

Reg. Nr. 10058058  
RETTER – EH10058058-0001  
Muinsuskaitseameti tegevusiuba  
E 15/2002 E

Töö Nr. 04 - 79

Tellija: VÖÖBE TIMMAS

## **SAMBLA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING**

**TEHUMARDI KÜLA, SALME VALD, SAAREMAA**



Büroo juhataja

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Kuusemets', written over a large, stylized, light-colored scribble.

arh. J. Kuusemets

Kärdla, september 2004.a.

## Sisukord

### A. SELETUSKIRI

#### 1. Üldosa

#### 2. Planeeritava ala asukoht ja olemasolevad tingimused

##### 2.1 Planeeritava ala asukoht

##### 2.2 Looduslikud tingimused

##### 2.3 Geoloogilised tingimused

##### 2.4 Olemasolev insenerivarustus

#### 3. Planeerimislahendus

##### 3.1 Üldlahendus

##### 3.2 Maakasutus - krundijaotus, kruntide kasutuse sihtotstarve ja kasutusõiguse kitsendused

##### 3.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

##### 3.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded

##### 3.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus

##### 3.6 Insener-tehniline varustus

##### 3.7 Tehnilised näitajad

#### 4. Haljastus ja heakorrastus

#### 5. Kasutatud kirjandus

### B. GRAAFILINE OSA

#### 1. Situatsiooniskeemi

M 1 : 10000,

#### 2. Tugiplaan

leht 1

M 1 : 1000

#### 3. Krundijaotusplaan

leht 2

M 1 : 2000

#### 3. Detailplaan

leht 3

M 1 : 1000

### C. LISAD

Detailplaneeringu lähteülesanne nr. 18 – Lisa salme Vallavalitsuse korraldusele nr 100  
12.aprill 2004.a.

- Katastriüksuse plaan

M 1: 10 000

- Sõidukite ruumivajadus ristprofiilis

- Looduslikud tuletõrje-veevõtukohtad.

## **A. SELETUSKIRI**

### **1. ÜLDOSA**

Käesolev töö "Saare maakonna Salme valla Tehumardi küla Sambla kinnistu maa-ala detailplaneering" on koostatud vastavalt Salme Vallavalitsuse poolt koostatud lähtetingimustele. Detailplaneering on algatatud Salme Vallavalitsuse korraldusega nr. 100 12. aprill 2004.a.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest võtsid osa DAGOpen OÜ Projektbüroo arhitekt Jüri Kuusemets, planeerija Teet Elstein ja insener Taavi Stomma.

Planeeritava maa-ala suurus on 9,4 ha, mis paikneb lõuna Saaremaal Kuressaarest ~15 km edela suunas Tehumardi külas.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maaüksuse osaline kruntimine, ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt maaüksuse maakasutuse sihtotstarvet.

### **2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED**

#### **2.1 Planeeritava ala asukoht**

Planeeritav maa-ala paikneb Salme vallas Tehumardi külas, mis asub Saare maakonna edela osas, Kuressaare linnast Sõrve poolsaarele viiva maanteelt lääne poole kulgeva Tehumardi-Hirmuste tee ääres. Kuressaare-Sõrve maantee kulgeb mööda Saaremaa lõunarannikut.

Katastriüksus on endine põllu- ja metsamaa. Detailplaneeringuga krunditakse kinnistust seni hoonestamata endine põllumaa. Kinnistu külgneb põhjasuunalt Kopli, idast Saare, lõunast Riiani ja Tõnise ning läänest Kõrre ja Kanarbiku katastriüksustega. Katastriüksuste vahele jääb ka osaliselt tagastamata riigimaad.

#### **2.2 Looduslikud tingimused**

Piirkonna maa on madal ja tasane metsamaa ühtlase kaldega edelasse pöidude suunas. Maaüksuse rohumaad (endist põllumaad) ümbritsevad võsastunud kallastega kuivenduskraavid, läänepoolt Tehumardi peakraav.

Põhjapoolset kraaviperve mööda kulgeb endine põllutee.

Planeeritavast kinnistust on läänepoolne osa endine kuivendatud põllumaa ja idapoolne osa kasvujõus männimets. Põhja-lõuna suunas kulgeb läbi kinnistu eratee, mis on avaliku kasutusega ja 0,4 kV õhuliin.

