

# KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

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



**Tegevuslitsents nr. EE-6309/2460**

**Registreerimistöö nr. 01-203**

**Muinsuskaitse litsents 242/97-K**

TELLIJA: TIIT TIIGIMÄGI

T- 112-99

A-34059

SAARE MAAKOND,  
SALME VALD,  
JÄRVE KÜLA,  
NURGA MAAÜKSUSE  
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

KURESSAARE  
1999



## 1. Seletuskiri

## 2. Lähtematerjalid

- Saare maakond Salme Vallavalitsuse korraldus nr.207, Järve küla Nurga kinnistu detailplaneeringu algatamine. 28.09.99.a.
- Saaremaal Salme vallas Järve külas asuva Nurga kinnistu detailplaneeringu algatamise tingimused.

## 3. Lisad

- Saare Maakohtu Kinnistusamet, kinnistamisotsus 05.05.99.a. kinnistamisasi nr.341/1999,
- Asukoha skeemid.
- Kooskõlastuste leht

## 4. Joonised

Situatsiooni skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Kruntimise skeem.	DP-3
Hoonestuse skeem.	DP-4
Maaüksuse hoonestuse planeeringu variant maksimaalse kruntide arvu puhul	DP-5
Juurdepääsutee skeem.	DP-6

## SELETUSKIRJA SISUKORD

<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>4</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>5</b>
<b>2.3. KRUNTIDE LÜHISELOOMUSTUS.....</b>	<b>6</b>
<b>2.4. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....</b>	<b>7</b>
<b>2.5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....</b>	<b>7</b>
<b>2.6. TEHNOVÕRGUD.....</b>	<b>7</b>
<b>2.7. KESKKONNAKAITSE.....</b>	<b>7</b>
<b>2.8. TULEOHUTUSNÕUDED.....</b>	<b>8</b>
<b>2.9. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....</b>	<b>8</b>
<b>2.10. SERVITUUTIDE VAJADUS.....</b>	<b>8</b>

## **SELETUSKIRI.**

### **1. ÜLDOSA.**

#### **1.1. PLANEERITAV ALA.**

Planeeritav ala haarab enda alla Saaremaal Salme vallas Järve külas asuva Nurga maaüksuse, pindalaga 24,17 ha.

#### **1.2. ALGATAJA.**

Planeeringu algatas maa omanik Tiit Tiigimäe.

#### **1.3. LÄHTEMATERJALID.**

Lähtematerjalideks on Saare maakonna, Salme Vallavalitsuse korraldus nr.207, 20.sept.1999.a., Järve küla Nurga kinnistu detailplaneeringu algatamine ja Salme vallas, Järve külas asuva Nurga kinnistu detailplaneeringu algatamise tingimused.

#### **1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.**

Planeeritav maa-ala paikneb Saaremaal, Salme vallas, Järve külas. Koha-aadress on Nurga maaüksus. Katastriüksuse sihtotstarbeks on: maatulundusmaa (100%) ja pindalaks: 24,17ha, millest 20,39ha on metsamaa, 0,60ha looduslik rohumaa, 0,81ha on põllumaa, 0,35ha kraavide all olevat maad. Olemasolev maa-ala piirneb kirdest Kaarma valla ja Niglaselise maaüksuse maadega, põhjast ja loodest Ülo, Tiideriku maaüksustega ja Kuressaare Metskonna maaga, läänest Järve I maaüksusega, ja lõuna-kagu suunas Põldmaa, Mardi, Kupu ja Põllu maaüksustega. Maa-ala piirneb lääne ja lõuna külgedel 10kV elektriliiniga.

#### **1.5. EESMÄRGID.**

Planeeringu eesmärgiks on eelpool mainitud maaüksuse kruntideks jaotamine; kruntide kommunikatsioonidega varustamine; juurdesõitude planeerimine kruntidele; liikluskorralduse ja parkimise planeerimine; haljastuse ning heakorra põhi-mõtete planeerimine; keskkonnakaitse abinõude määramine; ehitusõiguse seadmine (s.t. krundi sihtotstarve) koos lubatud ehitiste arvu, suurimate ehitusaluste pindade, lubatud ehitiste kõrguste, olulisemate arhitektuurinõuetega ehitistele ja nende vaheliste kujade planeerimisega ning servituutide vajaduste määramine.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

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

Kruntide jaotuse käigus järgitakse nii detailplaneerimise lähteülesande kui tellija poolt soovitud maajaotusi, arvestatakse väljakujunenud maakasutust ning looduslikku omapära.

