

# **OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT**

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



**Reg. nr. EP10250459-0001**

**Reg. nr. EL10250459-0001**

**Registreerimistõend nr. 01-203**

**Muinsuskaitse litsents 242/97-K**

TELLIJA: SALME VALLAVALITSUS

T – 98-04

A – 34269

SAARE MAAKOND,  
SALME VALD,  
LÄÄTSA KÜLA;  
SADAMA KINNISTU  
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

KURESSAARE  
2004

## KÖITE KOOSSEIS

### 1. Seletuskiri

### 2. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Põhijoonis.	DP-3

### 3. Lähtematerjalid

Salme Vallavalitsuse korraldus nr.324, 22. detsember 2003.a.  
Salme vallas, Läätsa külas asuva Sadama kinnistu  
detailplaneeringu algatamiseks, koos lisaga:  
detailplaneeringu lähteülesanne nr.11, 05. märts 2004.a.

### 4. Lisad

Katastriüksuse plaan.

Salme valla detailplaneeringu kooskõlastamise komisjoni  
protokoll koos juurdekutsututega. (Saare maakond, Salme  
vald, Viie hoonete kompleksi detailplaneering)

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>7</b>
<b>2.6. KESKKONNAKAITSE.....</b>	<b>7</b>
<b>2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....</b>	<b>7</b>

## SELETUSKIRI.

### 1. ÜLDOSA.

#### 1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla Saare maakonnas, Salme vallas, Läätsa külas oleva Sadama kinnistu (registriosa nr.15462), pindalaga 2,0465ha, sihtotstarbega Maatulundusmaa-M-100%.

#### 1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas MTÜ Kalurite Ühendus Läätsa Rand, registrikood 80083804, juhatuse esimees Hans Varris, avaldusega Salme Vallavalitsusele, 2003.a.

#### 1.3. LÄHTEMATERJALID.

Salme Vallavalitsuse korraldus nr.324, 22. detsember 2003.a. detailplaneeringu algatamiseks, koos detailplaneeringu lähteülesandega nr.11, 05. märts 2004.a..  
Geodeetiline alusplaan: Eino Raadiku maakorraldustööd 2004.a.

#### 1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav Sadama kinnistu paikneb Saare maakonnas, Salme vallas, Läätsa külas Läätsa ranna tee ääres, täielikult Liivi lahe ehituskeeluvööndis. Maa-ala piirneb põhjast Kalatööstuse maaüksusega, läänest Ranna ja Kase maaüksustega, lõunast Kase ja Kalda maaüksustega ja idast Liivi lahega. Kinnistul on olemasolev hoonete kompleks. 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** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Liivi lahe, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Liivi lahes on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 200m Liivi lahe piirist.

- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus
- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krunte läbivad Eesti Energiale kuuluvad madalpingekaablid ja madalpingeõhuliinid (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 kaabli telge ja 2m mõlemale poole liini telge.
- **AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“** – kinnistu läbib tee, mida mööda pääseb Kalda maaüksusele.

## 1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kolmeks maaüksuseks. Uutele, jagamise käigus tekkivatele maaüksustele sihtotstarbe ja juurdepääsuteedele servituudi vajaduse määramine.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

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

Planeeritavale maa-alale moodustatakse kolm uut krunti. Kaks sihtotstarbega Sadama maa-LS-100% ja üks sihtotstarbega Pereelamumaa-100%.

Adress	Planeeritud sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Sadama	Sadama maa-LS-100%	Tootismaa-T	6051	Sadama kinnistu
Rannamaja	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	5978	Sadama kinnistu
Mereääre	Tootmishoonemaa-TH-100%	Tootismaa-T	10176	Sadama 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)
Sadama	6051	olemasolev	olemasolev	olemasolev	Sadama maa-LS-100%
Rannamaja	5978	250	8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Mereääre	10176	-	-	-	Tootmishoonemaa-TH-100%

## 2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.

- Sadama krunt, Sadama maa-LS-100%

Planeeritud krundil on olemasolev hoonestus, millele lisa hoonestust ei planeerita.

- Rannamaja krunt, Pereelamumaa-EP-100%

Planeeritud krundil on olemasolev kivimaja. Uuele Pereelamukrundile-EP-100% planeeritakse ehitusõigus maksimaalselt kolmele hoonele: pereelamu (olemasolevat hoonet võib elamu tarbeks laiendada) ja kaks abihoonet, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 200m<sup>2</sup>. Ehitiste suurim lubatud kõrgus maapinnast on elamul 8m ja abihoonetel 6m. Maksimaalne elamu korruselisus on kaks korrust.

- Katus on kaldega 30°-45°, materjaliks sindel (puit ja ruberoid), katusekivi või plekk.
- Välisseinad puit või kivi.
- Nähtav sokliosia: kivi, betoon või krohv.
- Piirdeaiad: lattaed, võrkaed, kivi-puitaet või kiviaed.
- Lubatud tulepüsivusklass: TP-3.

## 2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Planeeritaval maa-alal olev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada.

Vastavalt krundi omaniku soovile ja vajadustele võib istutada Rannamaja krundile ilu- ja viljapuid ja teisi haljastuse elemente.

Kruntidele on planeeritud prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Salme vallas kehtestatud korrale.

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

Planeeritud maa-alale pääseb Sõrve maanteelt kulgevat Läätsa ranna teed pidi. Parkimine lahendatakse kruntide piires.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust (juurdepääsutee minimaalne laius Päästeteenistuse autodele on 3,5m).

## 2.5. TEHNOVÕRGUD.

Planeeritaval maa-alal on olemasolevad elektriühendused, sadama ja Rannamaja kruntidel. Maa-alal olevaile Eesti Energiale kuuluvaile madalpingekaablitele ja madalpinge õhuliinidele kehtib kaitsevöönd 1m (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. "Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus"), mõlemale poole kaabli telge ja 2m mõlemale poole liini telge.

Sadama krundil on olemasolev kaev, Rannamaja krundile on planeeritud oma joogivee kaev, sanitaarkaitsevööndiga 10m. Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevu projekt. Reovete kanaliseerimise tarbeks planeeritud kogumiskaevud ehitatakse välja vastavalt kehtivatele ehitusnormidele ja tühjendatakse Salme asula biopuhastile.

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

## 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.

## 2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1 ja 10.2 nõuetest. Tuletõrjevesi saadakse merest.

## 2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Salme nõuetele ja kokkulepetele.
- **AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”**  
Sadama ja Mereääre kruntidel on ühine juurdepääs mereni ja Kalda kinnistule pääseb üle Mereääre krundi. Krundiomanikel kokkuleppida planeeritud juurde-pääsu ühine hooldamine ja haldamine.
- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** – maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krunte läbivad Eesti Energiale kuuluvad madalpingekaablid ja madalpingeõhuliinid (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 kaabli telge ja 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** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Liivi lahe, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Liivi lahes on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 200m Liivi lahe piirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus.
- Saare maakonna maakonnaplaneering.
- Salme valla ehitismäärus.
- Salme aleviku üldplaneering.

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