Kunagisel põllumaal on praeguse rohukamaraga kaetud pinna all osaliselt kruusa, osaliselt liivaga savine kiht.

Looduskeskkond on Saaremaale omane – männid vaheldumisi kaskedega. Üldilmelt lihtne tasandikuline pinnamood.

### **2.3 Geoloogilised tingimused**

Aluspõhi koosneb siluri ajastu settekivimitest. Sel ajastul toimus karbonaatsete kivimite – lubjakivi, dolomiidi ja mergli settimine.

Saaremaa lõunarannikul järgneb (Kaarma ) paadala lademele kaugatoma lubjakivi. See on õhukesekihiline jämekristalne lubjakivi ja dolomiit, milles esineb arvukalt võrdlemisi suuri rõngaid – mereliitiate varrelülisid.

Pinnamoe poolest on Saaremaa Lääne –Eesti madaliku koosseisu kuuluv paelava, kus esineb nii aluspõhjalist kui ka pinnakattest tingitud väiksemaid pinnamoe ebataasasusi. Pinnakate on enamasti rähkmoreen, klibu, mere- ja tuiskliiv. Oletatav pinnakatte paksus planeeringualal on 2....3 m.

Kogu maa-ala on kaetud vett hästi läbi laskva pinnakattega. Olemasoleva kaardimaterjali alusel on pinnakatteks kividega saviliiv ja selle all õhuke kruusliiva kiht, edasi algab paas.

Kehtivate seadusaktide alusel on tegemist keskmiselt kaitstud põhjaveega alaga, mis seab kitsendavad tingimused heitvee ärajuhtimisele ja veevarustuse rajamisele.

### **2.4 Olemasolev insenervarustus**

Planeeritaval maa-alal puuduvad kanalisatsiooni- ja veetrassid. Puudub ka elektrivarustus.

## **3. PLANEERIMISLAHENDUS**

### **3.1 Üldlahendus**

Planeerimislahenduse eesmärgiks on metsastamata ala kruntimine ja uue suvitus või väikeelamute piirkonna rajamine. Detailplaneeringus on püütud võimaluste piires säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. On soovitud anda maaomanikule pereelamute ehitusvõimalus, mis on sobiv loodusmaastikule ega mõjuta oluliselt looduskooslust.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- kasutada ära olemasolevaid pinnaseteid ja metsasihte teedevõrgu rajamiseks;
- säilitada võimalikult looduslik keskkond; moodustada võimalikult hajutatud hoonestus ( krundi suurused ei oleks üldjuhul alla 0,5 ha),
- planeerida optimaalne sõidutee, mis tagab lokaalsed juurdepääsud kõikidele kruntidele ja vastab tuletõrjenõuetele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee- ning reoveekäitlus;
- vältida kõrvuti rajatavate majade puhul väikesi katusekalde erinevusi, sest see jätab kohati läbimõtlemata ja korrapäratu üldilme (näit. 20° ja 25°);
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi).

### **3.2 Maakasutus - krundijaotus, kruntide kasutuse sihtotstarve ja kasutusõiguse kitsendused.**

Käesoleva planeeringuga on Sambla m/ü kogu planeeritav ala jagatud kruntideks, kommunikatsioonide ja avaliku tee maa-alaks. Planeerimisprojektis on tehtud

ettepanekud üksikelamute ehitamiseks looduslikult omapärasel rannalähedases vabale kasutamata maale.

Sambla m/ü krunditav maa-ala on jagatud seitsmeks üksikelamu, üheks avalike teede ja kommunikatsioonide ja kruntimata metsamaaks, kuhu rajatakse vajadusel ka ühine kaev.

Kruntideks planeeritava maa-ala katastrijärgne sihtotstarve oli seni maatulundusmaa. Elamukruntide osas on uus maakasutuse sihtotstarve pereelamumaa (EP).

Teede ja trasside alla jääv maa on põhiliselt teede-tänavate maa (LT). Katastrijärgne sihtotstarve valitakse samadele moodustatavatele kruntidele lähtuvalt detailplaneeringu leppemärkidele vastavatele katastriüksuste sihtotstarvetele (elamumaa ja transpordimaa).

