonnaseadustiku üldosa seaduse alusel (KeÜS)

Tehnorajatise kaitsevööndi ulatus vastavalt:

- riigiteataja määrusele „Kanaliseatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“

Selgitused Karujärve kitsenduste kohta:

Kallasrada (4m)

- Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel kümme meetrit ning teistel veekogudel neli meetrit. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest (edaspidi ajutine kallasrada).
- Kui ajutisel kallasrajal liikumine on takistatud, peab kaldaomanik tagama läbipääsu mujalt oma kinnisasjal, kui see ei ole talle ülemäära koormav.
- Kohaliku omavalitsuse üksus peab planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale. Igaühel on õigus kallasrada kasutada veekogu ääres viibimiseks, veekogu kaldal liikumiseks, veesõidukite randumiseks, kalastamiseks ja veekogu muul viisil kasutamiseks.
- Veekogu kaldakinnisasja omanikul on kohustus lubada igaühel kallasrada kasutada. Maaomanikul ei ole õigust keelata ega takistada kallasrajale tulekut ei naaberkinnisasjalt ega veekogult. Muuhulgas ei tohi kallasraja kasutajaid ohustada maaomaniku koduloomad. Samas pole maaomanikul kohustust aktiivselt tegutseda looduslike olude (nt tormimurru, tiheda võsa või ojade) tõttu takistatud kallasraja läbitavuse tagamiseks.
- Kui maaomanik takistab kallasraja kasutamist, saab Keskkonnainspeksioon teha talle ettekirjutuse kallasraja vabastamiseks. Ettekirjutuse täitmata jätmise korral on võimalik kohaldada sunniraha või asendustäitmist. Lisaks sunniraha nõudmisele või asendustäitmise korraldamisele on maaomanikku võimalik karistada väärteomenetluse korras rahatrahvi või arestiga.
- Kallasraja maaomaniku või -valdaja õiguste piiramist leevendab KeÜS § 38 lg 5, mis lubab omanikul või valdajal kallasrada põhjendatud vajaduse korral tõkestada. Kallasraja tõkestamine ei tähenda kallasraja sulgemist. Kallasraja sulgemise tingimused on eraldi reguleeritud KeÜS §-s 39. Kallasraja tõkestamise korral tuleb kaldaomanikul või -valdajal tagada kallasrajal liikujale tõkkest üle- või läbipääs. Kallasraja tõkestamiseks tuleb küsida kohaliku omavalitsusüksuse või Põllumajandusameti kirjalik nõusolek.

- Kallasraja kasutajatel lasub omakorda kohustus järgida KeÜS §-st 32 ja püsivama peatumise korral ka KeÜS §-st 35 tulenevaid nõudeid. Järgida tuleb seadustes sätestatud piiranguid ning vältima peab keskkonnahäiringute tekitamist. Arvestada tuleb maaomaniku huve, vältides omandi kahjustamist ja kodurahu häirimist.

Veekaitsevöönd (10m)

- Veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimiseks on veekogu kaldal või rannal veekaitsevöönd.
- Veekaitsevööndis on keelatud:
 - o maavara ja maa-ainese kaevandamine ning maavara ja maa-ainese kaevandamist ette valmistava geoloogilise uuringu tegemine
 - o puu- ja põõsarinde raie Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks;
 - o maaharimine, väetise ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla ja -auna paigaldamine;
 - o keemilise taimekaitsevahendi kasutamine veeseaduse § 196 lõikes 1 nimetatud registreeringuta;
 - o ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas veeseaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega;
 - o pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet.
- Kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks ei tohi kahjustada olemasolevat kõrghaljastust, mis vähendab erosiooni tekke ohtu nõlval. Ehitustegevuse kavandamisel arvestada kallaste looduslikkuse säilitamisega. Nõlvade kindlustamiseks erosiooni vastu külvata vajadusel muru. Pinnase sidumiseks on soovitatud istutada kanarbikulisi ja põõsasmaraanid (vajavad viljakat pinnast ja valgusrikast kasvukohta).

- Hinnaguliselt liigub käesoleva planeeringuga rajataval kallasrajal vähe inimesi. Võib eeldada, et planeeritavale kallasrajale satuvad vaid piirkonnas elavad inimesed, kes on tupikteel paikevast kallasrajast teadlikud ning mistõttu on kasutuskooormus antud alal väikesem.

