

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-649

Tellijä: Jaan Kõbin

DETAILPLANEERING

SAARE MAAKOND

SALME VALD

SALME ALEVIK

JÕE 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	2
2. PLANEERIMISLAHENDUS	3
2.1. KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	3
2.2. HALJASTUS JA HEAKORD	3
2.3. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS.....	4
2.4. TEHNOVÕRGUD	4
2.5. KESKKONNAKAITSE.....	4
2.6. TULEOHUTUSNÕUDED	4

LÄHTEMATERJALID

SALME VALLAVALITSUSE KORRALDUS	
·DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS	- 5 -
DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE	- 6 -
VÄLJAVÕTE SALME ALEVIKU ÜLDPLANEERINGUST	- 8 -

LISAD

AJALEHEKUULUTUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEST	- 9 -
KOOSKÕLASTUSTE LEHT	-10-
SALME VALLAVALITSUSE KORRALDUS	-11-
AJALEHEKUULUTUS DETAILPLANEERINGU AVALIKUSTAMISEST	-12-
DETAILPLANEERINGU AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL	-13-
SALME VALLAVOLIKOGU OTSUS	-14-
AJALEHEKUULUTUS DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST	-15-

JOONISED

GEODEETILINE ALUSPLAAN	-16-
SITUATSIOONISKEEM	-17-
PÕHIJONIS	-18-

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala haarab enda alla Saaremaal Salme vallas Salme alevikus Liiva tn.21. asuva JÕE kinnistu, mille pindala on 6728 m² ja mille omanikud on Leo Jorma Johannes Kaartinen ja Reija Riitta Hannele Kuusela.

1.2. DETAILPLANEERINGU ALAGATAJA

Detailplaneeringu algatas Salme Vallavalitsus 22.03.2004.a. kinnistu omanike esindaja Jaan Kõbin'a avalduse alusel.

1.3. LÄHTEMATERJALID

- Salme Vallavalitsuse korraldus nr. 74 22.03.2004.a.;
- Detailplaneeringu lähteülesanne nr. 15 (korralduse nr. 74 lisa);
- Planeerimisseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Salme aleviku üldplaneering;
- Salme valla ehitusmäärus.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav kinnistu paikneb Saare maakonnas Salme vallas Salme alevikus aadressil Liiva tn.21.

Kinnistu andmed:

- metsamaa - 6728 m²;
- sihtotstarve – maatulundusmaa.

Kinnistu piirneb kirdest Liiva tänavaga, idast Liiva tn.19 kinnistuga, lõunast Kastani tn. 8, 10 ja 12 kinnistutega, loodest Kopli kinnistuga.

Kinnistu on tervenisti kaetud kase ja lepa enamusega lehtpuumetsaga, rohurindes kasvavad laiguti niiskuselembesed kõrrelised, kohati on maapind sammaldunud. Reljeefilt on kinnistu tasane ala väikese kaldega lõunast põhja. Hoonestus kinnistul puudub. Seadusjärgseid kitsendusi kinnistul ei ole.

1.5. PLANEERINGU EESMÄRGID

Planeeringu eesmärgiks on kinnistule ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja liikumisteede planeerimine.

Planeeringuga kavandatakse muudatuse sisse viimine Salme aleviku üldplaneeringusse (kehtestatud Salme Vallavolikogu määrusega 11.09.1996). Üldplaneeringuga on käesoleva detailplaneeringu ala määratud tervikuna asula parkmetsaks (HP). Tegelikuseks on

nimetatud piirkond oma asukohast tulenevalt perspektiivne pere-elamuehituse ala. Sisuliselt on tegemist Liiva tänava äärsel hoonestamata krundiga.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringuga määratakse võimalik hoonestusala krundil. Selle määramise aluseks on kehtivad tuleohutusnõuded (kujad vastavalt EPN 10.1) ja Liiva tänava välja kujunenud ehitusjoon.

Krundile kavandatakse üks kuni 2 korruseline (1 põhikorrus + katusekorrus) viilkatusega (soovitav katusekalle ca' 40-45°) ühepereelamu koos kolme kõrvalhoonega, maksimaalne ehitiste-kõrgus 8 m maapinnast. Hoonete ülejäänud arhitektuurilised nõudmised määratakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda (säilitatav kõrghaljastus) ja kehtivaid ehitusnorme. Hoonete tulepüsivusklassiks on TP-2.

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

Tabel 1. Krundi ehitusõigus.

