

# **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: SILVER ODER

T – 118-03

A – 34216

SAARE MAAKOND,  
SALME VALD, RAHUSTE KÜLA,  
ODRA JA LODJA KINNISTUTE

## **DETAILPLANEERING**

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE  
2003**

## KÖITE KOOSSEIS

### 1. Seletuskiri

### 2. Joonised

Situatsiooni skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Planeeringu põhijoonis.	DP-3
Planeeritud elektriühendus.	DP-4

### 3. Lähtematerjalid

Salme Vallavalitsuse korraldus nr.198, 18. august 2003.a.  
Salme vallas, Rahuste külas, Odra ja Lodja kinnistute  
detailplaneeringu algamiseks koos detailplaneeringu  
lähteülesandega nr.6, 03. november 2003.a.

### 4. Lisad

Katastriüksuse plaan.

Salme Vallavolikogu määrus nr.16, 22. september 2003.a.  
Salme valla ranna-alade osaplaneeringu kehtestamise kohta  
koos väljavõttega planeeringulahenduse joonisest Odra ja  
Lodja kinnistute kohalt.

Eesti Energia Asi Jaotusvõrk Saarte piirkond tehnilised  
tingimused elektrienergia saamiseks nr.38, 15. november  
2003.a.

Detailplaneeringu toimingud koos ajalehe kuulutustega.

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

## SELETUSKIRI.

### 1. ÜLDOSA.

#### 1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasolevad Odra ja Lodja kinnistud, pindaladega vastavalt 2,7ha ja 2,05ha, olemasolevate sihtotstarvetega maatulundusmaa-M-007.

#### 1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Silver Oder taotlusega Salme Vallavalitsusele, 2003.a.

#### 1.3. LÄHTEMATERJALID.

Salme Vallavalitsuse korraldus nr.198, 18. august 2003.a. Salme vallas, Rahuste külas, Odra ja Lodja kinnistute detailplaneeringu algatamiseks koos detailplaneeringu lähteülesandega nr.6, 03. november 2003.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 Odra ja Lodja kinnistud. Maa-ala piirneb ida ja loode suunas Lee ja Sigoja maaüksustega, edelast Rahuste Kaunispe riigi maanteega, kirdest Võsa maaüksuse ja Läänemerega ning kagust maaüksusega. Olemasolevalt on planeeritavast maa-alast pool haritav maa ja pool rohumaad. Lodja maaüksus paikneb tervenisti Läänemere 200m ehituskeelualas ja Odra maaüksus paikneb osaliselt Läänemere 200m ehituskeelualas. Olemasolevad kitsendused:

- **Veekaitsevöönd-20m** veepiirist on keelatud majandustegevus (Ranna ja kalda kaitse seadus §9(1)), kehtib Lodja kinnistul).
- **Ehituskeeluvöönd-200m** (Ranna ja kalda kaitse seadus §9(3)), kehtib täielikult Lodja kinnistule ja osaliselt Odra kinnistule.
- **Kallasrada-10m** kaldariba avaliku veekogu avalikuks kasutamiseks (Veeseaduse §10), kehtib Lodja kinnistule.
- **Teekaitsevöönd 50m**, kehtib Odra kinnistule.

## 1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasolevate kinnistute ümberkruntimine ja planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse määramine koos liikumisteede ja tehnovõrkude planeerimisega ning maa-alale kitsenduste määramine..

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

### 2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritava maa-ala Lodja kinnistut ei krundita ja sihtotstarvet ei muudeta (olemasolev Maatulundusmaa-M), Odra kinnistu jagatakse kolmeks: kaks ehitusõigusega Maatulundusmaad-M, koos õuemaad eraldi katastriüksuse moodustamisega ja teemaa krunt, sihtotstarbega transpordimaa-L.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus ha <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistust, k.a. riigi/linna maa
Lodja	Maatulundusmaa-M-100%	2,05	Lodja kinnistu
Odra I	Maatulundusmaa-M-100% (s.h.Pereelamumaa-PE, 1200m <sup>2</sup> )	0,77	Odra kinnistu
Odra II	Maatulundusmaa-M-100% (s.h.Pereelamumaa-PE, 1200m <sup>2</sup> )	1,54	Odra kinnistu
Odra tee	Transpordimaa-L-100%	0,35	Odra kinnistu