Kalda ehituskeeluvöönd (50m)

- Kalda ehituskeeluvööndi eesmärgiks on kaitsta kalda looduslikku kooslust liigse arendussurve eest ning tagada elanikkonnale alade avatus.
- Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. (LKS §38 lg5 p10 kohaselt ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele)
- Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna või kalda kaitse eesmärkidega
- Kärla valla üldplaneeringuga on kalda ehituskeeluvööndi ulatust vähendatud 50 meetrini veepiirist.

Piiranguvöönd (100m)

- Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.
- Ranna või kalda piiranguvööndi laius on üle kümne hektari suurusel järvel ja tehisjärvel ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 100 meetrit;
- Kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine.
- Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:
 - o reoveesette laotamine;
 - o matmispaiga rajamine;

- jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- maavara kaevandamine;
- mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

9.2 Servituudid

Vastavalt dokumendile „Kinnistu jagamise avaldus, reaalservituutide seadmise leping ja asjaõiguslepingud“ nr 796, peatükk 3 „Reaalservituutide seadmine“, on kinnistuga Järve (katastritunnus 37301:001:0814) seotud teeservituutide seadmise kokkulepped.

Kinnistu Järve omanik (teeniva kinnisasja VII omanik) on seadnud teeservituudi oma omandis olevale kinnisasjale (Järve) valitsevate kinnisasjade I, II, III, IV ja V kasuks. Teeservituut on seatud kinnisasjale Järve (katastritunnus 37301:001:0814) ning see tagab juurdepääsu valitsevatele kinnisasjadele.

Kõigi teenivate kinnisasjade (sh Järve) omanike kohustuseks on koormata oma kinnisasjad teeservituudiga viisil, mis võimaldab valitsevate kinnisasjade igakordsetel omanikel liikuda jalgsi ja sõidukitega mööda teenivate kinnisasjade maaüksustel paiknevat teed.

Teenivate kinnisasjade hulka kuuluvad järgmised maaüksused:

- Teeniv kinnisasi I – TAE 37301:001:0102 (katastritunnus 37301:001:0102)
- Teeniv kinnisasi II – KAASIKU (katastritunnus 37301:001:0142)
- Teeniv kinnisasi III – OKKA (katastritunnus 37301:001:0268)

- Teeniv kinnisasi IV – JÄRVEÄÄRE (katastritunnus 37301:001:0815)
- Teeniv kinnisasi V – JÄRVEMETSA (katastritunnus 37301:001:0816)
- Teeniv kinnisasi VI – JÄRVETEE (katastritunnus 37301:001:0817)
- Teeniv kinnisasi VII – JÄRVE (katastritunnus 37301:001:0814)

Teeservituudi eesmärk on tagada ligipääs valitsevatele kinnisasjadele. Selle alusel on lubatud tee ehitamine ja kasutamine eespool nimetatud kinnisasjade omanike kasuks. Servituut seatakse tasuta ja tähtajatult.

Puurkaevu ja veetorustiku kasutamise tagamiseks vajalike servituutide määramine

Enne hoonete kavandamist ja ehitustegevuse alustamist tuleb tagada puurkaevu ning veetorustiku toimimiseks vajalike servituutide seadmine.

9.3 Ohualad

Planeeringuala ei jää ühtegi ohualasse.

10. Tehnovõrkude lahendus

Planeeritavale üksikelamule jäävad olemasolevad võrguühendused.

Kõikide planeeringus käsitletud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja nende lahendusi on lubatud projekteerimisel vastavate projektidega täpsustada või muuta. Tehnovõrkude paiknemine on näidatud joonisel nr 4 „Põhijoonis“.

10.1 Vesi ja kanalisatsioon

Planeeringualale uut vee- ja kanalisatsiooniliitumist ei ole ette nähtud.

Planeeringuala veega varustamine toimub vahetusläheduses asuva puurkaevu kaudu.

Kanalisatsiooni lahendusena on kavandatud planeeringualal paiknev kogumismahuti.

10.2 Sademevee ärajuhtimine

Hoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada krundi siseselt vertikaalplaneerimise abil sademevee immutamine. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutada oma krundi piirides. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamise vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega teele. Uut sademeveetorustikku planeeritud pole kuna katastriüksus on planeeritud katta murualaga üle 30% ja Järve katastriüksuse ida küljel on olemasolev kraav, mis võimaldab edukalt sademevee juhtimise maapinda.

10.3 Elektrivarustus

Orienteeruvad elektrimaakaablite asukohad on näidatud detailplaneeringu joonisel 4 „Põhijoonis“.

Planeeritava hoone elektrivarustus nähakse ette olemasolevast liitumiskapist (Olemasolev peakaitsme nimivool – 3x16 A), mille avanemine ja teenindamine toimub Järve katastriüksuse ida küljel.

