

KUUSE, MÄNNI JA VAIBLA RANNA KINNISTUTE DETAILPLNEERING
Viljandi maakond, Kolga-Jaani vald, Vaibla küla

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

- 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, TÄPSUSTATUD LÄHTESEISUKOHAD JA KONTSEPTSIOON
 - 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused
 - 1.2 Geodeesia
 - 1.3 Kehtiv üldplaneering
 - 1.4 Kehtivad detailplaneeringud
 - 1.5 Detailplaneeringu eesmärk ja ettepanek
 - 1.6 Detailplaneeringu ulatus, nõuete kehtivus
- 2 OLEMASOLEV SITUATSIOON
 - 2.1 Kehtiv maakasutus
 - 2.2 Ülevaade planeeringu alast
- 3 DETAILPLANEERINGU LAHENDUS
 - 3.1 Planeeritud ehitusõigus
 - 3.1.1 *Planeeritud ehitusprintsipiibid ja arhitektuursed nõuded*
 - 3.1.2 *Servituutide vajadus ja kinnisomandi kitsendused*
 - 3.2 Liiklus- ja parkimiskorraldus
 - 3.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
- 4 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED
 - 4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus
 - 4.2 Veevarustus
 - 4.3 Kanalisatsioon ja sademevesi
 - 4.4 Elektrivarustus
 - 4.5 Soojavarustus
 - 4.6 Sidevarustus
- 5 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD
- 6 TULEOHUTUSE ABINÕUD
- 7 MUINSUSKAITSE
- 8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED
- 9 PLANEERINGU ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED
- 10 FOTOD PLANEERITAVAST ALAST

II JOONISED

DP-1	Situatsiooniskeem	
DP-2	Tugiplaan	(1:500)
DP-3	Põhijoonis	(1:500)
DP-4	Tehnovõrkude koondplaan	(1:500)
DP-5	Illustreeriv joonis	(1:500)

III LISAD

- 1 Kolga-Jaani Vallavalitsuse korraldus (02.09.2008) nr 191 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
- 2 Kolga-Jaani Vallavalitsuse korraldusega nr 191 kinnitatud „Lähteseisukohad Kuuse, Männi ja Vaibla Ranna kinnistute detailplaneeringu koostamiseks“;
- 3 Ekspert hinnang
- 4 Aimla metskonna kinnistul asuva puurkaevu andmed – väljavõtte registrist;
- 5 Viljandimaa Keskkonnateenistuse arvamus eskiisi kohta
- 6 Viljandimaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus nr 43-11-1/08/56585-5
- 7 Kooskõlastuste koondtabel

SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS, TÄPSUSTATUD LÄHTESEISUKOHAD JA KONTSEPTSIOON

1.1 Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu ala hõlmab Kolga-Jaani vallas Vaibla külas asuvaid Kuuse, Männi ja Vaibla Ranna kinnistuid.

Käesolev detailplaneering on algatatud Kolga-Jaani Vallavolikogu 02.09.2008.a. korraldusega nr 191 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud:

- ✓ Kolga-Jaani Vallavalitsuse 02.09.2008 korraldusega nr 191 kinnitatud “Lähteseisukohad Kuuse, Männi ja Vaibla Ranna kinnistute detailplaneeringu koostamiseks”;
- ✓ Võrtsjärve piirkonna üldplaneering;
- ✓ Võrtsjärve piirkonna arengukava 2006-2010;
- ✓ Võrtsjärve piirkonna turismistrateegia 2015;
- ✓ Kolga-Jaani valla üldplaneering
- ✓ “Planeerimisseadus”;
- ✓ “Looduskaitseadus”;
- ✓ Vabariigi Valitsuse 27. okt. 2004. a määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- ✓ eksperthinnang

Detailplaneeringu tellijaks on MTÜ Vaibla Puhkeala, kelle huviks on kaasajastada ajalooliselt kuulus Vaibla puhkeala.