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Maks. ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)
Lodja	2,05	-	-	-	Maatulundusmaa-M-100%
Odra I	0,77	300	1,5 kordsed max kõrgus 6m	Max 3	Maatulundusmaa-M-100% (s.h.Pereelamumaa-PE, 1200m <sup>2</sup> )
Odra II	1,54	300	1,5 kordsed max kõrgus 6m	Max 3	Maatulundusmaa-M-100% (s.h.Pereelamumaa-PE, 1200m <sup>2</sup> )
Odra tee	0,35	-	-	-	Transpordimaa-L-100%

## 2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.

- Lodja kinnistule on planeeringuga lubatud rajada WC ja tuulik ning kaev telkimisplatsi teenindamiseks. Hoonestusõigust krundile ei planeerita.
- Uutele kruntidele, Odra I ja Odra II, sihtotstarvetega Maatulundusmaa-M-100% antakse ehitusõigus maksimaalselt kolmele 1,5 kordsele hoonele krundil, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 300m<sup>2</sup>, maksimaalse katuse harja kõrgusega 8m. Ehitusõigus antud planeeringus on fikseeritud õuemaaga, mis on planeeringus määratud konkreetsete koordinaatidega (vt. joonist DP-3). Uued ehitusõigused tuleb kavandada Saaremaale iseloomulikena, viilkatusega, soovitatavalt katusekaldega ca'40°. Ehitusmaterjalideks traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Hoonete tulepüsivusklassiks on TP-3. Ülejäänud arhitektuursed nõudmised määratakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme.
- Odra tee krundile, sihtotstarbega Transpordimaa-L-100%, ehitusõigust ei planeerita.

## 2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Olemasolevalt on planeeritav kinnistu valdavalt haritav maa ja looduslik rohumaa. Planeeritud maa-ala hoonestusõigus on paigutatud nii, et võimalikult vähe muudetakse olemasolevat keskkonda. Kruntidele on planeeritud prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), igal krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Salme vallas kehtestatud korrale.

## 2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritud maa-alale pääseb Rahuste-Kaunispe riigi maanteelt. Planeeringuga on määratud maa-ala sisesed teed (minimaalse laiuselga 3,5m päästeteenistuse autode tarbeks) eraldi krundina, millele kehtib läbipääsu kitsendus, AÕS §156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele". Parkimine on lahendatakse iga krundi juures eraldi, vastavalt perspektiivse hoonestuse projektile, sellest tuleneb ka hoonestuse konkreetne asukoht ja vastavalt sellele ka autode parkimise kohad.

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

## 2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on tellitud Eesti Energia Asi Jaotusvõrgu Saarte piirkonna tehnilised tingimused nr.38, 15. november 2003.a..

Elektrivarustuseks on vaja ette näha uus 10/0,4kV alajaam ühendatuna Rahuste 10kV haruliini toitele – eeldatavalt maakaabelliiniga. Planeeritavale maa-alale tuuakse

madalpingekaabli üle Rahuste-Kaunispe maantee piki riigi vaba maad ühendatuna uue alajaama toitele. Liitumiskapid on planeeritud Odra I ja Odra II krundi piirile. Krunte läbivad teiste kruntide toiteks planeeritud madalpingekaablid omavad trassi kaitsevööndit 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge. (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus").

Reovete kanaliseerimise tarbeks planeeritud kogumiskaevud (Odra I ja II krundil) 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 keskkond püütakse 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.

## 2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Salme valla nõuetele ja kokkulepetele.
- **AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”**  
Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee (Odra tee krunt) ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena.  
Planeeritud krundivaldajatel kokkuleppida planeeritud juurdepääsu ühine hooldamine.
- **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 1m kaugusel äärmistest kaablitest.). Krundisisesed krunti teenindavad tehnoõrgud kuuluvad krundi valdajale.

- **Veekaitsevöönd**-20m veepiirist on keelatud majandustegevus (Ranna ja kalda kaitse seadus §9(1)).
- **Ehituskeeluvöönd**-200m.
- **Kallasrada**-10m kaldariba avaliku veekogu avalikuks kasutamiseks (Veeseaduse 10).
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus.
- Salme valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi "Planeerimisseadusele" (välja kuulutatud Vabariigi Presidendi 03. detsembri 2002.a. otsusega nr.278) vastavalt "Asjaõigusseadusele" ( RT I 1999, 44, 509), vastavalt kehtivatele Eesti Projekteerimismõnnetidele ( EPN 10.1),.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel