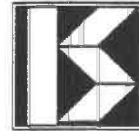


KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel/faks 4533 237, e-post: kop@hot.ee



Reg. nr. EP10250459-0001

Reg. nr. EL10250459-0001

Registreerimistõend nr. 01-203

Muinsuskaitse litsents 242/97-K

TELLIJA: OÜ REINBERG
OÜ TRIAAL AUDIT

T – 18-04
A – 34229

SAARE MAAKOND,
SALME VALD,
IMARA KÜLA,
KADAKARANNA MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

KURESSAARE
2004

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.....	5
2. PLANEERIMISLAHENDUS.....	5
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	5
2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.....	6
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	6
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	6
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	7
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	7
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	7
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	8

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Kadakaranna maaüksuse, pindalaga 10,07ha olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas OÜ Rainberg, registrikood 10902844, juhataja Andrus Möllits ja OÜ Triaal Audit, registrikood 10813419, juhataja Mati Trink, taotlusega Salme Vallavalitsusele, 2003.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Salme Vallavalitsuse korraldus nr. 232, 29. september 2003.a. Imara külas, Kadakaranna maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks, koos lisaga nr.1: detailplaneeringu lähteülesanne nr. 13, 10. detsember 2003.a..

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Geodeesiabüroo töö nr. 288-03.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Salme vallas, Imara külas, haarates enda alla Kadakaranna kinnistu (registriosa nr.20174). Planeeritav maa-ala paikneb Liivi lahe ääres, piirnedes loodest Kaniste maaüksusega, kirdest Tümina maaüksusega, edelast Timmu maaüksusega ja kagust Liivi lahega. Maaüksus on kaetud valdavalt kadakase rohumaaga. Olemasolevalt on planeeritav maa-ala hoonestamata. Juurdepääs kinnistule on riigimaanteelt üle eravalduste. Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius on Läänemere rannal 200m;
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**-200m, mere saartel.

- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** - Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud Veeseaduses, § 29-20m Liivi lahe veepiirist on keelatud majandustegevus.
- **Ehituseaduse §14, „Tehnovõrgud ja rajatised“** - Kinnistut läbib 10kV maakaabelliin, kaablikaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaabli telge ja madalpingeõhuliinid, liinikaitsevööndiga 2m mõlemale poole liini telge.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva maauksuse ümberkruntimine ja planeeritavatele kruntidele sihtotstarvete ning ehitusõiguste määramine koos tehnovõrkude planeerimisega.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritaval maa-alale moodustatakse neli iseseisvat krunti. Kruntimise skeem on toodud joonisel DP-4. Maa-alale planeeritakse kaks Pereelamumaa-EP-100%: Kadaka ja Teeäärne krunt (vastavalt pindadega 1,01ha ja 1,02ha), kaks Loodusliku haljasmaa-HL-100% sihtotstarbega krunti: Kadakametsa ja Kadakaranna krundid (pindaladega 3,13ha ja 4,91ha), millede sisse moodustatakse eraldi katastriüksused õuemaa (vastavalt 2500m² ja 2400m²) tarbeks.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Adress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Katastri sihtotstarve	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Kadaka	Pereelamumaa-EP-100%	1,01ha	Elamumaa-E-100%	Kadakaranna
Teeäärne	Pereelamumaa-EP-100%	1,02ha	Elamumaa-E-100%	Kadakaranna
Kadakametsa	Looduslik haljasmaa-HL-100%	3,13ha	Maatulundusmaa-M-100%	Kadakaranna
Kadakaranna	Looduslik haljasmaa-HL-100%	4,91ha	Maatulundusmaa-M-100%	Kadakaranna

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus m ²	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)
Kadaka	1,01ha	200	1,5 kordsed (max 8m)	Max 2	Pereelamumaa-EP-100%
Teeäärne	1,02ha	200	1,5 kordsed (max 8m)	Max 2	Pereelamumaa-EP-100%
Kadakametsa	3,13ha	200	1,5 kordsed (max 8m)	Max 2	Looduslik haljasmaa-HL-100%
Kadakaranna	4,91ha	200	1,5 kordsed (max 8m)	Max 2	Looduslik haljasmaa-HL-100%

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.