Kruntide moodustamisel arvestatakse olemasoleva kõrgepingeliiniga, millel on 10m kaitsevöönd. Maa-ala on jaotatud kruntideks eesmärgiga saavutada maksimaalne variantiderohkus kruntide suurusega varieerimisel. Variantiderohkus on vajalik arvestamaks kruntide edasiste kasutajate võimalike soovidega. Edasisel võimalikul kruntide suurustega varieerimisel jäävad muutmata juurdesõiduteed ja kommunikatsioonide magistraalid. Esitataval planeeringul on ära toodud maksimaalne kruntide arv: 25, millede suurused on suurusjärgus 6000-14000m<sup>2</sup>. Kruntideks jaotamine toimub planeeringu järgselt, vastavalt omaniku avaldusele, käesoleva detailplaneeringu tingimuste piires. Maa-ala edela osasse on jäetud maa-ala tehniliste rajatiste jaoks (puurkaev, kaitsevööndiga 30m, koos pumbamajaga ja madalpinge alajaamaga), krunt nr.26.

### 2.2. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS:

Kruntide nr.1÷25 kasutamise sihtotstarbeks planeeritakse 70% maatulundusmaa-M-011 ja 30% väikeelamumaa-EE-0010. Krunt nr.26 on 100% maatulundusmaa-M-011.

Detailplaneeringuga on ehitustegevust ettenähtud perspektiivselt kõigil moodustatud kruntidel. Kruntidele nr.1÷25 planeeritakse parkmetsa alla loodusega harmoniseeruvad, antud keskkonda sobivad, inimsõbralikud väikeelamud koos nendega seotud rajatistega (maksimaalne ehitiste arv krundil on: 4; ehitusalune pind 300m<sup>2</sup>). Planeeritud ehitised on valdavalt ühekordsed hooned, vajadusel koos katusekorrusega. Ehitusmaterjalideks-traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Ülejäänud arhitektuurilised nõudmised määratakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme. Kruntide täisehitusprotsendiks on maksimaalselt 5%.

Krundile nr.26, sihtotstarbega maatulundusmaa võib ehitada üksnes tehnilisi rajatisi planeeritava maa-ala teenindamiseks (tuletõrjeveehoidla 100m<sup>3</sup>, puurkaev koos pumbamajaga, alajaam jm. sarnane).

### 2.3. KRUNTIDE LÜHISELOOMUSTUS.

Krundi number	Krundi plan. suurus m <sup>2</sup>	Planeeritud ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Planeeritud täisehituse %	Planeeritud korruselisus	Krundi sihtotstarve	Sihtots- tarbe osakaal %
Krunt nr.1	8971	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.2	11175	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.3	9562	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.4	9752	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.5	8717	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.6	8621	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.7	10018	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.8	7897	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.9	7762	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.10	9100	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.11	9842	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.12	9989	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.13	10344	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.14	12491	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.15	9357	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.16	7306	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.17	7171	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.18	7019	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.19	6911	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.20	8849	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.21	13448	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.22	12754	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.23	8299	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.24	11272	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.25	8475	300	max 5	1,5 korrust	Väikeelamumaa/Maatulundusmaa	30/70
Krunt nr.26	5905	150	max 3	-	Maatulundusmaa	100

#### 2.4. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Elamu krundid jäävad mändidest parkmetsa alla, sellest lähtuvalt tuleks planeeritud ehitised sobitada sinna olemasolevaid puid säästes ja säilitades (arvestades võimalustega). Vastavalt kruntide valdajate soovidele ja vajadustele istutatakse ilu- ja viljapuid või teisi haljastuse elemente.

Igal krundil on oma prügikast, ühiskasutuseks planeeritakse krundile nr.26, tee äärde, kaevu kaitsetsoonist väljapoole, antud maa-ala prügi sorteerimise ja kogumise keskus.

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

Krundile pääseb detailplaneeringus esitatud joonise DP-<sup>6</sup>~~7~~: “Juurdepääsutee skeem”, järgselt, üle Andrese, Tammera, Allika ja Mardi kinnistute Mändjala - Kogula teelt. Planeeringus on esitatud koos juurdepääsutee skeemiga (tee lõpeb Nurga kinnistuga, Järve turismitalu maale edasi ei kulge), läbipääsu lisana ka vastavate maaüksuste nimekiri, mida tee läbib. Planeeritava ala liiklus hakkab toimuma kinnistu lääne nurka tulevat juurdepääsuteed pidi, mille juurde ehitatakse planeeringus näidatud teedevõrk. Kogu maa-ala piiratakse piirdega, tagades samas läbipääs krundilt nr.20 naaberkinnistutele. Igale kruntidele rajatakse juurdepääsutee, tagades hooldus- ja avariitegevuse kogu planeeritaval maa-alal.. Parkimine korraldatakse igal krundil eraldi.

#### 2.6. TEHNOVÕRGUD.

Planeeritaval maa-alal on olemas 10kV kõrgepingeliin. Sealt saab voolu planeeritavale 10/0,4kV alajaamale, mille kaudu varustatakse kõik planeeritud krundid madalpinge maakaablite kaudu. Iga krundi sissepääsu juurde paigutatakse elektrimõõtekapp.

Planeeritava maa-ala veega varustamiseks on ettenähtud puurkaev koos pumbamajaga, Igale krundile on ettenähtud oma ühendus peamagistraaliga eraldi. Sõltuvalt planeeringu realiseerumisest ja tulevaste klientide ostu soovidest, võib tekkida olukord, kus on ebaotstarbekas välja ehitada ühine veevõrk. Sellisel juhul võib üle 10000m<sup>2</sup> kruntidele rajada oma puurkaevu.

Tuletõrjehoidla, mahtuvusega 100m<sup>3</sup>, rajatakse krundile nr.26.

Krundid kanaliseeritakse vastavalt nõuetele ehitatud kogumiskaevudesse. Hall vesi (fekaalideta vesi) soovitavalt immutada, vastavalt projektlahendusele.

#### 2.7. KESKKONNAKAITSE.

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

Igale krundile on planeeritud oma prügikast, soovitatav on paigutada oma prügi komposteerimise kast. Planeeritavale maa-alale on planeeritud ühtne prügi ladustamise ja sorteerimise keskus (krunt nr.26).

Olemasolevat parkmetsa püütakse ehitustegevuse käigus võimalikult vähe kahjustada ja maksimaalselt säästa.

## 2.8. 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.

Planeeritava maa-ala tuletõrjeveri võetakse krundile nr.26 planeeritud 100m<sup>3</sup> tuletõrjevõhoidlast.

## 2.9. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Salme valla nõuetele ja kokkulepetele
- Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus.
- Salme valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

## 2.10. SERVITUUTIDE VAJADUS.

### 1. "Ajutine tee" - Asjaõigusseaduse §156

Planeeritavat maa-ala läbib lääne nurgas ümbruskaudseid krunte teenindav juurdepääsutee (läbi planeeritud krundi nr.20), millele kehtib läbipääsu kohustus. Kuna planeeritavale maa-alale planeeritud juurdepääsuteed kuuluvad kruntide omanikele, tuleb kokkuleppida nende ühine kasutamine ja hooldamine.

### 2. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõiguseseaduse § 158

Planeeritaval maa-alal paikneb kõrgepingeliin, millele on ettenähtud 10m kaitsevöönd, maaomanikud peavad kinni pidama tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Planeeritavale maa-alale uue teevõrgu äärde planeeritud madalpingekaabel (kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge) on ühiselt hooldatav ja hallatav kogu maa-alale paigutatud kruntidele. Iga krundi tema oma maa-alal teenindav osa kuulub krundi valdajale ja seda hooldab krundivaldaja. Eesti Vabariigi Valitsuse 20.jaan. 2000.a. määrus nr.22 "Elektri-, gaasi- ja kaugküttevööndite ulatus", vt. servituute joonisel DP-3: "Kruntimise skeem".



Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi "Planeerimis- ja ehitusseadusele" ( RT I 1995, 59, 1006; 1996,36,738; 49, 953; 1999, 27, 380; 29, 398; 29, 399) vastavalt "Asjaõigusseadusele" ( RT I 1999, 44, 509), vastavalt kehtivatele Eesti Projekteerimismäärdele ( EPN 10.1),.

Juhataja: A. Rand



Projekteerija: K. Keel