1.2 Geodeesia

Geodeetilise alusplaani on kasutatud AS Kobras poolt koostatud maa-ala geodeetilist digitaalselt mõõdistatud alusplaani (töö nr. T 175).

1.3 Kehtiv üldplaneering

Kolga-Jaani valla üldplaneeringu kohaselt (aastast 1998) kuulub planeeringu lõunapoolne ala (Vaibla Puhkeala ja Vaibla Ranna kinnistud) supelrandade piirkonda.

1.4 Kehtivad detailplaneeringud

Planeeritava maa-ala kohta puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

1.5 Detailplaneeringu eesmärk ja ettepanek

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- ✓ kinnistute ehitusõiguse määramine ning sihtotstarbe muutmine;
- ✓ liikluskorralduse põhimõtete seadmine puhkeala arendamiseks;
- ✓ haljastuse ja heakorrasuse põhimõtete, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha ja servituutide vajaduse määramine;
- ✓ paatide randumissilla asukoha määramine;
- ✓ väikesadamat teenindava hoone asukoha ja mahu määramine.

1.6 Detailplaneeringu ulatus, nõuete kehtivus

Detailplaneeringuala määratud tingimuste mõju ulatuseks on detailplaneeringuga määratletud planeeritav ala, vt joonis DP-2.

Detailplaneeringu joonised ja seletuskiri kehtivad samaaegselt ja neid tuleb käsitleda komplekselt.

Planeeringu joonise DP-5 on illustratiivne ja joonise täpne järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

2 OLEMASOLEV SITUATSIOON

2.1 Kehtiv maakasutus

<i>Krundi nimetus</i>	<i>Krundi kasutuse sihtotstarve</i>	<i>Krundi suurus / Omanik</i>
Kuuse	Ärimaa	5080 m ² / Venus Kinnisvara OÜ
Männi	Elamumaa	2554 m ² / Venus Kinnisvara OÜ
Vaibla Ranna	Ärimaa	2865 m ² / Venus Kinnisvara OÜ
Vaibla Puhkeala	Sotsiaalmaa	9202 m ² / Kolga-Jaani vald
Aimla metskond	Maatulundusmaa	Pindala: 9,3 ha Detailplaneeringuga on haaratud sellest ca 4500 m² / Eesti Vabariik

2.2 Ülevaade planeeringu alast

Planeeritav ala asub Kolga-Jaani vallas, mis paikneb Viljandi maakonna kirdeosas Võrtsjärve põhjakaldal. Planeeringuala suuruseks on ca 2,8 ha. Planeeringualale pääseb mööda olemasolevat teed. Maaüksusel asub Vaibla Puhkekeskuse kompleks.

Planeeritava ala lõuna piirile jääb Võrtsjärv.

3 DETAILPLANEERINGU LAHENDUS (joonis DP-3)

3.1 Planeeritud ehitusõigus

<i>Pos nr.</i>	<i>Krundi aadress</i>	<i>Pindala (m²)</i>	<i>Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Lubatud max. hoonete arv</i>	<i>Suurim ehitusalune pind (m²)</i>	<i>Suurim lubatud kõrgus (m)</i>
1	Kuuse	5080	Ä 100%	5	2000	12,0
2	Männi	2554	Ä 100%	12	1000	8,0
3	Vaibla Ranna	2865	Ä 100%	4	500	8,0/14,0
4	Vaibla Puhkeala	9202	Üm 100%	-	-	-
5	Aimla metskond	4500	Olemasolev	-	-	-

Märkus! Vaibla Ranna kinnistu suurim lubatud kõrgus 14,0 m tähistab planeeritava torni kõrgust, mille pindala maksimaalsest hoonestusalast on kuni 5%.

