

OÜ Kompleks MG

Lossi 12A, 93816 Kuressaare, tel. 45 54 349, tel./fax 45 55 391, e-post kompleks@tt.ee

Reg. nr. 10250583,

Litsents nr. EE-8992

Töö nr. SDP-636

Tellija: Uno Kuusk

DETAILPLANEERING

SAARE MAAKOND
SALME VALD
SALME ALEVIK
TASI MAAÜKSUS

Projektijuht:



Aivo Kesküla

Koostaja:

Kaupo Sirel

KURESSAARE
2004

SISUKORD

SELETUSKIRI	2
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
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. KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE.....	13
9. SALME VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISEKS.....	14
10. AJALEHEKUULUTUS DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISEST.....	15
11. DETAILPLANEERINGU AVALIKUST ARUTELUST OSAVÕTJATE NIMEKIRI.....	16
12. SALME VALLAVOLIKOGU OTSUS DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEKS.....	17
13. AJALEHEKUULUTUS DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST.....	18
JOONISED	
14. SITUATSIOONISKEEM.....	19
15. GEODEETILINE ALUSPLAAN.....	20
16. OLEMASOLEV OLUKORD.....	21
17. PÕHIJONIS.....	22

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala haarab enda alla Saaremaal Salme vallas Salme alevikus Sõrve mnt.1 asuva Tasi kinnistu, mille pindala on 22035 m² ja mille omanik on Uno Kuusk.

1.2. DETAILPLANEERINGU ALAGATAJA

Detailplaneeringu algatas Salme Vallavalitsus Uno Kuusk'i avalduse alusel.

1.3. LÄHTEMATERJALID

- Salme Vallavalitsuse korraldus nr. 280 17.11.2003.a.;
- Detailplaneeringu lähteülesanne nr. 8 (korralduse nr. 280 lisa);
- Väljavõte Salme aleviku üldplaneeringust;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- Veeseadus;
- Teeseadus;
- Salme valla ehitusmäärus.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav Tasi kinnistu paikneb Saare maakonnas Salme vallas Salme alevikus aadressil Sõrve mnt. 1.

Kinnistu andmed:

- pindala - 22035 m²;
- haritav maa - 1303 m²;
- looduslik rohumaa - 9634 m²;
- metsamaa 1049 - m²;
- õuema - 2849 m², sellest hoonete all 483 m²;
- muu maa - 7200 m²;
- sihtotstarve - maatulundusmaa.

Kinnistu piirneb läänest Kuressaare-Sääre riigimaanteega nr. 77, põhjast Tehumardi küla Sambliku kinnistuga, kirdest umbes 35 m ulatuses Läänemerega (Liivi laht), idast Salme aleviku Lundi kinnistuga ja lõunast Papli kinnistuga (Sõrve mnt. 3a). Kinnitu põhjaosas asub Uno Kuusk'ile kuuluv ühekorruseline puitelamu koos kõrvalhoonete ja keldriga, elamu juures asub ka viljapuuad.

Kinnistu kirdeosa läbib pinnastee, mida mööda toimub juurdepääs Lundi ja Bella kinnistutele, loodnurka läbiva pinnastee kaudu toimub juurdepääs Papli kinnistule.

Kinnistu kirdeosa läbib 35 kV kõrgepingeliin, idaosas paralleelselt maanteega kulgeb 0,38 kV maakaabelliin, mis kuuluvad AS Eesti Energia'le.

Salme aleviku selles piirkonnas, kus asub planeeritav ala, puuduvad ühisveevärk ja –kanalisatsioon.

Reljeefilt on Tasi kinnistu suhteliselt tasane ala kaldega läänest itta (mere poole).

Looduslikult on planeeritav kinnistu valdavalt looduslik rohumaa. Kinnistu lääneosas (maanteega piirnev ala) on erineva tihedusega kadastikuvöönd hõrenedes põhja suunas, kinnistu ida – ja kaguosas on kitsas roostikuriba, mis viitab kestvale liigniiskusele.