Planeeritud krundijaotus, suurus, detailplaneeringujärgne sihtotstarve ja katastriüksuste sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Krundi det.pl. sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %
1. Sambla	5,14	metsamajandusmaa MM 100	maatulundusmaa M 100
2. Võilille	0,50	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
3. Pääsusilma	0,50	pereelamumaa EP 50	elamumaa E 50
4. Nurmenuku	0,66	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
5. Mooni	0,67	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
6. Nelgi	0,5	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
7. Karikakra	0,53	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
8. Kullerkupu	0,59	pereelamumaa EP 100	elamumaa E 100
9. Pöllutee	0,31	teemaa LT 90 kanalisatsiooniehitise maa OK 10	transpordimaa L 90 jäätmeoidla maa J 10

Kruntide pakutud nimed on soovitusliku iseloomuga. Kruntide suurused täpsustatakse katastriüksuste moodustamise käigus.

### **Kruntide kasutusõiguse kitsendused.**

1. Kullerkupu krundile ja Sambla maaüksusele laieneb puurkaevu sanitaarkaitsetsoon, millele laienevad Veeseaduse § 28, 28' tulenevad nõuded.  
Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal on keelatud majandustegevus, välja arvatud veehaarderajatise teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja veeseire.
2. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 158 sätted.
3. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Energiaseaduse §15.
4. Puhastusseadme rajamisel ulatub väikepuhasti kuja Mooni ja Nurmenuku kruntidele (kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded, VV 16.mai 2001. a määrus 171).
5. Mooni ja Nurmenuku kruntidel kehtib looduskaitseaduse järgse kalda piiranguvööndi kitsendused ja piirangud (§35 ja 37)

### **3.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded**

Kruntidele märgitud soovituslikud ehitusalad on määratud lähtuvalt iga krundi asukohast planeeritava alal ja selle looduslikest tingimustest.

Planeering ei kohusta ehitama määratletud majatüüpe. Igale krundile rajatakse elamu vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele ja arhitektuurinõuetele (harjajoone suunad, materjalid).

Lähtuvalt kruntide suurustest kohustuslikke ehitusjooni detailplaneering ei määra, kuid ehitised ei tohi paikneda kruntide ehituskeelualadel.

Planeeringuala on 8 krunti. Neist üks on vajalik tee ja trasside ning kanalisatsiooniehitiste tarbeks. Igale elamukrundile on seatud õigus 1 pereelamu ja kuni 2 abihoone rajamiseks.

#### **Kruntide ehitusõigused:**

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - 3 (elamu, kuni 2 abihoonet)

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - elamu - 140 m<sup>2</sup>  
abihoone - 60 m<sup>2</sup>

Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) -elamu - 8 m  
abihoone - 6 m

#### **Olulisemad arhitektuurinõuded:**

Maksimaalne korruselisus - elamu - 2  
abihoone - 1

Katused: kalded - 30 - 45°  
materjal - sindel (puit ja ruberoid),  
katusekivi, plekk

Välisseinad - puit, kivi, krohv

Nähtav sokliosia - kivi, betoon, krohv

Piirdeaiad - lattaed, võrkaed, kivi ja puitaed

Tulepüsimisklass - TP-1, TP-2, TP-3

Hoonete projekteerimisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse loodusesse ning hoone asukoha valikul lähtuda naaberkrundi hoonestuse asetusest. Ehitusalad koos seda ümbritseva alaga tuleb kujundada elamiseks sobivaks looduslikeks õuemaaks. Hoonete juurde võib rajada tuluaiad. Kruntide uue haljastuse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda põhiliselt planeeringus märgitud ehitusalal.

### **3.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded**

#### Keskkonnakaitse nõuded

Kuna planeeritaval alal puudub praegu arvestatav majandustegevus ja alaline elanikkond, puudub ka alaline reostuskoormus.

Keskmiselt kaitstud põhjavee alal tuleb jälgida lubatud heitvete käitlemise nõudeid.

Ümbruskonna mets ja ehituspiirkondi eraldavad kasvujõus puud, mis pakuvad kaitset tuulte eest peavad säiluma vaatamata piirkonnas tekkivale ehitustegevusele.