Elektrikilbist hooneni säilib olemasolev maakaabel. Hoone, tee ja parkla valgustus lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel tervikliku lahendusega. Elektrilevi poolt ehitatud liitumispunktist kuni elektripaigaldise peakilbini ehitab liituja oma vajadustele vastava liini ja ühendab selle liitumispunkti. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi liitumispunktis. Rajatava sisestuskaabli ristumisel Elektrilevi liini kaitsevööndiga tuleb elektriprojekt kooskõlastada Elektrileviga.

10.4 Küte

Planeeringualale uut küttesüsteemi ei ole ette nähtud.

Hoone soojusvarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneele on lubatud rajada vaid hoone katusele. Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid küttekiike nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Soojuspumbad peavad olema varjestatud ja arhitektuuriga sobituma.

10.5 Side

Planeeringualale uut sideühendust ei ole ette nähtud.

Kõikide planeeringus käsitletud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja nende lahendusi on lubatud projekteerimisel vastavate projektidega täpsustada või muuta.

11. Müra-, vibratsiooni- ja saasteriski tingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeringualal puuduvad keskkonnaohtlikud objektid. Ala keskkonnaseisund on hea. Planeeringuga kavandatud tegevused, sh planeeritud ehitustegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga. Detailplaneeringu järgsete ehitusprojektide koostamisel ei ole vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamist.

Avariilukorrad võivad tekkida nii ehitise ehitamisel kui kasutamisel. Ehitusperioodil on töövõtja kohustatud järgima ohutuseeskirju, et välistada võimalikke avariilukordi. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal. Ehitusaegne töö- ja liikluskorraldus peab välistama avariilukordade tekkimise.

Kasutusperioodil on avariilukordadeks torustike lekked ja ehitise tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib minimaalselt põhjustada müra. Müra leevendusmeetmega tuleb arvestada edasisel projekteerimisel.

Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00. Jälgida, et ehitusaegsed ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

12. Planeeringu elluviimiskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Järve katastriüksusele üksikelamu ja abihoone(te) ehitusprojekti koostamisele.

Planeeringuga planeeritud sõidutee ja tehnovõrkude väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Sõidutee on minimaalselt 3,5 m laiune eratee ning ei lähe avalikku kasutusse, seetõttu ei ole sinna ette nähtud ka avalikke parkimiskohti.

Hoonete ehitamine, sõidutee rajamine ja tehnovõrkude väljaehitamine on kavandatud teostada ühe ehitusetapina.

Hoonete kasutamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste kasutusele võtmine peab toimuma hiljemalt koos hoonetele kasutuslubade taotlemise ja/või kasutusteatiste esitamisega.

Detailplaneeringu elluviimise eelduseks on puurkaevu ja veetorude kasutamiseks vajaliku servituudi seadmine. Jär

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatav uus hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

13. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Tegemist on madala kuritegevustasemega piirkonnaga.

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust.

Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Sõidukite parkimine hoone läheduses,
- 2) Välisvalgustuse rajamine parkimisalal ja hoonete vahetus läheduses,
- 3) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine,
- 4) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid),
- 5) Kvaliteetse tehnika kasutamine (kaamerad, turvafirma vms).

14. Planeeringuga määratud ehitusõigused

Järve katastriüksuse (37301:001:0814) planeeringuga määratud ehitusõigused on välja toodud joonisel nr 4 „Põhijoonis“ ja tabelis 1 „Planeeringuga määratud ehitusõigused“.

Tabel 1. Planeeringuga määratud ehitusõigused.

| TABEL 1 PLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSÕIGUSED | | | | | | |
|--|----------------|---------------------------------|--------------------------------|--|---------------------------------------|---|
| pos nr. | krundi aadress | krundi suurus (m ²) | krundi kasutamise sihtotstarve | hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²) | hoonete suurim lubatud arv krundil | hoone maksimaalne lubatud kõrgus (m) |
| 1 | Järve | 11253,0 | Üksikelamu maa 100% | 410 | 3 <i>1 põhihoone / 2 abihoonet</i> | 8,5 / 5 <i>põhihoone / abihooned</i> |

Järve krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 410 m², mille hulka arvestatakse ilma ehitusteatiseta kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned, ehitusteatisel alusel 20–60 m² ja kuni 5 m kõrged hooned ja ka ehitusloakohustuslikud hooned. Abihoonete alla kuuluvad kõik ehitusteatisel kohustuslikud hooned ja ilma ehitusteatiseta kuni 20 m² hooned.