

TELLIJA: MTÜ RAHUSTE KÜLA SELTS

SAARE MAAKOND
SALME VALD
RAHUSTE KÜLA
LODJA KINNISTU

DETAILPLANEERING

Projekteerija: Taimo Talk



Arima 2012

Taimo/B OÜ
Registrikood 11948512

KÖITE KOOSSEIS:

- | | | | |
|----|---|-----|----------|
| 1. | Seletuskiri | | |
| 2. | Joonised: | | Muudatus |
| | Situatsiooniskeem | DP1 | |
| | Planeeringu põhijoonis | DP2 | A |
| | Sadamarajatised, Ristlõiked | DP3 | |
| 3. | Lisad | | |
| | 1. Salme vallavalitsus, Korraldus nr 203, | | 1 leht |
| | 2. Salme vallavalitsus, Detailplaneeringu lähteülesanne, | | 2 lehte |
| | 3. Keskkonnaamet, kiri nr HLS 6-8/11/ 26753-6, 12.12.2011,
Täiendav seisukoht Lodja kinnistule kavandatava Rahuste väikesadama
kohta, | | 3 lehte |
| | 4. Täiendav ekspertarvamus, geoloogiadoktor Kaarel Orviku, | | 4 lehte |

SELETUSKIRI	3
1. ÜLDOSA	3
1.1. PLANEERITAV ALA	3
1.2. ALGATAJA	3
1.3. LÄHTEMATERJALID	3
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD	3
1.5. EESMÄRGID	4
2. PLANEERIMISLAHENDUS	4
2.1. PLANEERITAV MAA-ALA	4
2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS	4
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE	5
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	5
2.5. TEHNOVÕRGUD	5
2.6. KESKKONNAKAITSE	6
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED	6
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED	7

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Lodja kinnistu, pindalaga 1,93 ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa M-007

1.2. ALGATAJA

Planeeringu algatas Salme vallavalitsus, korraldus nr 203, 2012.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID

Salme valla, Rahuste küla, Lodja kinnistu olemasolev detailplaneering, Kuressaare Kommunaalprojekti töö nr 118-03-DP, 2004.a.

Geodeetiline alusplaan: Maakorraldustööd Heino Raadik, 2003.a.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Salme vallas, Rahuste külas, haarates enda alla Lodja kinnistu. Maa-ala piirneb loode suunas Lee maaüksusega, ida suunas Luige, Jõe ning Odra tee maaüksusega, lõuna-kagu suunas Parve maaüksusega. Ida suunal on piiriks Lõu laht. Olemasolevalt on planeeritav maa-ala rohumaa. Lodja maaüksus paikneb tervenisti Läänemere 200m ehituskeelualas. Olemasolevad kitsendused:

- Ranna piiranguvöönd - 200m (Looduskaitseeadus §37)
- Ehituskeeluvöönd - 200m (Looduskaitseeadus §38), kehtib Lodja kinnistule.
- Veekaitsevöönd - 20m veepiirist (Veeseadus §29), kehtib Lodja kinnistule).
- Kallasrada- 10 m kaldariba avaliku veekogu avalikuks kasutamiseks (Veeseaduse § 10), kehtib Lodja kinnistule.

1.5. EESMÄRGID

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva kinnistu ümberkruntimine ja ehitusõiguse määramine väikelaevasadama rajamiseks koos liikumisteede ja tehovõrkude planeerimisega ning maa-alale kitsenduste määramine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. PLANEERITAV MAA-ALA

Planeeritava maa-ala Lodja kinnistu jagatakse kaheks. Planeeritud Sadama maaüksuse sadamaehitiste maa sihtotstarve muudetakse ehitusõigusega tootmismaks. Lodja kinnistu sihtotstarvet ei muudeta.

TABEL1. KRUNDI ANDMED

Address	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus ha	Moodustatakse kinnistutest
Lodja	Maatulundusmaa M-100%	1.44	Lodja
Sadama	Tootmismaa T-100%	0.49	Lodja

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus ha	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)
Lodja	1.44	-	-	-	M-100%
Sadama	0.49	90	1.5	2	T-100%

2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Lodja kinnistule on varasema varasema detailplaneeringuga planeeritud rajada telkimisplats, WC ja tuulik ning kaev telkimisplatsi teenindamiseks.

Käesoleva planeeringuga rajatakse moodustatava Sadama kinnistu merepiirile väikelaevasadam kahekümnele alusele. Sildumiskoha suuruseks on 11x2,5 m. Rajatakse 50 m pikkune raudbetoonkonstruktsioonis statsionaarne kai ja graniitkividest muul. Muuli siseküljele on võimalik vajadusel sildumiskohti lisada, ehitades näiteks kergkonstruktsioonis konsoolsilla. Aluste veeskamiseks ehitatakse slipp kaldega 1:7. Vee sügavuseks sadamas on planeeritud 1,5 m. Sadamasse sissesõidukanali pikkuseks kujuneb ~450 m. Sadamaakvatooriumi ja kanali kaitseks rajatakse põhjaküljele muul kogupikkusega kuni 100 m.

