

KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

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



Reg. nr. EP10250459-0001

Reg. nr. EL10250459-0001

Registreerimistõend nr. 01-203

Muinsuskaitse litsents 242/97-K

TELLIJA: ELVI MARIPUU

T – 65-03

A – 34188

SAARE MAAKOND,
SALME VALD,
ÜÜDIBE KÜLA,
LEHTMETSА MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

KURESSAARE
2003

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Lähtematerjalid

Salme Vallavalitsus korraldus nr.145, 02. juuni 2003.a. detailplaneeringu algatamiseks koos detailplaneeringu lähteülesandega nr.2, 02.juuli 2003.a., ja asukoha skeemiga.

3. Lisad

Kinnistute plaan.

Salme valla detailplaneeringu kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurdekutsututega. (Saare maakond, Salme vald, Üüdibe küla, Lehtmetsa maaüksuse detailplaneering)

Detailplaneeringu toimingud koos ajalehe kuulutustega.

4. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Hoonestuse skeem.	DP-3
Kruntimise skeem.	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
2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.....	6
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	7
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	7
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	7
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	8
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	8
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	8

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Lehtmetsa kinnistu Saare maakonnas, Salme vallas, Üüdibe külas, pindalaga 7,42ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-007.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Elvi Maripuu avaldusega Salme Vallavalitsusele, 2003.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Salme Vallavalitsus korraldus nr.145, 02. juuni 2003.a. detailplaneeringu algatamiseks, koos detailplaneeringu lähteülesandega nr.2, 02. juuni 2003.a. ja asukoha skeemiga. Geodeetiline alusplaan: Egon Sepp, 2003.a.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Salme vallas, Üüdibe külas. Planeeritav maa-ala piirneb läänest Lõmala-Kaugatoma riigi maanteega, põhjast Õuna ja Tiidriku maaüksustega ja lõunast Jäätma maaüksusega. Planeeritav Lehtmetsa maaüksus on valdavalt metsamaa, lõuna poolses osas on rohumaa. Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- Riigimaantee nr.T-21108, Lõmala-Kaugatoma tee, **teekaitsevöönd**, 50m teeteljest.
- Läänemere **ehituskeeluvöönd**, 200m merest.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on elamukruntide planeerimine, kruntide sihtotstarvete määramine, koos teedevõrgu planeerimisega.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritav maa-ala jaotatakse viieteistkümneks iseseisvaks krundiks, neist neliteist on sihtotstarbega: Pereelamumaa-EP-20%, Maatulundusmaa-M-80% ja üks on sihtotstarbega: Maatulundusmaaks-M-100%.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Address	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus, m ²	Moodustatakse kinnistust, k.a. riigi/linna maa
Ranna	Pereelamumaa- EP-20% Maatulundusmaa-M-80%	4886	Lehtmetsa kinnistu
Pargi	Pereelamumaa- EP-20% Maatulundusmaa-M-80%	5102	Lehtmetsa kinnistu
Metsanurga	Pereelamumaa- EP-20% Maatulundusmaa-M-80%	5870	Lehtmetsa kinnistu
Järvekalda	Pereelamumaa- EP-20% Maatulundusmaa-M-80%	3800	Lehtmetsa kinnistu
Järveääre	Pereelamumaa- EP-20% Maatulundusmaa-M-80%	3874	Lehtmetsa kinnistu
Järveotsa	Pereelamumaa- EP-20% Maatulundusmaa-80%	4428	Lehtmetsa kinnistu
Tammiku	Pereelamumaa- EP-20% Maatulundusmaa-M-80%	6885	Lehtmetsa kinnistu
Tiigi	Pereelamumaa- EP-20% Maatulundusmaa-80%	6105	Lehtmetsa kinnistu
Niidu	Pereelamumaa- EP-20% Maatulundusmaa-M-80%	5175	Lehtmetsa kinnistu
Männiku	Pereelamumaa- EP-20% Maatulundusmaa-M-80%	4616	Lehtmetsa kinnistu
Lagendiku	Pereelamumaa- EP-20% Maatulundusmaa-M-80%	2658	Lehtmetsa kinnistu
Lehtmetsa	Pereelamumaa- EP-20% Maatulundusmaa-M-80%	3260	Lehtmetsa kinnistu
Haaviku	Pereelamumaa- EP-20% Maatulundusmaa-80%	3623	Lehtmetsa kinnistu
Külaserva	Pereelamumaa- EP-20% Maatulundusmaa-M-80%	4278	Lehtmetsa kinnistu
Tammeranna	Maatulundusmaa-M-100%	9588	Lehtmetsa kinnistu