Teed ja kunagised teerajad, teeäärsed kraavid planeeringualal ning kogu ümbruses vajavad korrastamist. Looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Olemasolev maapinna kuivendussüsteem tuleb säilitada ja trasside rajamisel kahjustatud torustik koheselt parandada (vajadusel läbipesta).

#### Tulekaitsenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuletõrjenormidest.

Planeeritud ala hoonestus kuulub põhiliselt tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3. Hooned planeeritaval alal saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega kuni 8,0 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 5 m kaugusele ja suurematest metsamassiividest tuleks hooned rajada vähemalt 10 m kaugusele (okaspuumetsast 15 m).

Planeeritavale alale rajatakse 7 pereelamut koos abihoonetega. Tulekustutusvee tarbeks näeb planeering ette Tehumardi peakraavi juurde tulekustutusvee saamiseks rajada aastaringse veevõtuvõimalusega kaev koos vajaliku platsiga (min. 12 x 12 m) tulekustutusauto manööverdamiseks. Tee veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiused juurdesõiduteed kahesuunaliselt Põlluteelt.

### **3.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus**

Planeeritava kinnistu ala läbib avaliku kasutusega tee, millelt maaüksuse põhjapiiri mööda kulgeb olemasolev tee rajatava uue kruntide vahelise teeni. Planeeringuga moodustatakse eraldi tee maaüksus, uus tee, mis ühendab kõiki planeeritavaid ehituskrunte ja on juurdesõidutee tulekustutusvee kaevuni. Tee on kahesuunaline tee teeala laiusega 8 m.

Planeeritud teelt hargnevad juurdepääsuteed kõigile moodustavatele kruntidele.

Rajatavate teekatete laius on 5,6 m ja lubatud maksimaalne kiirus 40 km/h.

Elamugrupi privaatsuse ja turvalisuse tagamiseks ei ole tee läbisõidetav. Tee lõppu rajatakse võimalus tagasipööramiseks või peatumiseks.

### **3.6 Insener-tehniline varustus**

#### **3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon**

Iga planeeritava krundi hoonete varustamiseks veega on ette nähtud kaks võimalust:

1. Rajatakse igale krundile ülemise horisondi puurkaev või salvkaev. Salvkaevule näha ette hooldeala 10 m raadiuses.

2. Juhul kui ülemiste horisontide veed ei vasta joogiveele esitatud nõuetele, rajatakse ühine sügavam puurkaev ja ühine veevarustuse süsteem. Liitumine projekteeritakse vastavalt liitumistingimustele. Veevarustusvõrk rajatakse põhiliselt teealale. Jaotustorustiku projekteerimisel-ehitamisel tuleb ette näha vajalikul hulgal sulgemis-tühenduskohti.

Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m.

Tegemist on keskmiselt kaitstud põhjaveega alaga, kus ei ole lubatud heitvete pinnasesse immutamine.

Arvestades maapinna reljeefi ja planeeringu koostamise ajal teadaolevat geoloogiat, peaks olema planeeringu põhiala kanaliseeritav lääneosa suunas isevoolese kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamise teel. Peakraavi äärde projekteeritakse kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuetele ja ja heitvee veekogusse juhtimise nõuetele vastav väikepuhasti.

Trasside projekteerimiseks on vaja teostada geoloogilisi uurimisi ja olemasoleva kuivendussüsteemi torustike paiknevust.

Kuni kanalisatsioonivõrgu väljaehitamiseni rajatakse kanaliseerimiseks kogumiskaevud (soovi korral ehitatakse kompost-kuivkäimlad).

### 3.6.2 Elektrivarustus

Elektrivõrkude planeeringuga on ette nähtud 0,4 kV kaabelliinide ehitamine olemasolevalt õhuliini mastilt. Projekteeritavate kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivälisvõrkude ehitusprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete ehitiste (elamud, abihooned, pumplad,) arvutuslikest võimsustest. Hoonestuse varustamine elektrienergiaga on ette nähtud teostada 0,4 kV kaabelliinide kaudu. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega.

Arvestijaotuskilbid on planeeritud arvestusega, et igale või paarile kinnistule jääks 1 arvestikilp krundi piirile sissesõidutee äärde. Iga kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga. Elektrivõrguga liitumine toimub arvestusega, et iga tulevase kinnistu omanik hakkab tulevikus võrguettevõtjaga arveldama eraldi.

