

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-705

Tellijas: Kinlux Vara OÜ

DETAILPLANEERING

SAARE MAAKOND
SALME VALD
RAHUSTE KÜLA
SIGOJA 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	- 4 -
2.3. HALJASTUS JA HEAKORD	- 4 -
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS	- 5 -
2.5. TEHNOVÕRGUD	- 5 -
2.6. KESKKONNAKAITSE	- 5 -
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED	- 5 -
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. VÄLJAVÕTE SALME VALLA RAHUSTE KÜLA ODRA JA LODJA KINNISTUTE DETAILPLANEERINGUST	- 10 -

LISAD

1. KOOSKÕLASTUSTE LEHT	- 15 -
2. SAARE MAAVALITSUSE KOOSKÕLASTUS	- 16 -
3. SAAREMAA KESKKONNATEENISTUSE KOOSKÕLASTUS	- 17 -
4. SAAREMAA PÄÄSTETEENISTUSE KOOSKÕLASTUS	- 18 -
5. SALME VALLAVOLIKOGU OTSUS DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST	- 19 -

JOONISED

1. SITUATSIONISKEEM
2. GEODEETILINE ALUSPLAAN
3. PÕHIJONIS

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala haarab enda alla ~ 6 ha Saaremaal Salme vallas Rahuste külas asuva Sigoja maaüksuse I maatükist. Maaüksuse omanik on Tarmu Kipper.

1.2. DETAILPLANEERINGU ALAGATAJA

Detailplaneeringu algatas Salme Vallavalitsus 25.04.2005.a. Tarmu Kipper'i avalduse alusel.

1.3. LÄHTEMATERJALID

- Salme Vallavalitsuse korraldus nr. 81 25.04.2005.a.;
- Detailplaneeringu lähteülesanne nr. 26 (korralduse nr. 81 lisa);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Teeseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- Salme valla ehitusmäärus;
- Salme valla ranna-alade osaüldplaneering;
- Saare Maakonna üldplaneering;
- Rahuste küla Põlma I ning Odra ja Lodja kinnistute detailplaneeringud.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

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

Katastriüksuse andmed:

- katastriüksuse tunnus 72101:003:0244;
- pindala - 8,45 ha;
- haritav maa - 6,3 ha;
- looduslik rohumaa - 1,3 ha;
- muu maa - 0,9 ha, sellest vee all 0,9 ha.
- sihtotstarve – maatulundusmaa.

Maaüksus piirneb kirdest Tiltsi, Põlma I, Lee ja Lodja kinnistutega, kagust Odra tee kinnistuga, edelast Rahuste-Kaunispe riigimaantee ja loodest Sigaja, Toompuu ja Aleksandri kinnistutega. Maaüksus on hoonestamata, selle läänenurka läbib 0,4 kV madalpinge-õhuliin, mis kuulub OÜ-le Jaotusvõrk.

Reljееfilt on planeeringuala suhteliselt tasane ala väikese langusega kirde (mere) suunas. Selle keskosas asub 5 loode-kagu suunalist 2-3 m laiust ja ~ 0,6 m sügavust kuivenduskraavi,

mis suubuvad edela-kirde suunalisse kogumiskraavi. Kogumiskraav on ~ 5 m lai ja ~ 1,1 m sügav ning suubub Läänemerre. Kuivenduskraavid on valdavalt kuivad, kogumiskraavis voolab vesi aastaringselt. Nimetatud kraavid pärinevad nõukogude ajal tehtud maaparandusest, tänapäeval on kraavide vaheline ala on kasutusel heinamaana.

Kogumiskraavist kagu poole jääv ala on looduslik rohuma, mis on samuti kasutusel heinamaana. Planeeringuala idanurgas asub ~ 0,08 ha suurune maaomaniku kartulimaa.

Kõrghaljastus maaüksusel praktiliselt puudub. Vaid maaüksuse idapoolses nurgas kasvab kunagise kraavi kohal suurte sangleppade rivi; ka kuivenduskraavide kallastel kasvab hõredalt noori pajusid ja sangleppi. Planeeritaval maa-alal on järgmised kitsendused:

- 200 m ulatuses Läänemere rannajoonest on ehituskeeluvöönd;
- piirneva Rahuste-Kaunispe riigimaantee kaitsetsooni ulatus on 50 m tee teljest;
- maaüksust läbivatel kraavidel mitte takistada vee vaba voolamist.

Planeeringu alana käsitletakse käesolevas töös ainult maaüksuse seda osa, kuhu kavandatakse elamukrundid. Ülejäänud osal (maatüki loodeosa, ~ 2,6 ha) säilib maatulundusmaa sihtotstarve ja seda planeeringus ei käsitleta.