Planeeritaval maa-alal on järgmised kitsendused:

- Läänemere veekaitsevöönd 20 m ulatuses tavalisest veepiirist;
- Läänemere ehituskeeluvöönd 50 m ulatuses tavalisest veepiirist;
- Avalik kallasrada 10 m ulatuses tavalisest veepiirist;
- 35 kV kõrgepingeliini kaitsetsoon 25 m liinist kummalegi poole;
- 0,38 kV madalpingekaabli kaitsetsoon 1 m kaablist kummalegi poole;
- Kuressaare-Sääre riigimaantee nr. 77 kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest.

1.5. PLANEERINGU EESMÄRGID

Planeeringu eesmärgiks on Tasi kinnistu jagamine kaheks krundiks nimedega Sõrve mnt.1 ja Sõrve mnt.1a, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, loodavale Sõrve mnt.1a krundile ehitusõiguse määramine, kommunikatsioonidega varustamine ning juurdepääsutee määramine. Sõrve mnt.1 krundil planeeringuga muudatusi (va. sihtotstarbe muutmine) ette ei nähta.

Planeeringuga kavandatakse muudatuse sisseviimine Salme aleviku üldplaneeringusse. Üldplaneeringuga on käesoleva planeeringu ala määratud osaliselt looduslikuks rohumaks ja kadastikuks (HL), osaliselt asula parkmetsaks (HP) ja osaliselt maaviljelusalaks (M). Tegelikult on nimetatud piirkond aleviku laienedes kujunenud perspektiivseks pere-elamuehituse piirkonnaks.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Olemasolev kinnistu jagatakse kaheks krundiks aadressidega Sõrve mnt. 1 ja Sõrve mnt. 1a. Kruntideks jagamise juures järgitakse tellija poolset jaotuskava ja arvestatakse kinnistu looduslikku omapära.

Tabel 1. Moodustatavate kruntide andmed

Krundi nimi	Planeeritud suurus m ²	Planeeritud sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust
Sõrve mnt.1	18007	Pereelamumaa – EP – 100 %	Tasi
Sõrve mnt.1a	4028	Pereelamumaa – EP – 100 %	Tasi

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Sõrve mnt. 1 krundil paikneb olemasolev hoonestus ja seal planeeringuga muudatusi ette ei nähta.

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusala loodaval Sõrve mnt.1a krundil. Võimaliku hoonestusala põhja-, ida- ja lõunapoolse piiri määravad tuehutuskujad (vastavalt EPN 10.1), läänepoolse piiri aga säilitatava haljastuse ala (kadastiku) serv.

Sõrve mnt.1a krundile kavandatakse üks kuni 2 korruseline (1 põhikorrus + katusekorrus) viilkatusega (soovitav katusekalla 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.

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

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus.

Krundi nimi	Plan. suurus (m ²)	Max.ehitusalune pind (m ²)	Max. korruselisus	Max. hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
Sõrve mnt.1	18007	---	---	---	Pereelamumaa – EP	100
Sõrve mnt.1a	4028	200	2	2	Pereelamumaa – EP	100

2.3. HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolevast haljastusest tuleb moodustataval Sõrve mnt.1a krundil kindlasti säilitada maanteea piirneval alal asuv kadastikuriba. Kuna olemasolevalt on krunt valdavalt looduslik rohumaa, kus kõrghaljastus puudub, tuleks omanike äranägemisel lisada kruntidele haljastuse elemente, samuti on soovitatav istutada viljapuid. Haljastuse planeerimisel jälgida, et säiliks avatud vaade merele.

Krundi piirete valmistamisel on soovitav kasutada puitu, konstruktsioonid valida võimalikult lihtsad ja antud keskkonda sobivad (lippaed, lattaed, hirsacd). Mitte kasutada massiivseid metall- ja kivikonstruktsioone. Lisaks piiretele võiks rajada krundi lõunapiirile elavtara (heki). Piirete kõrgus ei tohiks ületada 1,5 m.

