

OÜ Kompleks MG

Lossi 12A, 93816 Kuressaare, tel. 045 54 349, tel./fax 045 55 391, e-post kompleks@tt.ee

Reg. nr. 10250583,

Litsents nr. EE-8992

Töö nr. SDP-635

Tellija: Kuido Koppel

DETAILPLANEERING

SAARE MAAKOND
SALME VALD
SALME ALEVIK
LIIVA TN.4 MAAÜKSUS

Projektijuht:



Aivo Kesküla

Koostaja:



Kaupo Sirel

KURESSAARE

2004

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	2
1.1. PLANEERITAV ALA.....	2
1.2. DETAILPLANEERINGU ALAGATAJA.....	2
1.3. LÄHTEMATERJALID.....	2
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	2
1.5. PLANEERINGU EESMÄRGID.....	3
2. PLANEERIMISLAHENDUS	3
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	3
2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.....	4
2.3. HALJASTUS JA HEAKORD.....	4
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS.....	5
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	5
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	5
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	5
2.8. ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	6
2.9. SERVITUUTIDE VAJADUS.....	6

LÄHTEMATERJALID

3. SALME VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU ALAGTAMISEKS.....	7
4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE.....	8
5. VÄLJAVÕTE SALME ALEVIKU ÜLDPLANEERINGUST.....	10

LISAD

6. AJALEHEKUULUTUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEST.....	11
7. KOOSKÕLASTUSTE LEHT.....	12
8. KAEVUDE TEHNILISED ANDMED.....	14
9. KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE.....	15
10. SALME VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISEKS.....	16
11. AJALEHEKUULUTUS DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISEST.....	17
12. DETAILPLANEERINGU AVALIKUST ARUTELUST OSAVÕTJATE NIMEKIRI.....	18
13. SALME VALLAVOLIKOGU OTSUS DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEKS.....	19
14. AJALEHEKUULUTUS DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST.....	20

JOONISED

15. SITUATSIOONISKEEM.....	21
16. GEODEETILINE ALUSPLAAN.....	22
17. OLEMASOLEV OLUKORD.....	23
18. PÕHIJONIS.....	24

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala haarab enda alla Saaremaal Salme vallas Salme alevikus Liiva tn.4 asuva kinnistu, mille pindala on 10047 m² ja mille omanik on Tiina Aadusoo.

1.2. DETAILPLANEERINGU ALAGATAJA

Detailplaneeringu algatas Salme Vallavalitsus 16.06.2003.a. Aleksei Talik`u avalduse alusel.

05. novembril 2003.a. esitas A.Talik Salme Vallavalitsusele avalduse detailplaneeringu algatamise tühistamiseks.

05. novembril 2003.a. esitas Kuido Koppel Salme Vallavalitsusele avalduse sooviga jätkata eelmainitud detailplaneeringut.

1.3. LÄHTEMATERJALID

- Salme Vallavalitsuse korraldus nr. 166 16.06.2003.a.;
- Detailplaneeringu lähteülesanne nr. 3 (korralduse nr. 166 lisa);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- Veeseadus;
- Ranna ja kalda kaitse seadus;
- Salme valla ehitusmäärus.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav kinnistu paikneb Saare maakonnas Salme vallas Salme alevikus aadressil Liiva tn.4.

Kinnistu andmed:

- pindala - 10047 m²;
- haritav maa - 1874 m²;
- looduslik rohumaa - 4925 m²;
- metsamaa 1240 - m²;
- õuema - 679 m², sellest hoonete all 105 m²;
- muu maa - 1329 m², sellest vee all 372 m².
- sihtotstarve - elamumaa.

Kinnistu piirneb põhjast Salme jõega, idast Sõrve mnt. 2a kinnistuga, kagust ja lõunast Liiva tn. 2a kinnistuga, edelast Liiva tänavaga ja läänest Liiva tn. 6 kinnistuga. Kinnitul asub Tiina Aadusoo`le kuuluv ühekorruseline puitelamu koos kõrvalhoonega, elamu juures

asuvad aia- ja põllumaa. Hoonete juurde pääseb Liiva tänavalt mööda pinnasteed. Elamu on elektrivõrku ühendatud 0,22 kV õhuliini kaudu. Elamu ei ole ühendatud Salme aleviku ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Kinnistut läbib edele- kirde suunaline aleviku sadevete äravoolukraav. Kinnistu edelaosa läbib aleviku tänavavalgustuse elektriõhuliin.

Reljeefilt on kinnistu suhteliselt tasane ala kaldega lõunast põhja (jõe poole). Kinnistu keskosas paikneb edela- kirde suunaline vallseljak, mis on ümbritevast alast kuni 1,5 m kõrgem. Sellel asub ka olemasolev hoonestus.

Looduslikult on kinnistu valdavalt looduslik rohuma, põhjaosas Salme jõe ääres on 15-30 m laiune metsariba, üksikuid puid kasvab siin-seal kogu kinnistul. Planeeritaval maa-alal on järgmised kitsendused:

- Salme jõe veekaitsevöönd 10 m ulatuses tavalisest veepiirist;
- Salme jõe ehituskeeluvöönd 50 m ulatuses tavalisest veepiirist;
- Avalik kallasrada 4 m ulatuses tavalisest veepiirist;
- 0,22 kV elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest kummalegi poole;
- sideõhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest kummalegi poole.