Märkused:

1. Ä – ärimaa, Üm – sotsiaalmäe

3.1.1 Planeeritud ehitusprintsüübid ja arhitektuursed nõuded

Planeeritav ala asub väärtuslikus keskkonnas, mille tähtsaimaks väärtuseks on Võrtsjärv. Tegemist on miljööväärtusliku piirkonnaga, mis soodustab puhkemajanduse arendamist. Ehitiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel lähtuda hoonete sobivusest keskkonda (maastik, järv).

Välisviimistluses kohustuslikult kasutatavaid materjale ei ole määratud. Soovituslikult tuleks kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale (nt. puit, maakivi, tellis, krohv).

Krunt nr 1: **Kuuse**

Olemasolev ehitusalune pind on ca 550 m², 4 hoonet. Detailplaneeringuga maksimaalseks täisehituseks 40% ehk uueks ehitusaluseks pinnaks 2000 m², 5 hoonet.

Krunt nr 2: **Männi**

Olemasolev ehit.alune pind on ca 200 m², 8 hoonet. Detailplaneeringuga maksimaalseks täisehituseks 40% ehk uueks ehitusaluseks pinnaks 1000 m², 12 hoonet.

Krunt nr 3: **Vaibla Ranna**

Kinnistu asub täies ulatuses Võrtsjärve hoiualas. Kinnistul asub olemasolevalt kaks hoonet ja amortiseerunud paadisadama teenindushoone.

Vastavalt Kolga-Jaani valla üldplaneeringule, kuulub ala supelrandade piirkonda.

Käesoleva planeeringuga määratakse kinnistule juurde hoonestusala sadamaehitisele (randumissilda teenindav hoone).

Krunt nr 4: Vaibla Puhkeala

Kinnistu asub täies ulatuses Võrtsjärve hoiualas.

Vastavalt Kolga-Jaani valla üldplaneeringule, kuulub ala supelrandade piirkonda. Kinnistule võib rajada supelranda teenindavaid rajatise, mis loovad külaelanikele ning puhkajatele atraktiivse ja tervisliku keskkonna. Eesmärk on korrastada puhkeala koos muuli ja randumissillaga ning luua loodussäästlik, ümbritsevasse keskkonda sobiv puhkeala.

Supelrannas ja puhkealal tehtavateks töödeks on roo lõikamine, settekihi eemaldamine, rannaliiva uuendamine. Samuti pinnasetööd puhkealal ja muuli kindlustamine ning võimalik kanali süvendamine.

3.1.2 Servituutide vajadus ja kinnisomandi kitsendused

Olemasolevana planeeritaval alal kinnistusraamatusse kantud kitsendused ja servituudid puuduvad. Planeeritavat ala läbivad olemasolevad tehnovõrgud: madalpinge õhuliinid, veetorustikud. Olemasolevatele ja kavandatavatele tehnovõrkudele, mis teenindavad teist kinnisasja, kohaldatakse kitsendust kaitsevööni ulatuses.

Tehnovõrkudele määratav kaitsevööndi ulatus on:

- elektriikaabelliinidele 1 m kaabelliinist mõlemale poole
- madalpinge õhuliinile 2 m mõlemale poole
- vee- ja kanalisatsioonitorustikule 2 m torustikust mõlemale poole

Planeeringualal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevööndiga on näidatud tehnovõrkude koondplaanil (DP-4).

Planeeringualale jäävat olemasolevat teed kasutatakse olemasolevana kui avalikke teid olemasolevatele maaüksustele juurdepääsuks.

3.2 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Parkimine on osaliselt lahendatud Kuuse (10 p.kohta) ja Männi (5 p.kohta) kinnistul. Lisaks on planeeritud parkimisne ka ka naaberkinnistul - Aimla metskonna territooriumil, kuhu rajatakse parkla 64-le autole. Eesmärgiks on suvisel tipphooajal vältida teeäärset parkimisviisi, mis võib takistada läbisõitu ja ka päästetranspordi liikumist.

3.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Ehituskrunti võib piirata hekiga või puitpiirdel. Võrkpiire on soovituslik rajada koos hekiga. Olemasolev kõrghaljastus kruntidel kuulub võimaluse korral säilitamisele.