Arvestuslikud võimsused ja peakaitsemed üksikobjektidele:

- elamu: peakaitse 3x25A installeeritud võimsus 16,5 kW  
arvutuslik võimsus 10 - 12 kW
- pumpla: peakaitse 3x16A installeeritav võimsus 5,0 kW  
arvutuslik võimsus 5,0 kW

Elektrikütte kasutamisel lisandub ca` 4-6 kW elamu kohta.

### 3.6.3 Tehnovõrkude koridorid

Tehnovõrkude plaanil on tähistatud planeeritud kruntide maa-alale jäävad tehnovõrkude koridorid. Kanalisatsioonitrasside koridori laius on üldjuhul 6 m, üldkasutatavatel veetrassidel 10 m, elektrikaablitrassidel 2 m ja sidekaablitrassil 4 m. Paralleelselt kulgevate vee- ja kanalisatsioonitorustike vaheline min. kaugus on 0,5 ja 1,5 m (lähtuvalt EPN 17 linnatänavad osa 8. Tehnovõrgud ja -rajatised. Tabel 8.2 ja



tabel 8.3, märkus 1). Ehitusalale jäävad trassid ja õhuliinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga.

Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoonete ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele asjaõigusseaduse §158 ja 164 sätted.

### 3.7 Tehnilised näitajad

- |                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| 1. Planeeritava maa-ala suurus | 9,4 ha               |
| 2. Ehitustealune pind -        | 1680 m <sup>2</sup>  |
| 3. Hoonestuse osa -            | 1,7 %                |
| 4. Planeeritud ehituskrunte -  | pereelamu krunte - 7 |

### 4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeritaval hoonestataval alal puudub kõrghaljastus, mis jääks rajatavaid hooneid ümbritsema. Seetõttu on planeeringus kavandatud uue haljastuse istutamine ümber hoonestatava ala. Vajadusel võib täiendistutusteks kasutada koolitatud liike. Hoonete ümber rajatakse muru.

Kraavide kaldad puhastatakse võsast, säilitakse kasvujõus puud ning hooldatakse maapind. Tee alguses, kraaviäärne mets ja hoonestuse vahele jääv noor kasvujõus mets vajab säilitamist, täiendavat hooldust ja selekteerimist.

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus;
- Eesti Vabariigi jäätmekava;
- Saare maakonna jäätmekava;
- Salme valla jäätmekava;
- Salme valla jäätmehooldus eeskiri.

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritaval alal tegutsemiseks:

- välditakse suuremas koguses jäätmete teket;
- püütakse taaskasutada jäätmeid (materjalina, energia tootmiseks, kompostimiseks);
- jäätmete ohtlikkuse vähendamine;

Ohtlike jäätmete vastuvõtupunktid asuvad Salme külas.

Klaastaara, plastiku ja alumiiniumi vastuvõtt toimub samuti valla jäätmekava järgsetes kohtades valla territooriumil. Teedevõrgu ja elamute väljaehitamisel tuleks klaas- ja plastikaara vastuvõtt lahendada külas, arvestades kogu piirkonda.

Biojätmed võib osaliselt kompostida kohapeal, kasutades selleks komposterit või avakompostimist.

Olmejäätmete vedu saab toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Elamute omanikel ühineda Salme vallas korraldatud olmejäätmete veoga, milleks sõlmitakse leping valda teenindava firmaga, kes rendib või müüb ka prügikastid ja vajadusel konteinerid.

## **5. KASUTATUD KIRJANDUS**

Saaremaa. Koostanud E.Lobu, E. Prooses ja V. Miller. Tallinn, 1970;

Kaarma valla üldinfo internetis

Seadused:

EV Planeerimisseadus

EV Ehitusseadus

Looduskaitseseadus

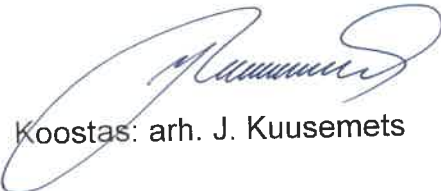
EV Asjaõigusseadus

EV Metsaseadus

EV Veeseadus

Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded.

Teeseadus



Koostas: arh. J. Kuusemets