Krundi nimi	Krundi suurus (m ²)	Max.ehitus alune pind (m ²)	Max. korruselisus	Max. hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
Liiva 21	6728	400	2	4	Pereelamumaa – EP	100

2.2. HALJASTUS JA HEAKORD

Krunt on ajutise liigniiskuse tunnustega. Sellest lähtuvalt tuleks kavandada liigvee ärajuhtimise meetmed. Olemasolevalt asub krundil madal kraav, mida mööda on varem juhitud vett krundi kirdenurgas asuva truubi kaudu Salme jõkke. Nimetatud kraav on amortiseerunud ja truupe poolenisti mudaga ummistunud. Soovitav oleks truupe puhastada ja uus kraav rajada mööda krundi piiri äärt suunaga edelanurgast põhjanurka ja sealt mööda tänava äärt truubini.

Olemasolevalt on krunt kaetud metsaga. Planeeringuga nähakse ette harvendusraie, mille käigus kõrvaldatakse eelkõige kuivanud ja muul viisil kahjustatud puud. Raiega kujundatakse krundil parkmets. Raie tulemusel väheneb ka krundi liigniiskus, kuna maapinnale langeb rohkem päikesevalgust ja suureneb aurumine, samuti suureneb rohttaimestiku liigiline koosseis ja katvus.

Krundi piirete valmistamisel on soovitatav kasutada puitu, konstruktsioonid valida võimalikult lihtsad ja antud keskkonda sobivad (lippaed, lattaed). Piirete kõrgus ei tohi ületada 2,0 m.

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

2.3. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS

Krundile pääseb otse Liiva tänavalt. Kuna krundi pind on Liiva tänava pinnast ca' 0,5 m madalam, tuleb ohutuks krundile pääsuks ja väljasõiduks Liiva tänavale rajatada mahasõit laiusega vähemalt 4 m. Kuna Liiva tänava äärde on soovitatav rajada krundilt liigvee ärajuhtimiseks kraav, siis tuleb mahasõidu alla paigaldada truup. Truubi läbimõõt projekteeritakse lähtuvalt kraavi vooluhulgast.

Kavandatavate hoonete juurde pääsuks rajatakse krundile kattega teed (minimaalse laiusega 3.5 m vajadusel päästeteenistuse masinate ligipääsuks).

Hoonete projekteerimise käigus nähakse ette autode parkimiskohad.

2.4. TEHNOVÕRGUD

Liiva tänava ääres tänava vastaspoolel kulgeb 0,38 kV elektriõhuliin, mille kaudu toimub Liiva tänava äärsete elamute elektrienergiaga varustamine. Sama õhuliini kaudu lahendatakse ka planeeritava krundi elektrivarustus. Selleks paigaldatakse maakaabel lähimast õhuliini postist krundi piirini, krundi piirile (soovitavalt sissesõidutee lähedale) paigaldatakse elektrimõõtekilp. Krundi omanik sõlmib Eesti Energia AS-ga liitumislepingu.

Krundil veega varustamine planeeritakse Salme aleviku ühisveevõrgust. Selleks tehakse väljavõte Liiva tn. äärsest veetrassist ja rajatakse torustik vastavalt projektlahendusele. Krundi omanik sõlmib veevärgi haldajaga OÜ Salme SVK liitumislepingu.

Reovee kogumiseks rajatakse krundile kogumiskaev, mida tühjendatakse vastavalt Salme alevikus kehtivale korrale (äravedu Läätsa biopuhasti purglasse).

Liiva tänava ääres krundi poolisel küljel kulgeb telefoniõhuliin. Planeeritava krundi telefoniühendus on võimalik lahendada maakaabli kaudu samast telefoniliinist.

Kavandatavate hoonete küte lahendatakse lokaalsena projekteerimise käigus.

2.5. KESKKONNAKAITSE

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

Reovee kogumiseks rajatav kogumiskaev ehitatakse välja vastavalt kehtivatele ehitusnormidele, et oleks välditud reovee sattumine põhjavette ja Salme jõkke.

Krundil heakorrastamisel säilitatakse olemasolevat kõrghaljastust.

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

2.6. TULEOHUTUSNÕUDED

Kruntidele planeeritud hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-2.

Tuletõrjevett on vajadusel võimalik võtta Liiva ja Kastani tn. ristmikul asuvast tuletõrjehüdrandist (~ 350 m kaugusel) või Salme jõest. Salme valla tuletõrjeauto garaaž asub ~ 400 m kaugusel.

Projektijuht:

Aivo Kesküla

Koostaja:



Kaupo Sirel