Maaüksust poolitava magistraalkraavi suubumiskohta merre veidi muudetakse, juhtimaks vee sadamaakvatooriumi. See loob eelduse kalade (särg) ojja tagasitulekuks. Kraavist ülekäigukohta ehitatakse truup.

Ehitusõigus antakse ühele 1.5 kordsele sadamahoonele, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 60 m², maksimaalse katuse harja kõrgusega 7 m. Samuti nähakse ette võimalus võrgukuuride ehitamiseks. Võrgukuurid ehitatakse vajadusel kohalike kalurite poolt üldpinnaga kuni 30 m².

Uus ehitusõigus tuleb kavandada Saaremaale iseloomuliku võrgukuuri eeskujul: viilkatusega, katusekaldega 40-45°. Ehitusmaterjalideks traditsioonilised loodussõbralikud materjalid, seinad tahutud palgist, katusekatteks pilliroog või puit, vundamendiks puitpostid või maakivid.

Ülejäänud arhitektuursed nõudmised määratakse konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Olemasolevalt on planeeritav kinnistu looduslik rohumaa. Planeeritaval sadamaalal on maapind 0 kuni 0,5 m üle keskmise mereveetaseme. Sadamaalal kasutatakse süvendustöödel väljakaevatavat liivapinnast territooriumi tõstmiseks kõrguseni ~1 m üle veepinna vältimaks sagedast üleujutamist. Ühendustee ja parkla on planeeritud killustik/kruusakattega, ülejäänud territoorium säilib loodusliku rohumana. Sadamasse on planeeritud prügikastid prügiautole juurdepääsetavas kohas, sadama valdajal tuleb sõlmida prügiveo leping vastavalt Salme vallas kehtestatud korrale. Lisaks paigaldatakse sadamasse paatide heitvete vastuvõtuks vähemalt 1 m³ suurune mahuti. Heitveed viiakse tsisternautoga puhastusseadmetesse.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMOTTED.

Planeeritud maa-alale pääseb Rahuste-Kaunispes riigimaanteelt läbi Odra tee kinnistu, millele kehtib lähipääsu kitsendus, AOS § 156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele". Planeeringuga on määratud maa-ala sisesed teed minimaalse laiusena 3,5 m päästeteenistuse autode tarbeks. Parkimisasala asub kinnistu läänepoolses osas, juurdepääsutee ja Jõe maaüksuse vahelisel alal. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on tellitud Eesti Energia ASi Jaotusvõrgu Saarte purkonna tehnilised tingimused nr.38, 15. november 2003.a. varasema detailplaneeringu käigus.

Elektrivarustuseks on vaja ette näha uus 10/0,4kv alajaam ühendatuna Rahuste 10kV haruliini toitele - eeldatavalt maakaabelliiniga. Planeeritavale maa-alale tuuakse madalpingekaabel üle Rahuste-Kaunispe maantee piki riigi vaba maad ühendatuna uue alajaama toitele. Liituskilp on planeeritud Lodja krundi piirile. Sideühendus antud maa-alal puudub.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Uldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Salme valla nõuetele ja kokkulepetele.

Olemasolev looduslik keskkond püütakse sadama ehituse käigus maksimaalselt säilitada, arvestades Keskkonnaameti kirjas nr HLS 6-8/11/ 26753-6, 12.12.2011, esitatud tingimusi:

1. parkla ning telkimisala on planeeritud Lee maaüksuse juurdepääsutee ning Jõe maaüksuse vahelisele alale, sadamahoone ning võrgukuurid paigutatud kraavi äärde kai lähedale;
2. enne ehituse algust selgitada II kaitsekategooria taimeliigi, rand-soodaheina, levik ehituspiirkonnas ja tagada sadamaalale jäävate rand-soodaheina isendite ümberasustamine;
3. madalpingekaabel rajatakse teemaale;
4. tagada Lodja maaüksusel leviva rannaniidu jätkuv hooldus.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuteb planeeritava maa-ala uue hoone projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EVS-EN nõuetest. Hooned peavad vastama VVm nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Sadamasse rajatakse tuletõrje veevõtukoht.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu priigiveoautole, vastavalt Saare maakonna Salme valla nõuetele ja kokkulepetele.

- AÕS §15- "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele"
Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee (Lodja krunt) ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena.
- Ehitusseaduse §14- "Tehnovõrgud ja rajatised" -maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Eesti Energiale kuuluvad planeeritud madalpingekaablid (Eesti Vabariigi Valitsuse 02. juuli 2002.a. määrus nr.211 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus" -piki maakaabelliine mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest). Kruundisisesed krundi teenindavad tehnovõrgud kuuluvad krundi valdajale.
- Kallasrada- 10 m kaldariba avaliku veekogu avalikuks kasutamiseks (Veeseaduse § 10).
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus.
- Salme valla planeerimis- ja ehitusmäärus.



Taimo Talk