

OÜ A.M.T. INVEST

Rootsi 7-6 Kuressaare; telefon 45 33738
Tegevuslitsents: MTR nr. EEP 000672

Töö nr. DP-0143

SALME VALD, KAIMRI KÜLA, ENNU KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Algamine: 25. aprilli 2005 a., korraldus nr. 82

Tellija: Salme vallavalitsus

Finantseeria: OÜ Logest Kinnisvara

Detailplaneeringu koostaja: Avo Tasa

Esindaja: Sirje Lember

KURESSAARE
2006

SELETUSKIRI.....	4
1. ÜLDOSA.....	4
2. LÄHTESITUATSIOON.....	4
3. PLANEERINGU ÜDLAHENDUS JA AVALIK RUUM.....	4
4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	5
5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	5
6. TULEOHUTUSNÕUDED.....	5
7. KESKKONNAKAITSELISED LAHENDUSED	6
8. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	6
9. KRUNDIJAOTUS.....	7
10. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED.....	8
11. KITSENDUSED PLANEERITAVAL MAA-ALAL.....	8
12. SERVITUUTIDE VAJADUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL.....	10

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

- Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:
Planeeritavaks objektiks on Salme vallas, Kaimri külas asuv Ennu katastriüksus, suurusega 10,54 ha.
- Planeeringu eesmärgid:
Kinnistu jagamine üheteistkümneks elamukrundiks, sellega kaasnevate mehaanilise transpordiga liikumise teede, tehnovõrkude ja haljastuse planeerimine.

2. LÄHTESITUATSIOON.

Lähtematerjalideks on:

- Salme Vallavalitsuse korraldus nr. 82, 25. aprill 2005 a. detailplaneeringu algatamise kohta ning lisana lähtetingimused.
- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan, koostatud november 2005 a. OÜ A.M.T. INVEST poolt.

Olemasoleva ruumi kirjeldus:

Planeeritavaks objektiks on Salme vallas, Kaimri külas asuv Ennu katastriüksus (kat. tunnus 72101:003:0295), kinnistu pindalaga 10,54 ha. Katastriüksus on hoonestamata, maa kasutamise sihtotstarbega maatulundusmaa-100%. Krundi omanik on OÜ Logest Kinnisvara, seisuga 07.09.04.

Ennu katastriüksuse piirinaabriteks on põhjast Kõrtsi ja lõunast Ranna katastriüksused. Läänest piirneb katastriüksus Sääre-Kuressaare riigimaanteega nr. 77. Katastriüksus piirneb idast Läänemerega.

Katastriüksuse maantee poolses küljes on lagedam rohumaa ala üksikute puudega, kinnistu keskosas kasvab valdavalt lehtmets. Läänemere poolsel osal kasvab põhiliselt lehtpuuharvik ja kadastik. Mereäärne ala on soine.

Planeeringu ala läbib Eesti Energia AS-ile kuuluv 35 kV keskpingeõhuliin. Vastavalt Ehitusseaduse 2002 a. §14: ``Tehnovõrgud ja rajatised`` kehtib maa-ala läbivatele trassidele kitsendus, lähtuvalt tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest. Keskpingeliinile 25 m mõlemale poole liinirajatisest.

Katastriüksus jääb osaliselt riigimaantee 50 meetri teekaitsevööndisse.

Katastriüksus jääb osaliselt Läänemere 200 meetrisesse ehituskeeluvööndisse.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Ennu kinnistu maa kasutamise sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine üheteistkümneks üksikelamukrundiks. Planeeringu eesmärgiks on moodustuvatele kruntidele ehitusõiguse määramine, teede ja liikluskorralduse määramine, parkimise, tehnovõrkude, rajatiste ja haljastuse planeerimine.

4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Katastriüksustele rajatavate elamute varustamiseks veega on planeeritud Endli krundile rajada ühiskaev elektripumbaga.

Antud kinnistut hõlmav pinnas on keskmiselt kaitstud. Kuna planeeritavate kinnistute veehaarde projektikohane tootlikus jääb alla 10 m³ ööpäevas, teeb arendaja ettepaneku vähendada kaevu sanitaarkaitseala 10 meetrini. (Veeseaduse § 28, lg 4, p 1).

Veetoru paigaldamissügavus on vähemalt 1.2 meetrit allapoole planeeritavat maapinda.