Σ 7,42ha

Krundi aadress	Planeeritud suurus m ²	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. hoonete kõrgus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal
Ranna	4886	300	8m	Max 3	Pereelamumaa- EP Maatulundusmaa-M	20% 80%
Pargi	5102	300	8m	Max 3	Pereelamumaa- EP Maatulundusmaa-M	20% 80%
Metsanurga	5870	300	8m	Max 3	Pereelamumaa- EP Maatulundusmaa-M	20% 80%
Järvekalda	3800	300	8m	Max 3	Pereelamumaa- EP Maatulundusmaa-M	20% 80%
Järveääre	3874	300	8m	Max 3	Pereelamumaa- EP Maatulundusmaa-M	20% 80%
Järveotsa	4428	300	8m	Max 3	Pereelamumaa- EP Maatulundusmaa-M	20% 80%
Tammiku	6885	300	8m	Max 3	Pereelamumaa- EP Maatulundusmaa-M	20% 80%
Tiigi	6105	300	8m	Max 3	Pereelamumaa- EP Maatulundusmaa-M	20% 80%
Niidu	5175	300	8m	Max 3	Pereelamumaa- EP Maatulundusmaa-M	20% 80%
Männiku	4616	300	8m	Max 3	Pereelamumaa- EP Maatulundusmaa-M	20% 80%
Lagendiku	2658	300	8m	Max 3	Pereelamumaa- EP Maatulundusmaa-M	20% 80%
Lehtmetsa	3260	300	8m	Max 3	Pereelamumaa- EP Maatulundusmaa-M	20% 80%
Haaviku	3623	300	8m	Max 3	Pereelamumaa- EP Maatulundusmaa-M	20% 80%
Külaserva	4278	300	8m	Max 3	Pereelamumaa- EP Maatulundusmaa-M	20% 80%
Tammeranna	9588	-	-	-	Maatulundusmaa-M	100%

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.

Olemasolevalt on krundid hoonestamata. Antud planeeringuga on näidatud võimalikud ehitusalad vt. joonist DP-3. Planeeritud ehitised on planeeritud viilkatusega ühekordsed või katusekorrusega hooned, maksimaalselt 8m kõrged, soovitavalt katusekaldega ca 40°. Planeeritava maa-ala ida poolsed krundid: Metsanurga, Tammiku, Tiigi, Männiku, Lehtmetsa ja Külaserva krundid saavad ehitusõiguse maksimum kõrguseks samuti 8m, kuid ehitusalust pinnast võib tõsta, et oleks võimalik ehitada elamule vaade merele. Ehitusmaterjalideks: traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Krundile on lubatud ehitada maksimaalselt kolm hoonet, tulepüsivusklassiga TP-3. Ülejäänud arhitektuurilised nõudmised määratakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme. Maa-ala on soovitav välja arendada ühtse arhitektuurse ansamblina. Tammeranna maaüksusele ehitusõigust ei anta.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Planeeritav maa-ala on valdavalt metsamaa, lõuna pool on osaliselt rohumaad. Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud soovitatavad säilitatavad metsaalad, hoonestuse ümber vastavalt vajadusele mets harvendatakse. Vastavalt krundi omanike soovidele ja vajadustele võib istutada ilu- ja viljapuid ja teisi haljastuse elemente. Kruntidele on planeeritud prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), igal krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Salme vallas kehtestatud korrale. Krundid võib piirata aiaga, tagades läbipääsu planeeritud teedevõrgul.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritud maa-alale pääseb Lõmala-Kaugatoma riigi maanteelt nr.T-21108. Planeeritavale maa-alale on kavandatud igale krundile oma juurdepääs, selleks ehitatakse välja maa-ala sisene teedevõrk, mis kuulub kruntide ühise hooldamise alla. Maa-alale planeeritud teedevõrk on 4m laiune, iga 150m tagant peab olema rajatud möödasõidu tasku. Vastavalt planeeritud teedevõrgule seatakse vastavalt AÕS §186 "Teeservituut" alusel kitsendused planeeritud kruntidele, vt. joonist DP-4. Parkimine on lahendatud iga krundi juures eraldi.

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

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Antud planeering ei anna elektrivarustuse lahendust. Kuna maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on tõenäoliselt vajalik uue alajaama ehitamine planeeritavale maa-alale, tuleb see paigutada Tammeranna krundile ja madalpinge kaabliühendused tuleb paigutada planeeritud teedevõrgustiku äärde. Elektrimöötekapid paigutatakse kruntide juurdepääsude juurde. Krundi sisesed võrgud alates möötekappidest lahendatakse elamute elektrivarustuse projektidega. Planeeritavale maa-alale planeeritud madalpingekaablid teiste kruntide toiteks saavad omama trassi kaitsevööndit 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge, (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. "Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus"). Sellest tulenevalt kehtestatakse vastavatele kruntidele AÕS §188-"Liiniservituut" alusel, trassiservituut (1m kaitsevöönd mõlemale poole trassi telge).

Maa-alale on planeeritud igale krundile eraldi oma veekaev (kaevukaitsetsooniga 10m) ja kogumiskaev reovee tarbeks. Kaevude rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevu projektid. Kaevude asukohad täpsustatakse konkreetse ehitusprojekteerimise käigus. Reovete kanaliseerimise tarbeks planeeritud kogumiskaevud ehitatakse välja vastavalt kehtivatele ehitusnormidele ja tühjendatakse vastavalt Salme vallas kehtestatud korrale.

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

Sideühendus antud maa-alal puudub.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

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

Reoveed juhitakse igale krundile planeeritud kogumiskaevu, mida tühjendatakse vastavalt Salme vallas kehtestatud korrale.

Olemasolev looduslik kooslus maa-ala kruntimise ja hoonestamise käigus maksimaalselt säilitada.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklass antud maa-alal on TP-3, 8m kõrgustel hoonetel ja TP-2, 2-kordsetel hoonetel. Tuletõrjeveresi saadakse joonisel TP-3 ja TP-4 näidatud planeeritud tiigist, mis peab olema vähemalt 1,5 m sügav ja sisaldama vähemalt 50m³ vett.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- **Ehituskeeluvöönd 200m** meresaartel (Ranna ja kalda kaitse seadus §10 lg.1).
- Riigi maantee **teekaitsevöönd**, 50m teeteljest.
- Krundi omanikud peavad paigaldama prügikonteineri oma krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Salme valla nõuetele ja kokkulepetele.
- **AÕS §186-“ Teeservituut”**
Planeeritud pereelamukruntide valdajatel kokkuleppida planeeritud teedevõrgu ühine haldamine ja hooldamine.
- **AÕS §188-“Liiniservituut”** –perspektiivsed elektrimadalpingekaablid planeeritud elamukruntide elektrienergiaga varustamiseks, (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus” -piki maakaabelliinemõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.) Krundisisesed tehnovõrgud kuuluvad krundi valdajale. Perspektiivne alajaam on kaitsevööndiga 2m ümber alajaama.
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus.
- Salme valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

Kuessaare Kommunaalprojekt OÜ

9

Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi "Planeerimisseadusele" (03. detsember 2002.a.) ja vastavalt "Asjaõigusseadusele", vastavalt kehtivatele Eesti Projekteerimismäärdele (EPN 10.1).

Juhataja: A. Rand



Projekteerija: K. Keel

