

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-648

Tellijä: Valmar Oder

DETAILPLANEERING

**SAARE MAAKOND
SALME VALD
LÕU KÜLA
LÕO MAAÜKSUS**

Projektijuht:



Ulli Lätt

Koostaja:



Kaupo Sirel

**KURESSAARE
2005**

SISUKORD

SELETUSKIRI

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 EHTUSÕIGUS	- 3 -
2.3. HALJASTUS JA HEAKORD	- 4 -
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS	- 5 -
2.5. TEHNOVÕRGUD	- 5 -
2.6. KESKKONNAKAITSE	- 6 -
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED	- 6 -
2.8. ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED	- 6 -
2.9. SERVITUUTIDE VAJADUS	- 6 -

LÄHTEMATERJALID

SALME VALLAVALITSUSE KORRALDUS	
DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS	- 8 -
DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE	- 9 -
KATASTRÜKSUSE PLAAN	-11-
VÄLJAVÕTE SALME VALLA RANNA-ALADE OSAÜLD- PLANEERINGUST	-12-

LISAD

AJALEHEKUULUTUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEST	-15-
KOOSKÕLASTUSTE LEHT	-16-
SALME VALLAVOLIKOGU OTSUS DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST	-17-

JOONISED

GEODEETILINE ALUSPLAAN	-18-
SITUATSIOONISKEEM	-19-
PÕHIJONIS	-20-

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala haarab enda alla Saaremaal Salme vallas Lõu külas asuva Lõo maaiüksuse II maatüki, mille pindala on 6,07 ha ja mille omanik on Valmar Oder.

1.2. DETAILPLANEERINGU ALAGATAJA

Detailplaneeringu algatas Salme Vallavalitsus 13.09.2004.a. Valmar Oder'i avalduse alusel.

1.3. LÄHTEMATERJALID

- Salme Vallavalitsuse korraldus nr. 208 13.09.2004.a.;
- Detailplaneeringu lähteülesanne nr. 20 (korralduse nr. 208 lisa);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Teeseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- Salme valla ehitusmäärus;
- Salme valla ranna-alade osatüldplaneering;
- Saare Maakonna üldplaneering.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas Salme vallas Lõu külas, mis valla ranna-alade osatüldplaneeringuga on reserveeritud hajaasustuse põhimõttel arendatavate elamumaade piirkonnaks.

Katastriüksuse andmed:

- pindala - 6,07 ha;
- looduslik rohumaa ~ 5,8 ha;
- muu maa ~ 0,3 ha, sellest vee all ~ 0,2 ha.
- sihtotstarve – maatulundusmaa.

Maa-ala piirneb põhjast Niidu kinnistuga, idast Lau ja Lembitu kinnistutega, lõunast Lembri ja Tänavaga kinnistutega, läänest Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe maanteega. Maantee ääres maaiüksuse keskosas asub ka bussipeatus „Lõo“. Maaüksus on hoonestamata, sellel ei asu kommunikatsioone.

Reljeefilt on maaüksus suhteliselt tasane ala, mille kõrgeim punkt paikneb keskkohast pisut ida pool ja madalaim punkt on maaüksuse edelanurgas - kõrguste vahe ca 2,2 m. Maaüksuse lõunapiiri ääres asub kunagine külatänav, mida kasutatakse tänapäevalgi juurdepääsuteena Lembitu ja Tänavaga kinnistutele. Maaüksuse loodenurka läbib kuivenduskraav, mida mööda juhatakse liigvett naaberkinnistutelt merre. Samas asuvad kaks

paralleelset kiviaiajalga, mille vahel on kunagi kulgenud külatänav, kuid mis tänapäeval ei oma liiklemise seisukohalt mingit tähtsust.

Maaüksuse keskosa läbib ida-lääne suunaline kiviaed. Maaüksuse maanteepoolsesse serva bussipeatuse lähedale on ilmselt nõukogudeaegse maaparanduse käigus kuhjatud kivihunnik.

Maaüksusel paikneb hajusalt ilmselt mõisaaegseid < 1 m laiuseid madalaid kraave, mis aga kuivenduse seisukohalt ei oma tänapäeval erilist tähtsust.

Looduslikult on maatükk valdavalt looduslik rohumaad, vaid kirdenurgas kasvab noori mände ja kadakaid. Puittaimestiku pealetungi rohumaale (ca 0,5 m kõrgused kadakad ja männid) on märgata ka maaüksuse kaguosas. Kadakate ja üksikute suuremate puudega on tihedalt ääristatud ka maaüksuse loodenurgas kulgev kraav ja lõunapiiril kulgev endisaegne külatänav.

Planeeritaval maa-alal on järgmised kitsendused:

- Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe riigimaantee kaitsetsoon 50 m äärmise sõiduraja teljest.

1.5. PLANEERINGU EESMÄRGID

Planeeringu eesmärgiks on Lõo kinnistu II maatüki jagamine kuueks krundiks, loodavatele kruntidele uue sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine, elektrivooluga varustamine ning juurdepääsu küsimuste lahendamine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Olemasolev maatükk jagatakse kuueks krundiks. Kruntideks jagamise juures järgitakse tellija poolset jaotuskava, arvestatakse kinnistu looduslikku omapära ja Salme valla rannalade osatüldplaneeringu tingimusi.

Tabel 1. Moodustatavate kruntide andmed

Krundi nimi	Planeeritud suurus m ²	Planeeritud sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust
Lõo 1	10218	Pereelamumaa – EP – 100 %	Lõo II maatükk
Lõo 2	10398	Pereelamumaa – EP – 100 %	Lõo II maatükk
Lõo 3	10000	Pereelamumaa – EP – 100 %	Lõo II maatükk
Lõo 4	10000	Pereelamumaa – EP – 100 %	Lõo II maatükk
Lõo 5	10002	Pereelamumaa – EP – 100 %	Lõo II maatükk
Lõo 6	10003	Pereelamumaa – EP – 100 %	Lõo II maatükk

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringuga määratakse võimalikud hoonestusalad loodavatel kruntidel ilma hoonete täpset asukohta määramata. Hoonestusalade piiride määramise aluseks on kehtivad tuleohutusnõuded (kujad vastavalt EPN 10.1) ja Saarte Teedevalitsuse seisukoht mitte lubada elamute ehitamist riigimaantee kaitsevööndis lähemale kui 20 m riigimaantee teljest. Kuna

eeldatakse, et kruntidele rajatavad hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP-3 (tuld kartvad hooned), siis ei tohi neid ehitada kinnistu piirile lähemale kui 7,5 m.

Igale loodavale krundile kavandatakse üks kuni 2 korruseline (1 põhikorrus + katusekorrus) viilkatusega ühepereelamu ja kuni kaks ühekorruselist kõrvalhoonet. Elamu maksimaalne kõrgus maapinnast on 8 m, soovitatav katusekalle 35-45°; kõrvalhoone maksimaalne kõrgus maapinnast on 6 m. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada piirkonna ehitustraditsioone ja arhitektuurseid lahendusi, samuti kavandada traditsiooniliste ehitusmaterjalide kasutamine.

Hooned paigutatakse kruntide hoonestusalale vastavalt projektlahendusele. Projekteerimisel tuleb arvestada Salme valla rannaalade osatüldplaneeringu tingimusega, et naaberkrundidel paiknevate hoonete vahe peab olema vähemalt 50 m. Hoonete projekteerimine, ehitamine ja kasutuselevõtt toimub Ehitusseaduses ja Salme valla ehitusmääruses sätestatud korras.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus.

Krundi nimi	Plan. suurus (m ²)	Max.ehitus alune pind (m ²)	Max. korru-selisuus	Max. hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
Lõo 1	10218	200	2	3	Pereelamumaa – EP	100
Lõo 2	10398	200	2	3	Pereelamumaa – EP	100
Lõo 3	10000	200	2	3	Pereelamumaa – EP	100
Lõo 4	10000	200	2	3	Pereelamumaa – EP	100
Lõo 5	10002	200	2	3	Pereelamumaa – EP	100
Lõo 6	10003	200	2	3	Pereelamumaa – EP	100

2.3. HALJASTUS JA HEAKORD

Iseloomuliku haljastuselemendina tuleks ehitustegevuse käigus säilitada krundidel kasvavaid kadakaid. Krundil Lõo 1 asuva kuivenduskraavi kallastel kasvavat tihedat kadakarivi tuleks mõnevõrra harvendada, kuna praegusel kujul toimib see visuaalse barjäärina, mis eraldab loodeosa ülejäänud krundist. Mõõduka harvendamisega (läbipaistvaks muutmisega) saab selle ebasoovitavat mõju oluliselt vähendada.

Kadakaid tuleks säilitada ka kruntide Lõo 5 ja 6 lõunapiiril st. endise külatänava lõunaservas, kus nad kasvavad loodusliku krundi piirdena. Külatänava põhjaservas kasvavad kadakad tuleb ilmselt kruntide juurdepääsuteede rajamise käigus maha võtta. Kuna pinnas on selleks sobiv, võiks omanike äranägemisel lisada loodavatele kruntidele kõrghaljastuse elemente (traditsiooni kohaselt istutati vanasti koos maja ehitamisega ka mõned õuepuud - pooppuud). Soovitatav on kasutada sellel piirkonnale omaseid puu ja põõsaliike (tamm, pärn, vaher, pooppuu, pihlakas jt.).

Kruntide piirete valmistamisel tuleb samuti järgida traditsioonilist külamiljööd: kiviaiad, hirsaiad, lattaaiad, väravad. Kiviaia valmistamiseks võiks kasutada krundil Lõo 3 asuvas kivi-hunnikus leiduvaid sobivaid kive. See on ka üks võimalus ebaesteetilise kivi-hunniku likvideerimiseks. Lisaks piiretele võiks rajada kruntide piiridele elavtarasid (hekke). Piirete kõrgus ei tohiks ületada 1,5 m.

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

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS

Kruntidele Lõo 1, 2, 3 ja 4 rajatakse ühine kruusakattega juurdesõidutee mööda krundi Lõo 3 põhjapoolset serva koos mahasõiduga riigimaanteelt krundi Lõo 3 loodenurgas. Sissesõit krundile Lõo 1 toimub edelanurgast vahetult peale mahasõitu riigimaanteelt, krundile Lõo 2 toimub sissesõit samuti edelanurgast.

Eelmainitud tee kaudu oleks võimalik lahendada ligipääsu küsimus ka kruntide Lõo 2 ja 4 taga paiknevale Lau maatiksusele (praegu sõidetakse Lau maatiksusele otse üle Lõo maatiksuse, kindlat teed ei ole). Selleks tuleks pikendada kavandatavat juurdesõiduteed mööda krundi Lõo 4 põhjapoolset serva kuni krundi kirdenurgani. Nimetatud tegevus eeldab aga kruntide Lõo 3 ja 4 omanike ja Lau maatiksuse omaniku vahelist kokkulepet ja kruntide Lõo 3 ja 4 koormamist reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega.

Kruntidele Lõo 5 ja 6 pääsemiseks rekonstrueeritakse krundi Lõo 5 edelanurgas asuv mahasõit riigimaanteelt, krundile Lõo 6 pääsuks rajatakse kruusakattega juurdesõidutee mööda krundi Lõo 5 lõunaserva (endisaegse külatänava kohale). Selle tee ehitamise käigus kaevatakse tee põhjapoolsesse serva kraav, mida mööda juhitakse kruntide kõrgemast osast valguv pinnavesi riigimaantee äärsesse kraavi. Kruntidele Lõo 5 ja 6 sissesõiduks ehitatakse kraavile truur, samuti paigaldatakse truur juurdesõidutee ja maantee äärse kraavi ristumiskohale. Truuride pikkus peab olema vähemalt 4 m, truuride läbimõõt projekteeritakse lähtuvalt kraavi vooluhulgast.

Eelmainitud tee kaudu oleks võimalik lahendada ligipääsu küsimus ka krundi Lõo 6 taga paiknevatele Lembitu ja Tänavaga maatiksustele. Selleks tuleks pikendada juurdesõiduteed mööda krundi Lõo 6 lõunapoolset serva (mööda endist külatänavat) kuni krundi kagunurgani. Nimetatud tegevus eeldab aga kruntide Lõo 5 ja 6 omanike ning Lembitu ja Tänavaga maatiksuste omanike vahelist kokkulepet ja kruntide Lõo 5 ja 6 koormamist reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega.