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

Pinnase liigniiskuse vähendamiseks krundi Sõrve mnt. 1a kaguosas tuleb selgitada selle põhjused ja seejärel kavandada vastavad abinõud (kraavitus, дренаž, vertikaalne planeerimine). Liigvett on võimalik juhtida krundi lõunapiiril kulgevasse kraavi, mis suubub merre.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS

Sõrve mnt.1 krundile pääsuks on olemasolev mahasõit riigimaanteelt ja pinnastee, mis viib elamu juurde.

Sõrve mnt.1a krundile pääseb samuti Kuressaare-Sääre maanteelt. Olemasolev mahasõit riigimaanteelt likvideeritakse kui ebaotstarbekas. Uus mahasõit planeeritakse ~ 50 m lõuna poole krundi lõunapiirile. Selle kaudu toimub ka ligipääs naaberkinnistule (Sõrve mnt. 3A). Mahasõit tuleb projekteerida selliselt, et oleks tagatud ohutu väljasõit maanteele. Mahasõidu minimaalne laius 4 meetrit.

Parkimine korraldatakse igal krundil eraldi.

2.5. TEHNOVÕRGUD

Tasi kinnistu olemasolevad hooned on ühendatud elektrivõrku 0,38 kV maakaabli kaudu, mis kulgeb paralleelselt piirneva riigimaanteega ja läbib ka planeeritavat Sõrve mnt.1a krundi. Sõrve mnt.1a krundi elektrivarustus lahendatakse samuti eelmainitud maakaabli kaudu. Olemasolevasse maakaablist tehakse krundi põhjapoolse piiri kohal väljavõte ja sinna paigaldatakse elektrimõõtekilp.

Krundi veega varustamiseks planeeritakse oma kaev, mille sanitaarkaitsetsooni ulatus on 10 m.

Heitveed juhitakse krundile rajatavasse kogumiskaevu. Kogumiskaevu tühjendamise korraldab krundi valdaja vastavalt Salme alevikus kehtivale korrale (äravedu Läätsa biopuhasti purglasse).

Kaevu ja heitvee kogumiskaevu projekteerimisel ja väljaehitamisel tuleb lähtuda Veeseadusest ja sellega seonduvatest õigusaktidest.

Tasi kinnistu olemasolevad hooned on ühendatud telefonivõrku maakaabli kaudu, mis kulgeb paralleelselt riigimaanteega. Sõrve mnt.1a krundi telefoniühendus on võimalik lahendada sama maakaabli kaudu.

2.6. KESKKONNAKAITSE

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

Heitvee kogumiskaev ja vesivarustus (kaev) projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt kehtivatele normidele, et oleks välditud reovee sattumine põhjavette ja Liivi lahte.

Maanteeäärse kadastiku maksimaalseks säilitamiseks tuuakse elektrikaabel mõõtekilbist hooneteni läbi kadastiku mööda krundi põhjapoolset olemasolevat piirisihti.

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

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED

Krundile planeeritavate hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-2.

Tuletõrjevett on võimalik võtta Salme jõest (~ 500 m kaugusel), Salme valla tuletõrjeauto garaaž asub aleviku keskses ~ 700 m kaugusel.

2.8. ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

- „Asjaõigusseaduse rakendamise seadus“ §15³ – 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 maakaabelliini kaitsevöönd 1 m äärmisest kaablist kummalegi poole;
- „Teeseadus“ §13 – riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 m;
- „Asjaõigusseadus“ §156 – tagada Bella, Lundi ja Sõrve mnt. 3a kinnistutelt juurdepääs avalikult kasutatavale teele (Kuressaare-Sääre maantee);
- „Ranna ja kalda kaitse seadus“ §9 – Läänemere ehituskeeluvöönd 50 m ulatuses ja veekaitsevöönd 20 m ulatuses tavalisest veepiirist;
- „Veeseadus“ §10 – avalik kallasrada 10 m ulatuses tavalisest veepiirist.

Projektijuht:

Aivo Kesküla

Koostaja:

Kaupo Sirel