Kanalisatsioonitrass lahendada individuaalsetesse reoveekaevudesse, reoveekaevu min. maht 5 m³. Reoveed viiakse kogumiskaevust vastavalt sõlmitavale lepingule Salme aleviku puhastusseadmesse.

Kanalisatsioonitoru paigaldamissügavus on vähemalt 0,6 meetrit.

Olmevee ja heitvee torustiku paigaldamiseks koostatakse vastavate tööde projekt.

4.2. Side

Maa-alal ei paikne Elion Ettevõtte Aktsiaselts'ile kuuluvaid liinirajatisi. Omanikul ei ole soovi liituda Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrguga.

4.3. Elektrivarustus

Planeeritavat ala läbib OÜ Jaotusvõrgu Saarte Piirkonnale kuuluv 35 kv keskpingeõhuliin. Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Saarte Piironna tehnilistele tingimustele nr. 80608 on planeeritavate hoonete elektrivarustuseks vaja ehitada uus 10/0,4kV alajaam üle tee asuvale 10kV liiniühendusele ja alajaamast uus 0,4kV fiiderliin.

Liitumiskapid näha ette planeeritavate kruntide piiridele, tee serva, ligipääsetavatesse kohtadesse. Peakaitse nimisuuruseks planeeritakse 3x16A. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Ennu katastriüksuse läänepoolseks piiriks on Sääre-Kuressaare riigimaantee nr. 77. Kinnistu on osaliselt teekaitsevööndis. Juurdepääs moodustuvatele kruntidele on planeeritud mahasõiduga Sääre-Kuressaare riigimaanteelt nr. 77. Rajatava juurdepääsutee teema-ala laiuseks on 8 meetri (joonis DP-5: tee lõige 1-1). Rajatav tee jääb moodustuvate kruntide koosseisu. Teele on soovitatav sõlmida isiklik kasutusõigus teiste kasutajate kasuks. Parkimine toimub krundisiseselt.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldustegevust.

6. TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritava maa-ala hoone projekteerimise käigus tuleb lähtuda ehitisele ja selle osale esitatavatest tuleohutusnõuetest, Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP 3. Planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituspiirangu aladega. Tuletõrjekuja naaberkruntidest on 4 meetrit. Juhul kui hoone projekteeritakse piirile lähemale kui 4 meetrit, peab hoone vastama tuleohutusnõuetele.

Ennu krundile on planeeritud tuletõrje veehoidla, mahutuvusega 50 m³. Päästeameti autode manööverdamiseks tuleb välja ehitada tihendatud pinnasega, kruusakattega plats, ruumilise ulatusega 12x12 meetrit.

7. KESKKONNAKAITSELISED LAHENDUSED

Katastriüksustele rajatavate elamute varustamiseks veega on planeeritud Endli krundile rajada ühiskaev elektripumbaga. Antud kinnistut hõlmav pinnas on keskmiselt kaitstud. Kinnistule planeeritakse 11 elamut, veetarbimine inimese kohta on 60 l/d, keskmine pere suurus on 3,6 inimest, s.o. $11 \times 3,6 \times 60 = 2376$ l/d = 2,4 m³. Kuna planeeritavate kinnistute veehaarde projektikohane tootlikus jääb alla 10 m³ ööpäevas, teeb arendaja ettepaneku vähendada kaevu sanitaarkaitseala 10 meetrini. (Veeseaduse § 28, lg 4, p 1).

Kanaliseerimisvõrgust lahendada individuaalsetesse reoveekaevudesse, reoveekaevu min. maht 5 m³. Reoveed viiakse kogumiskaevust vastavalt sõlmitavale lepingule Salme aleviku puhastusseadmesse.

Sadeveed juhitakse üldkasutatava tee äärde ning sealt vastavalt loodusliku kaldega mööda kraavitust mereni. Kruntidele juurdepääsu kohtadesse paigaldatakse kraavidesse trupp.

Jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Salme valla jäätmehoolduse eeskirjale.

Elamute paigutamisel kruntidele säilitatakse maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.

8. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE

Katastriüksuse maantee poolses küljes on lagedam rohumaala üksikute puudega, kinnistu keskosas kasvab valdavalt lehtmets. Läänemere poolsel osal kasvab põhiliselt lehtpuuharvik ja kadastik. Mereäärne ala on soine.