1.5. PLANEERINGU EESMÄRGID

Planeeringu eesmärgiks on Sigoja maaüksuse I maatükist viie elamukrundi eraldamine, loodavate kruntide hoonestusala piiritlemine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, servituutide vajaduse määramine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Maatükist eraldatakse viis krunti. Kruntideks jagamise juures järgitakse tellija poolset jaotuskava ja Salme valla ranna-alade osa-üldplaneeringu tingimusi.

Tabel 1. Moodustatavate kruntide andmed

Krundi nimi	Planeeritud suurus m ²	Planeeritud sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust
Krunt 1	10589	Pereelamumaa – EP – 100 %	Sigoja I maatükk
Krunt 2	11361	Pereelamumaa – EP – 100 %	Sigoja I maatükk
Krunt 3	10603	Pereelamumaa – EP – 100 %	Sigoja I maatükk
Krunt 4	11353	Pereelamumaa – EP – 100 %	Sigoja I maatükk
Krunt 5	14413	Pereelamumaa – EP – 100 %	Sigoja I maatükk

2.2. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Detailplaneeringuga määratakse võimalikud hoonestusalad loodavatel kruntidel ilma hoonete täpset asukohta määramata. Hoonestusalade piiride määramise aluseks on kehiivad tuleohutusnõuded (kujad vastavalt EPN 10.1), Läänemere ehituskeeluvööndi piir (200 m tavalisest veepiirist) 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. Hoonete projekteerimine, ehitamine ja kasutuselevõtt toimub Ehitusseaduses ja Salme valla ehitismääruses sätestatud korras.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus.

Krundi nimi	Plan. suurus (m ²)	Max.ehitusalune pind (m ²)	Max. korruselisus	Max. hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
Krunt 1	10589	200	2	3	Pereelamumaa – EP	100
Krunt 2	11361	200	2	3	Pereelamumaa – EP	100
Krunt 3	10603	200	2	3	Pereelamumaa – EP	100
Krunt 4	11353	200	2	3	Pereelamumaa – EP	100
Krunt 5	14413	200	2	3	Pereelamumaa – EP	100

2.3. HALJASTUS JA HEAKORD

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

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

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 LIKLUSKORRALDUS

Üle planeeritava ala mööda kruntide nr. 1 ja 2 kaguserva rajatakse Rahuste-Kaunispe riigimaanteelt kuni piirneva Põlma I maaüksuse läänenurgani kruusakattega juurdesõidutee. Tee laius on 4 m. Tee ja kraavide ristumiskohtadesse paigaldatakse truubid pikkusega vähemalt 4 m, truupide läbimõõt projekteeritakse lähtuvalt kraavi vooluhulgast.

Riigimaanteelt mahasõidu ehitamine kooskõlastatakse Saarte-Teedevalitsusega.

Kruntide sisesed liikumisteed 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 elektrivooluga varustamiseks paigaldatakse maakaabel rajatavast 10/0,4 kV alajaamast kuni planeeritavate kruntideni. Alajaam rajatakse Rahuste küla Odra ja Lodja kinnistute detailplaneeringuga (kehtestataud Salme Vallavolikogu otsusega nr. 11 19.04.2004) kavandatud kohta. Kaabli trass kulgeb mööda Rahuste-Kaunispe maantee kirdeserva tee ja kraavi vahelisel alal (~5 m kaugusel tee teljest) ja mööda kruntide juurdesõidutee kaguserva. Sama trassi mööda on planeeritud lahendada ka naabruses asuva Põlma I mü. elektrivarustus. Mõõtekapiid paigutatakse iga krundi piirile sissesõidutee vahetusse lähedusse. Kruntide omanikud sõlmivad liitumislepingu Jaotusvõrk OÜ-ga.

Veega varustamiseks planeeritakse igale krundile oma kaev, 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 „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.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED

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

Tuletõrjevett on vajadusel võimalik võtta maaüksust läbivast 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;
- „Ehitusseadus“ §14 – Kruntide 1 ja 2 omanikud peavad lubama ehitada oma kinnisasjale maapinnal või maapõues tehnovõrke või –rajatist ja võimaldama nende teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid;
- „Teeseadus“ §36 – mahasõidu ehitus riigimaanteelt kooskõlastatakse tee omanikuga (Saarte Teedevalitsusega);
- „Looduskaitseadus“ §36-37 - ehituskeeluvööndi laius meresaarte mererannal on 200 meetrit.

2.9. SERVITUUTIDE VAJADUS

- „Asjaõigusseaduse rakendamise seadus“ §15² – planeeritava juurdesõidutee ja maakaabelliini rajamiseks on nõutav:
 - Krundi 1 koormamine reaaleservituudi või isikliku kasutusõigusega Kruntide 2, 3 ja Põlma I maauksuse igakordsete omanike kasuks;
 - Krundi 2 koormamine reaaleservituudi või isikliku kasutusõigusega Krundi 3 ja Põlma I maauksuse igakordsete omanike kasuks;

Projektijuht:



Aivo Kesküla

Koostaja:



Kaupo Sirel