1.5. PLANEERINGU EESMÄRGID

Planeeringu eesmärgiks on Liiva tn. 4 kinnistu jagamine kolmeks krundiks nimedega Liiva tn. 4, 4a ja 4b, loodavatele Liiva tn. 4a ja 4b kruntidele ehitusõiguse määramine, kommunikatsioonidega varustamine ning juurdepääsuteede määramine.

Planeeringuga kavandatakse muudatuse sisse viimine Salme aleviku üldplaneeringusse. Üldplaneeringuga on käesoleva planeeringu ala määratud osaliselt looduslikuks rohumaaks ja kadastikuks (HL), osaliselt asula parkmetsaks (HP) ja vaid osaliselt pereelamumaaks (EP). Tegelikult on nimetatud piirkond oma asukohast tulenevalt terenisti perspektiivne pereelamuehituse ala.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Olemasolev kinnistu jagatakse kolmeks krundiks. Kruntideks jagamise juures järgitakse tellija poolset jaotuskava, arvestatakse kinnistu looduslikku omapära ja Salme alevikus välja kujunenud krundijaotust.

Tabel 1. Moodustatavate kruntide andmed

Krundi nimi	Planeeritud suurus m ²	Planeeritud sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust
Liiva 4	4663	Pereelamumaa – EP – 100 %	Liiva 4
Liiva 4a	3022	Pereelamumaa – EP – 100 %	Liiva 4
Liiva 4b	2362	Pereelamumaa – EP – 100 %	Liiva 4

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Krundil Liiva tn. 4 paikneb olemasolev hoonestus ja seal planeeringuga muudatusi ette ei nähta.

Detailplaneeringuga määratakse võimalikud hoonestusalad loodavatel kruntidel Liiva tn. 4a ja 4b. Nende määramise aluseks on kehtivad tuleohutusnõuded (kujad vastavalt EPN 10.1), Salme jõe ehituskeeluvööndi ulatus ja Liiva tänava ehitusjoon.

Kummalegi loodavale krundile kavandatakse üks kuni 2 korruseline (1 põhikorrus + katusekorrus) viilkatusega (soovitav katusekalle 40-45°) ühepereelamu koos ühe kõrvalhoonega, maksimaalne ehitiste kõrgus 8 m maapinnast. Hoonete ülejäänud arhitektuurilised nõudmised määratakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme.

Hooned paigutatakse kruntide hoonestusalale vastavalt projektlahendusele. Hoonete projekteerimine, ehitamine ja kasutuselevõtt toimub Ehitusseaduses ja Salme valla ehitusmääruses sätestatud korras.

Liiva tn. 4a krundi elamu võiks paikneda hoonestusala tänavapoolses osas, Liiva tn. 4b krundi elamu aga tänavast ~ 40 m kaugusel (samal kaugusel, kui krundil Liiva tn. 4 asuv olemasolev elamu). Selline hoonete paigutus leevendaks pisut järsku üleminekut aleviku mitmekorruseliste korterelamute alalt ühepereelamute alale, kuna planeeritav maa-ala asub just nende vahel.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus.

Krundi nimi	Plan. suurus (m ²)	Max.ehitus alune pind (m ²)	Max. korruselisus	Max. hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
Liiva 4	4663	---	---	---	Pereelamumaa – EP	100
Liiva 4a	3022	200	2	2	Pereelamumaa – EP	100
Liiva 4b	2362	200	2	2	Pereelamumaa – EP	100

2.3. HALJASTUS JA HEAKORD

Krundid Liiva tn. 4a ja 4b vajavad mõningast vertikaalset planeerimist. Selle käigus tuleb Liiva tn. 4a krundi lõunapoolse nurga kõrgust vähendada samale tasemele Liiva tn. kõrgusga (abs. kõrgus 3,8 m → 3,5 m), st. kaotada Liiva tn. äärne vall. Eemaldatav pinnas hajutada krundile.

Krundi Liiva tn. 4b hoonestusala keskosa (so. soovitatav elemu asukoht) kõrgust tuleks tõsta ~ 0,5 m võrra (abs. kõrgus 2,85 m → 3,35 m), et tagada planeeritava kanalisatsioonitrassi piisav sügavus ja langus.

Olemasolevast haljastusest tuleb kruntidel kindlasti säilitada Salme jõe ääres kasvavad suured puud, samuti Liiva tn. 4 krundi idaosas kasvav suur kask. Jõeäärne toomingavõsa tuleks kõrvaldada ja avada seeläbi vaade jõe. Kuna pinnas on selleks sobiv, tuleks omanike äranägemisel lisada kruntidele haljastuse elemente, samuti on soovitatav istutada viljapuid.