Kõrghaljastust ega piirdeaedu ei tohi rajada krundil hoone(te) ja juurdesõidutee vahele selliselt, et see võiks takistada tuletõrjevahendite tööd.

Kruntide heakorrastamise täpne lahendus anda hoonestusprojekti asendiplaaniga.

4 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED

Käesoleva detailplaneeringuga antakse planeeritavatele tehnovõrkudele paiknemise põhimõtteline lahendus.

Planeeringualal olemasolevate ning kavandavate tehnovõrkude paiknemine on kajastatud joonisel DP-4 (*Tehnovõrkude koondplaan*).

4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala läbivad madalpinge kaablid.

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud olemasolevast Vaibla suvila alajaamast (*kat.tunnus 32802:003:0830*).

4.2 Veevarustus

Veevarustus on planeeritud lahendada Aimla metskonna kinnistul asuva puurkaevu (ehitusaasta 1970, reg.nr. 7386) baasil. Kaevu vee tootlikkus passi järgi on 3,41 l/s ja 12,3 m³/d, mis on piisav planeeritud kruntide veega varustamiseks.

4.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritava ala kruntidel tehnoloogilise vee teket ei ole kavandatud. Planeeritava maa-ala kruntidel tekkiv olmereovesi kogutakse vähemalt 10 m³ mahtuvusega kogumismahutisse, kust see veetakse puhastsseadmetesse vastavalt sõlmitavale lepingule puhastusseadmete valdajaga.

Planeeringualal olemasolevalt sademevee kanalisatsioon puudub ja selle rajamist ei kavandata. Krundi sademeveed hajutatakse krundil. Hoonete projekteerimisel tuleb sademeveed juhtida vertikaalplaneerimisega hoonetest eemale haljasaladele. Sademevee tahtlik suunamine vertikaalplaneerimisega naaberkruntidele on keelatud.

4.4 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektriga varustatus tagatakse olemasoleva madalpingekaabli baasil vastavalt krundi hoonestamiseks vajaliku elektrivõimsuse selgumisel taotletavates liitumis või tehnilistes tingimustes määratud moel.

Kinnistute piiri äärde juurdepääsetavasse kohta on planeeritud liitumiskilbid, mille täpne asukoht täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

4.5 Soojavarustus

Hoonete kütmine lahendada elektrienergiaga, ahjude või individuaalkatla baasil. Keelatud on kasutada küttaaineid, mis tekitavad lubatust enam õhuheitmeid (kivisüsi, pruunsüsi, põlevkivi).

4.6 Sidevarustus

Tänapäeval tomib piirkonnas mobiilsidevõrk ja Eesti Energia poolt pakutav interneti võimalus kõu baasil.

5 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Planeeringualale ei ole lubatud kavandada keskkonnaohtlikku kasutust.

Planeeringuala asub osaliselt Võrtsjärve hoiuala piirides, mis on eelkõige moodustatud elupaikade ja kasvukohtade kaitseks. Kuna planeeritav ala on juba varasemalt olnud aktiivselt kasutuses puhkealana, ei häirita ka planeeritava tegevusega oluliselt kaitstavaid liike. Samuti ei sea planeeringuga määratud tegevused ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsat seisundit, mis on ka märgitud käesoleva planeeringu raames koostatud eksperthinnangus (vt. Lisa 3).

Jäätmete kogumiseks tuleb krundid varustada regulaarselt tühjendatavate prügikonteineritega. Erinevad jäätmeliigid tuleb koguda lahus. Jäätmed tuleb koguda kaanega suletud konteineritesse selleks ehitusprojektis ettenähtud kohas. Olmejäätmed, biolagunevad jäätmed ja pakendijäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.

Ohtlikud jäätmed tuleb eraldada teistest jäätmeliikidest ja need kokku koguda ja anda üle käitlemiseks vastava ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale käitlejale.