Riigimaanteelt mahasõitude ehitamine ja rekonstrueerimine kooskõlastatakse Saarte Teedevalitsusega.

Kruntide sisesed liikumised rajatakse vastavalt hoonete asukohale krundil. Rajatavad teed peavad olema sellised, et tulekahju või muu õnnetuse korral tulekustutus- või päästemeeskond pääseks koos tuletõrje- ja päästevahenditega piisavalt lähedale igale hoonele. Teede minimaalne laius on 3,5 m, krundil peab olema sõiduki ringikeeramise võimalus.

Parkimine korraldatakse igal krundil eraldi.

2.5. TEHNOVÕRGUD

Loodavate kruntide varustamiseks elektrivooluga nähakse ette maantee lääneservas kulgevale 10 kV kõrgepingeliinile (maakaablile) 10/0,4 kV alajaama rajamine. Alajaam paigutatakse teemaa piiridest väljapoole (teemaa laius on 9 m tee teljest) kohakuti kruntide Lõo 1, 2, 3 ja 4 ühise mahasõiduga. Alajaama omanik sõlmib alajaama aluse maa (Lõo mü. I maatükk) omanikuga asjaõiguslepingu vastavalt Asjaõigusseaduse rakenduseseaduse §15².

Alajaamast kruntideni paigaldatakse maakaablid. Alajaamast kuni krundi Lõo 4 loodenurgani kulgeb kaabel juurdesõidutee all, sealt edasi mööda kruntide Lõo 4 ja 6 lääneserva (krundi piirist 1 m kaugusel) kuni krundi Lõo 6 edelanurgani. Mõõtekapid paigutatakse iga krundi piirile sissesõidutee vahetusse lähedusse. Iga krundi omanik sõlmib liitumislepingu Eesti Energia AS-ga.

Veega varustamiseks planeeritakse igale krundile oma puurkaev, mille sanitaarkaitseala on 10 m raadiuses kaevust.

Heitvee kogumiseks rajatakse igale krundile kogumiskaev, mida tühjendatakse vastavalt Salme vallas kehtivale korrale (äravedu Salme-Läätsa biopuhasti purglasse). Heitvee

kogumiskaev peab paiknema joogiveekaevu suhtes allanõlva ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Telefoniühendust loodavatele kruntidele ei planeerita.

2.6. KESKKONNAKAITSE

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

Puurkaevude rajamisel lähtutakse „Põhjavee uurimise, kasutamise ja kaitse korrast“ ja „Puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise korrast“.

Heitvee kogumiskaevud projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt kehtivatele normidele, et oleks välditud reovee sattumine põhjavette.

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

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED

Kruntidele planeeritud hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3.

Tuletõrjevett on vajadusel võimalik võtta merest Kase kinnistul paiknevast sadamakohast (~ 400 m kaugusel) ja suurvee ajal ka Lõo 1 krundi läbivast kraavist (riigimaantee ja kraavi ristumiskoha juurest).

2.8. ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

- „Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus“ (VV määrus 02.07.2002 nr. 211) - 0,38 kV maakaabelliini kaitsevöönd 1 m äärmisest kaablist kummalegi poole;
- „Ehitusseadus“ §14 – kinnistu omanik peab lubama ehitada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues või õhuruumis tehnovõrke või –rajatist ja võimaldama nende teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid;
- „Teeseadus“ §13 – riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 50 m;
- „Teeseadus“ §36 – mahasõitude ehitus riigimaanteelt ja võimalik ehitustegevus kruntide Lõo 1, 3 ja 5 maantee kaitsetsooni jääval hoonestusalal kooskõlastatakse tee omanikuga (Saarte Teedevalitsusega).

2.9. SERVITUUTIDE VAJADUS

- „Asjaõigusseaduse rakendamise seadus“ §15² – planeeritavate maakaabelliinide rajamiseks on nõutav kruntide Lõo 3, 4 ja 5 koormamine reaalservituudiga; planeeritavate juurdesõiduteede rajamiseks on nõutav kruntide Lõo 3 ja 5 koormamine reaalservituudiga või isikliku kasutusõigusega.

Projektijuht:



Ulli Lätt

Koostaja:



Kaupo Sirel