

# OÜ Kompleks MG

Lossi 12A, 93816 Kuressaare, tel. 45 54 349, tel./fax 45 55 391, e-post [kompleks@tt.ee](mailto:kompleks@tt.ee)

Reg. nr. 10250583,

Litsents nr. EE-8992

Töö nr. SDP-697

Tellijä: OÜ Polartek

## DETAILPLANEERING

SAARE MAAKOND  
SALME VALD  
RAHUSTE KÜLA  
PÕLMA MAAÜKSUSE I MAATÜKK

Projektijuht:



Aivo Kesküla

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

### LÄHTEMATERJALID

1. SALME VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS .....	- 7 -
2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE .....	- 8 -
3. KATASTRIÜKSUSE PLAAN .....	- 10 -
4. VÄLJAVÕTE SALME VALLA RANNA-ALADE OSAÜLD- PLANEERINGUST .....	- 11 -
5. VÄLJAVÕTE SALME VALLA RAHUSTE KÜLA ODRA JA LODJA KINNISTUTE DETAILPLANEERINGUST .....	- 14 -
5. VÄLJAVÕTE SALME VALLA NATUR 2000 EELVALIKUALADE MATERJALIDEST .....	- 19 -

### LISAD

1. AJALEHEKUULUTUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEST .....	- 21 -
2. KOOSKÕLASTUSTE LEHT .....	- 22 -
3. PIIRINAABRI NÕUSOLEK JUURDESÕIDUTEE RAJAMISEKS .....	- 23 -
4. SAARE MAAVALITSUSE KOOSKÕLASTUS .....	- 24 -
5. SAAREMAA KESKKONNATEENISTUSE KOOSKÕLASTUS .....	- 25 -
6. SALME VALLAVOLIKOGU OTSUS DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST .....	- 26 -
7. AJALEHEKUULUTUS DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST ...	- 27 -

### JOONISED

1. GEODEETILINE ALUSPLAAN .....	- 28 -
2. SITUATSIOONISKEEM .....	- 29 -
3. ELEKTRIVARUSTUSE SKEEM .....	- 30 -
4. PÕHIJONIS .....	- 31 -

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

#### 1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala haarab enda alla Saaremaal Salme vallas Rahuste külas asuva Põlma maaüksuse I maatüki, mille pindala on 2,53 ha ja mille omanik on OÜ Polartek.

#### 1.2. DETAILPLANEERINGU ALAGATAJA

Detailplaneeringu algatas Salme Vallavalitsus 21.03.2005.a. OÜ Polartek avalduse alusel.

#### 1.3. LÄHTEMATERJALID

- Salme Vallavalitsuse korraldus nr. 51 21.03.2005.a.;
- Detailplaneeringu lähteülesanne nr. 24 ( korralduse nr. 51 lisa );
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Veeseadus;
- Looduskaitseadus
- Asjaõigusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- Salme valla ehitusmäärus;
- Salme valla ranna-alade osaüldplaneering;
- Salme valla Natura 2000 eelvalikualade nimekiri;
- Saare Maakonna üldplaneering;
- Rahuste küla Odra ja Lodja kinnistute detailplaneering.

#### 1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas Salme vallas Rahuste külas rannaalade osa-üldplaneeringuga kaetud alal.

Katastriüksuse andmed:

- katastriüksuse tunnus 72101:003:0353;
- pindala - 2,53 ha;
- haritav maa - 1,60 ha;
- looduslik rohumaa - 0,77 ha;
- muu maa - 0,16 ha, sellest vee all 0,16 ha.
- sihtotstarve – maatulundusmaa.

Maa-ala piirneb kirdest ja idast Lõu lahega, kagust Lee kinnistuga, edelast Sigoja kinnistuga ja loodest Tiltsi kinnistuga. Maaüksus on hoonestamata, sellel ei asu kommunikatsioonid.

Reljeefilt on maatüksus suhteliselt tasane ala väikese langusega mere suunas. Maatüksust läbib üks ca 4 m laiune ja kolm ca 2 m laiust loode-kagu suunalist kuivenduskraavi. Kolm kitsamat kraavi on valdavalt kuivad, suuremas voolab vesi aastaringselt.