Ehitustegevusega kaasnevad lühiajalised ja ajutise iseloomuga negatiivsete mõjude leevendamiseks tuleb rakendada töökorralduslikke ja tehnilisi meetmeid näiteks peenefraktsioonilise ehitusprahi või tolmu lendumise vältimiseks koormate katmine, teede kastmine, kaetud jäätmekonteinerite kasutamine, ehitusprahi laadimisest loobumine tuulise ilmaga jne. või müra mõju minimaliseerimiseks tööde teostamine päevasel ajal.

Ehitiste rajamisel eemaldatav kasvumuld tuleb taaskasutada heakorrastamisel.

Ehitustööde või rohumaa tasandamise käigus välja tulevad maakivid on soovitatav kasutada ära piirkonna heakorrastamisel.

6 TULEOHUTUSE ABINÕUD

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud

- Vabariigi Valitsuse 27. okt. 2004. a määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2005 „Tuletõrje veevarustus“

Hoonetevahelised kujud on määratud nii, et saab rajada hooneid tulepüsivusklassiga TP-3.

Planeeringuala hoonestuse projekteerimisel tagada päästemeeskonna võimalik juurdepääs igale hoone küljele.

Kuntide väline tulekustutusvesi saadakse Võrtsjärvest. Tulekustutusvee väljavõtu platvorm ja juurdepääs sellele rajada vastavalt standardile EVS 812-6:2005 „Tuletõrje veevarustus“.

7 MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitse all olevaid kinnismälestisi. Planeeringuala ei asu muinsuskaitsealal ega kultuurimälestise kaitsevööndis. Planeeringuga ei tehta ettepanekut planeeringualal asuvate objektide kaitse alla võtmiseks.

8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD MEETMED

Planeeritav piirkond on seni olnud suhteliselt turvaline. Ala planeeringujärgne väljaarendamine ei muuda piirkonna väljakujunenud sotsiaalset võrgustikku ega tuttavlikku keskkonda.

Detailplaneeringu realiseerimisel ja territooriumi haldamisel on soovitatav rakendada tuginedes standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1. Linnaplaneerimine, järgmisi meetmeid:

- Teed ja platsid projekteerida võimalikult avatuna ning valgustatuna. Soovitatav on vähekasutatavatel aladel kasutada liikumisanduriga valgusteid, mis tagavad ühest küljest energiasäästu ja teisest küljest kõrgendatud tähelepanu suunamise võimaluse süttinud valgustiga alale.
 - Hoonete varustatus turvaseadmetega tuleb näha ette vajalikul tasemel (lukustamise võimalus, videovalve, signalisatsioon).
 - Maa-alal kasutada vastupidavaid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale.
 - Kõrghaljastuse istutamisel vältida visuaalse silmsideme likvideerimist oluliste objektide vahel (naabrusvalve võimalikkus).
 - Kruntide maa-ala peab olema heakorrastatud ja vajadusel piiratud piirdeaiaga. Piirdeaed olgu läbipaistev (näiteks võrkaed) tagamaks ala visuaalse jälgitavuse.
- Rakendada territooriumi ja hoonete valvatavust mehitatud või videovalve näol. Territooriumi valvamise kohane informatsioon paigaldada siltidena välisperimeetrile.
- Kruntidel pos 8 ja 9 asuvate ettevõtete töötajate autode parklaala on soovitatav piirata piireaiaga ja sisse-väljasõidule paigutada värav või tõkkepuu.
 - Piirkonna kruntide omanikel on soovitus osaleda piirkonda puudutavates turvalisuse suurendamise projektides.

9 PLANEERINGU ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeringu kehtestamise järgi saab planeeringust dokument, mis on alusdokumendiks edasisel projekteerimisel

19.01-2009

Koostaja: Liis Märtsen

FOTOD PLANEERITAVAST ALAST