- Planeeritud krundid saavad kõik planeeringujärgselt ehitusõiguse maksimaalse ehitusalusepinnaga 200m², mansardkorrusega hoonetele (katusekaldega 40°), maksimaalse kõrgusega 8m, maksimaalse hoonete arvuga 2. Detailplaneeringu joonisel DP-3 on näidatud hoonestuse paiknemine õuemaal, arvestades maa-alal paiknevate loopealsete elualadega. Arhitektuurselt peavad planeeritud hooned sobima planeeritavasse piirkonda, järgides väljakujunenud hoonestuslaadi. Ehitusmaterjalidena kasutada traditsioonilisi loodussõbralikke materjale. Hoonete tulepüsisusklassiks on TP-3.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Planeeringuga on krundid planeeritud olemasolevat looduslikku keskkonda arvestades, viimast võimalikult vähe muutes. Planeeritud teedevõrk kulgeb olemasolevalt välja kujunenud liikumisteed pidi (madalpingeliini all Teeäärsele krundil on olemasolev tee) ja edasi juba arvestades olemasolevaid elektriliine, kraave ja looduslike maapinna kõrgusi. Planeeritud maa-ala hoonestamise käigus säilitatakse maksimaalselt olemasolev looduslik keskkond. Vastavalt krundi omanike soovidele ja vajadustele võib istutada ilu- ja viljapuid ja teisi haljastuse elemente õuemaa piires. Õuemaa võib piirata aiaga.

Kruntidele on planeeritud prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), igal krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Salme valla jäätmehoolduseeskirjale.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritud maa-alale pääseb vanalt Läätsa-Imara riigimaanteelt ja sealt üle Kaniste maaüksuse kulgevat teed pidi. Teeäärsele, Kadaka ja Kadakametsa kruntidele seatakse servituut: AÕS §156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele". (vt. joonist DP-4). Parkimine on lahendatud igal krundil eraldi.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee (vt. joonist DP-3).

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on tellitud Eesti Energia Asi Jaotusvõrgu Saarte piirkonna poolt tehnilised tingimused nr.68, 29. märts 2004.a, elektrienergia saamiseks. Elektrivarustuseks on planeeritud Kadakametsa krundile uus 10/0,4kV komplektalajaam, ühendatuna üle krundi kulgeva 10kV kaabelliiniga läbijooksvana. Liitumiskapid on planeeringuga paigutatud kruntide piiride lähedusse teede äärde, ligipääsetavatesse kohtadesse. Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud uue alajaama asukoht ja madalpingekaablite asukohad koos elektrimõõtekappide asukohtadega. Krundi sisesed võrgud alates mõõtekappidest lahendatakse elamute elektrivarustuse projektidega. Planeeritavale maa-alale planeeritud madalpingekaablid teiste kruntide toiteks omavad trassi kaitsevööndit 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge, vt. joonist DP-4, (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a "Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus").

Igale krundile on planeeritud oma puurkaev, sanitaarkaitsevööndiga 10m. Kaevude rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevu projekt. Reovee kanaliseerimiseks on planeeritud kruntidele imbväljakud. Imbväljakute ehitamisel kontrollida põhjavee taset, et viimane oleks 1,2m allpool immutamise taset (vastasel korral tuleb imbväljak ehitada muldesse).

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

Sideühendus antud maa-alal puudub ja planeeringuga ette ei nähta.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Kadakaranna maaüksus kuulub Natura 2000 valiku alasse.

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

Reoveed juhitakse igale krundile planeeritud imbväljakusse.

Olemasolev looduslik keskkond maa-ala kruntimise ja hoonestamise käigus säilitakse maksimaalselt.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismõistest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsisivusklass 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 jäätme-käitluseeskirjale.
- **AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”**
Kadaka, Teeäärne ja Kadakametsa kruntidele on seatud läbipääsu kitsendus naaberkruntide tarbeks. Krundi valdajatel kokku leppida 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. Krundi läbivad 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.) kaitsevööndiga 1m, mõlemale poole trassi telge. Kadakametsa krundile on planeeritud uus alajaam, kaitsevööndiga 2m. Krundisisised, krundi teenindavad, tehnovõrgud kuuluvad krundi valdajale. Kadakametsa ja Kadakaranna krunte läbib Eesti Energia 10kV maakaabel, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaabli telge ja Teeäärse, Kadakametsa ja Kadakaranna krunte läbib ka madalpingeõhuliin, liinikaitsevööndiga 2m mõlemale poole liini telge.
- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal veeseaduse § 10 tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius on Liivi lahe rannal 200m;
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd”**-200m, mere saartel.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud Veeseaduses, § 29-20m Liivi lahe veepiirist on keelatud majandustegevus
- 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 Projekteerimismääradele (EPN 10.1),.

Juhataja: A. Rand



Projekteerija: K. Keel