Suurest kraavist edela poole jääval osal on nõukogude ajal tehtud maaparandus, sellest ajast pärineb ka sealne kraavitus. Paar viimast aastat on see maa seisnud söötis, varem kasutati seda heinamaana. Suurest kraavist mere poole jääv ala on looduslik rohumaa. Kõrghaljastus maatüksusel puudub, vaid edelapiiril kulgeva kraavi kallastel kasvab hõredalt noori pajusid ja sangleppi. Planeeritaval maa-alal on järgmised kitsendused:

- maa-ala rannajoonest kuni merepoolse magistraalkraavini asub moodustatava Rahuste looduskaitseala sihtkaitsevööndis;
- maatüksus asub osaliselt Natura 2000 eelvalikualal;
- 20 m ulatuses rannajoonest on veekaitsevöönd;
- 200 m ulatuses rannajoonest on ehituskeeluvöönd;
- maatüksust läbivate kraavidel mitte takistada vee vaba voolamist.

Planeeringu alana käsitletakse käesolevas töös loodava Rahuste looduskaitseala territooriumilt välja jäävat maatüksuse osa.

## 1.5. PLANEERINGU EESMÄRGID

Planeeringu eesmärgiks on Põlma maatüksuse I maatüki jagamine kaheks krundiks, loodavatele kruntidele sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine, vesivarustuse ja kanalisatsiooni, elektrivooluga varustamise ning juurdepääsu küsimuste lahendamine.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS

### 2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Olemasolev maatükk jagatakse kaheks krundiks. Kruntideks jagamise juures järgitakse tellija poolset jaotuskava ja Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringu tingimusi. Maatüksus poolitatakse pikuti, et kummalgi loodaval krundil oleks Läänemere ehituskeeluvööndist välja jääv osa ja ligikaudselt võrdselt rannajoont.

**Tabel 1. Moodustatavate kruntide andmed**

Krundi nimi	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Planeeritud sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust
Põlma 1	13083	Hooajalise elamu maa – ES – 100 %	Põlma I maatükk
Põlma 2	12190	Hooajalise elamu maa – ES – 100 %	Põlma I 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 Läänemere ehituskeeluvööndi piir (200 m tavalisest veepiirist). Kuna eeldatakse, et kruntidele rajatavad hooned kuuluvad

tulepüsisivusklassi TP-3 (tuld kartvad hooned), siis ei tohi neid ehitada kinnistu piirile lähemale kui 7,5 m.

Kummalegi loodavale krundile kavandatakse üks kuni 2 korruseline (1 põhikorrus + katusekorrus) viilkatusega hooajalise kasutusega elamu ja üks ühekorruseline kõrvalhoone. 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. Krundile Põlma 1 kavandatakse elamu peaks paiknema hoonestusala põhjaosas, Põlma 2 krundi elamu aga hoonestusala lõunaosas, et nende vahe oleks ~ 50 m, nagu nõuab kehtiv Salme valla rannaalade osaukplaneering. Hoonete projekteerimine, ehitamine ja kasutuselevõtt toimub Ehitusseaduses ja Salme valla ehitusmääruses sätestatud korras.

**Tabel 2. Kruntide ehitusõigus.**

Krundi nimi	Plan. suurus (m <sup>2</sup> )	Max.ehitusalune pind (m <sup>2</sup> )	Max. korruselisus	Max. hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
Põlma 1	13083	150	2	2	Hooajalise elamu maa – ES	100
Põlma 2	12190	150	2	2	Hooajalise elamu maa – ES	100

### 2.3. HALJASTUS JA HEAKORD

Kuna loodavatel kruntidel kõrghaljastus puudub, peaks Saaremaale omaselt ehitatavate elamute juurde istutama puud ja põõsaid (traditsiooni kohaselt istutati vanasti koos maja ehitamisega ka mõned õuepuud - pooppuud). Eelistada tuleks kasvukoha suhtes vähenõudlikke liike, kuna pinnas on antud kohas väheviljakas. Sobivad oleksid nt. pooppuu, pihlakas, kadakas.

Õuealast väljapoole jäävat krundi osa (endist põllumaad) tuleks kas regulaarselt niita või kasutada karjamaa (rentida välja kohalikele lambakasvatajatele), et vältida sellel umbrohtude levikut ja võsa teket.

Loodava Rahuste looduskaitseala territooriumile jääva maa-ala puhul on tegu rannaniiduga, mille hooldamine toimub sellele vastavalt. Samuti tuleks rannaniitude hooldamise põhimõtteid rakendada Natura 2000 eelvalikualale jääval krundi osal.