Kruntide piirete valmistamisel on soovitatav kasutada puitu, konstruktsioonid valida võimalikult lihtsad ja antud keskkonda sobivad (lippaed, lattaed). Lisaks piiretele võiks rajada kruntide piiridele elavtarasid (hekke). Piirete kõrgus ei tohiks ületada 1,5 m.

Igale krundile on planeeritud oma prügikast (konteiner), krundi valdaja korraldab prügi regulaarse äraveo.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS

Kõikidele kruntidele pääseb otse Liiva tänavalt. Liiva tn. 4 krundile pääsuks on olemasolev mahasõit ja pinnastee, mis viib elamu juurde. Liiva tn. 4a krundile rajatakse mahasõit Liiva tänavalt vastavalt hoonete paigutusele sellel krundil. Liiva tn. 4b krundile pääs on soovitatav lahendada olemasoleva pinnastee kohalt.

Liiva tn. 4a krundi läbiva aleviku sadevete äravoolukraavi ületamiseks planeeritakse krundi keskossa truup pikkusega vähemalt 4 m. Truubi läbimõõt projekteeritakse lähtuvalt kraavi vooluhulgast.

Parkimine korraldatakse igal krundil eraldi.

2.5. TEHNOVÕRGUD

Liiva tn. 4 krundil olemasolevad hooned on ühendatud elektrivõrku 0,22 kV õhuliini kaudu. Liiva tn. 4a ja 4b kruntide elektrivarustus lahendatakse planeeritava maakaabli kaudu Liiva tn. äärselt õhuliinilt vastavalt projektlahendusele. Elektrimõõtekilbid on soovitatav paigutada kruntide sissesõiduteede kõrvale.

Kõikide kruntide veega varustamine planeeritakse Salme aleviku ühisveevõrgust. Selleks tehakse väljavõte Liiva tn. äärsest veetrassist ja rajatakse torustik igale krundile vastavalt projektlahendusele.

Heitvesi kanaliseeritakse Salme aleviku ühiskanalisatsioonivõrku vastavalt Salme valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise ja kasutamise eeskirjadele. Selleks projekteeritakse kanalisatsioonitrassi, mis suubub Sõrve mnt. 2a kinnistul asuvasse kanalisatsioonikaevu nr. 2. Trassi asukoht projekteerida selliselt, et naaberkinnistu Sõrve mnt. 2a ja kinnistu Liiva tn. 4 omanike huve kahjustataks minimaalselt.

Kaevu nr. 2 põhja kõrgus on 1,79 m, planeeritava trassi kaugeimas punktis on maapinna kõrgus 2,85 m (vert. planeeringuga tõsta 3,35 m), kavandatava trassi pikkus on ~220 m. (vt. joonist „Põhijoonis“ ja lk. 16 „Kaevude tehnilised andmed“).

Liiva tn. 4 krundil olemasolevad hooned on ühendatud telefonivõrku õhuliini kaudu. Liiva tn. 4a ja 4b kruntide telefoniühendus on võimalik lahendada maakaabli kaudu Liiva tn. äärsest telefoniliinist.

2.6. KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringuga kavandatav teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

Kanalisatsioonisüsteemid ehitatakse välja vastavalt kehtivatele ehitusnormidele, et oleks välditud reovee sattumine põhjavette ja Salme jõkke.

Kruntide heakorrastamisel säilitatakse maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.

Prügi kogutakse igal krundil paiknevasse konteinerisse ja selle äravedu korraldatakse vastavalt Salme alevikus kehtivatele nõuetele.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED

Kruntidele planeeritud hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-2.

Tuletõrjevett on võimalik võtta Liiva ja Kastani tn. ristmikul asuvast tuletõrjehüdrandist (~ 150 m kaugusel) või Salme jõest. Salme valla tuletõrjeauto garaaž asub ~ 250 m kaugusel.

2.8. ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

- „Asjaõigusseaduse rakendamise seadus“ §15² – kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale püstitatud tehnovõrku või –rajatist ja võimaldama selle teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid;
- „Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus“ (VV määrus 02.07.2002 nr. 211) - 0,38 kV elektriliini kaitsevöönd 2 m liini telejest kummalegi poole, maakaabelliini kaitsevöönd 1 m äärmisest kaablist kummalegi poole;
- „Ehitusseadus“ §14 – kinnistu omanik peab lubama ehitada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues või õhuruumis tehnovõrke või –rajatist ja võimaldama nende teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid;
- „Ranna ja kalda kaitse seadus“ §9 - Salme jõe ehituskeeluvöönd 50 m ja veekaitsevöönd 10 m ulatuses tavalisest veepiirist;
- „Veeseadus“ §10 – avalik kallasrada 4 m ulatuses tavalisest veepiirist.

2.9. SERVITUUTIDE VAJADUS

- „Asjaõigusseaduse rakendamise seadus“ §15² – planeeritava kanalisatsioonitrassi rajamiseks on nõutav naaberkinnistu Sõrve mnt. 2a ja moodustatava Liiva tn. 4 kinnistu koormamine realservituudi või isikliku kasutusõigusega.

Projektijuht:

Aivo Kesküla

Koostaja:



Kaupo Sirel