Kruntide piirete valmistamisel tuleb järgida traditsioonilist külamiljööd: hirsaiad, lattaiad, dekoratiivselt kujundatud väravad. 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

Loodavatele kruntidele rajatakse üle Sigoja maaüksuse ühine kruusakattega juurdesõidutee Rahuste-Kaunispe riigimaanteelt. Nimetatud tee kulgeb krundi Põlma 1 läänenurka, kust omakorda mööda selle krundi edelaserva rajatakse tee krundini Põlma 2. Tee laius on 4 m, tee ja kraavide ristumiskohtadesse paigaldatakse truupid pikkusega vähemalt 4 m, truupide läbimõõt projekteeritakse lähtuvalt kraavi vooluhulgast.

Sigoja maaüksus koormatakse teeservituudiga kruntide Põlma 1 ja 2 igakordsete omanike kasuks, Põlma 1 krunt koormatakse teeservituudiga krundi Põlma 2 igakordse omaniku kasuks.

Riigimaanteelt mahasõidu ehitamine 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.

Mere äärde pääsuks rajatakse loodavate kruntide vahelise piiri ja merepoolse suure kraavi ristumiskohta jalakäigusild (purre). Krunt Põlma 2 koormatakse jalgeservituudiga Sigoja maaüksuse igakordse omaniku kasuks (võimaldada Sigoja maaüksuse omanikul jalgsi läbipääs mereni).

Parkimine korraldatakse igal krundil eraldi.

## 2.5. TEHNOVÕRGUD

Loodavate kruntide elektrivooluga varustamiseks paigaldatakse maakaabel rajatavast 10/0,4 kV alajaamast kuni planeeritavate kruntideni. Alajaam rajatakse Rahuste küla Odra ja Lodja kinnistute detailplaneeringuga (kehtestatud Salme Vallavolikogu otsusega nr. 11 19.04.2004) kavandatud kohta. Kaabli trass kulgeb mööda Rahuste-Kaunispe maantee kirdeserva (5 m kaugusel tee teljest) ja kruntide juurdesõidutee kaguserva. Mõõtekapid paigutatakse kummagi krundi piirile sissesõidutee vahetusse lähedusse. Kruntide omanikud sõlmivad liitumislepingu Jaotusvõrk OÜ-ga.

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

Heitvee kogumiseks rajatakse kummalegi 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 „Veeseadusest“ ja sellega seonduvatest õigusaktidest.

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.

Planeeritav maaüksus asub osaliselt Natura 2000 võrgustiku eelvalikualal (Kaugatoma-Lõo linnu- ja loodusala), kus kehtivad majandustegevuse ajutised piirangud. Sealse tegevuse puhul tuleb maaomanikul lähtuda Kaskonnaministri määrusest nr. 24 (22.04.2004.a.). Käesoleva planeeringuga kavandatakse nimetatud alale ainult kraavi ületava jalakäigusilla (purde) rajamine.

## 2.7. TULEOHUTUSNÕUDED

Kruntide hoonestusalade piiritlemisel on arvestatud nõutavate tuleohutuskujadega. Kruntidele planeeritud hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti projekteerimismõistetest EPN 10.1. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3.

Tuletõrjevett on vajadusel võimalik võtta lähedalasuvast magistraalkraavist (riigimaantee ja kraavi ristumiskoha juurest) või Rahuste keskusest ca 1,5 km kauguselt.

## 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;
- „Ehituseadus“ §14 – Põlma 1 krundi omanik peab lubama ehitada oma kinnisasjale maapinnal või maapõues tehovõrke või –rajatist ja võimaldama nende teenendamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid;
- „Teeseadus“ §36 – mahaõidu ehitus riigimaanteelt kooskõlastatakse tee omanikuga (Saarte Teedevalitsusega);
- „Looduskaitseadus“ §36-37 - rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallalrajal (10 m tavalisest veepiirist); ehituskeeluvööndi laius meresaarte mererannal on 200 meetrit.
- „Majandustegevuse ajutiste piirangute rakendamine väljaspool kaitsealasid asuvatel Natura 2000 võrgustiku aladel“ (Keskkonnaministri määrus 22.04.2004 nr.24) - §4 on loetletud alal keelatud ja kooskõlastamist nõudvad tegevused.

## 2.9. SERVITUUTIDE VAJADUS

- „Asjaõiguseaduse rakendamise seadus“ §15<sup>2</sup> – planeeritava juurdesõidutee ja maakaabelliini rajamiseks on nõutav Sigoja maaüksuse ja Põlma 1 krundi koormamine reaaleservituudi või isikliku kasutusõigusega;

Projektijuht:

 Aivo Kesküla

Koostaja:

 Kaupo Sirel