Hooned soovitavalt paigutada looduses sobivasse kohta, nt. planeeringus näidatud lagedamale alale ja vältida suuremate puude langetamist. Hoonete juurde viiv juurdepääsutee katta kruusaga. Metsaalune korrastada. Vastavalt omaniku soovile istutada mõned marjapõõsad, lilled jne. Hoonete projekteerimisel on soovitav lähtuda antud maastiku iseärasustest (puud, kivid, põõsastikud).

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus
- Eesti Vabariigi jäätmekava
- Saare maakonna jäätmekava
- Salme valla jäätmekava
- Salme valla jäätmehoolduse eeskiri

Maa kasutajad on kohustatud korraldama jäätmeveo. Prügikonteiner paigaldada jäätmeveoks ligipääsetavasse kohta.

9. KRUNDIJAOTUS

(Joonis DP-3: maakasutuse joonis)

Aadress	Pindala	ha	sihtotstarve	Aadress	Pindala m ²	sihtotstarve
Ennu	10.54		maatulundusmaa	Ennu	11971	elamumaa
				Madise	6400	elamumaa
				Jaagu	6400	elamumaa
				Jaani	6400	elamumaa
				Jüri	15864	elamumaa
				Mardi	15291	elamumaa
				Andrese	6486	elamumaa
				Villu	6451	elamumaa
				Heeno	6417	elamumaa
				Endli	10664	elamumaa
				Mihkli	13092	elamumaa

10. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

(Joonis DP-4: ruumilahenduse joonis)

Maa omanik: OÜ Logest Kinnisvara

Krundi pindala: 10,54 ha

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: elamumaa

Lubatud ehitiste arv krundil: 1-3

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind: 200 m²

Ehitiste koorruselisus: 1,5

Katusekalle: min. 37°

Harjajoon: 7,5 m

Maaüksuse täisehituse protsent: 1%-3%

Tulepüsimisklass: TP3, planeeringuga on tagatud
tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituspiirangu aladega
(min. 4 meetrit).

Välisseinad: puit, kivi

Viimistlusmaterjalid: soovitav kasutada traditsioonilisi
viimistlusmaterjale (seinad-puit katus-laast või roog).

Planeeritud hoonestus on üheperelamud.

Käesoleva planeeringuga ei planeerita olulisi saasteallikaid, maa-ala saastekoormus oluliselt ei suurene.

Planeeritava hoonestuse asukoht krundil on tinglik. Hoonete asukoha valikul tuleb arvestada olemasolevaid piiranguid ja kujasid.

Hoonetele koostatakse ehitusprojekt.

11. KITSENDUSED PLANEERITAVAL MAA-ALAL

Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseaduse §14, 2002 „Tehnovõrgud ja rajatised“	25 m mõlemale poole elektriliini, s.o. 6877 m ²	OÜ Jaotusvõrgu Saarte Piirond	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Teescadus (RT I 1999, 26, 377) § 13 lg 1,2; § 36	50 m riigimaantee tee teljest, s.o. 10289 m ²	Saarte Teedevalitsus	Teehoiu korraldamine. Hoonete ehitamise keeld.

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Looduskaitseadus 2004, §37-39, ``Rand ja kallas``	200 m rannajoonest, s.o. 23804 m ² ,	Saaremaa Keskkonnateenistus	maa kasutajal pidada kinni 200 m rannajoonest kehtiva ehituskeeluvööndist, 20 m rannajoonest kehtivast veekaitsevööndist, 10 m ulatuses rannajoonest, avalikul kallasrajal tagada vaba ligipääs

12. SERVITUUTIDE VAJADUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL

Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega (planeerimisseadus § 43 asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmine § 152 osas).

Kinnisasja omanik peab lubama ehitada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ning õhuruumis tehnovõrke ja rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, telekommunikatsiooni- või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab kinnisasja omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paiknevaid tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata (ehitusseadus § 14).

Servituudi ülesanne on tagada avaliku juurdepääsutee toimimist üle eramaa. Ruumiline ulatus on servituudil: Ennu kü. 882 m², Madise kü. 365 m², Jaagu kü. 400 m², Jaani kü 400 m², Andrese kü.400 m², Villu kü 400 m², Henno kü. 400 m², Endli kü. 1046 m².

Ruumiline ulatus rajataval 0,4kV elektrikaablil: Ennu kü. 318 m², Madise kü. 200 m², Jaagu kü. 200 m², Jaani kü 200 m², Endli kü. 148 m².

Ennu krundile on planeeritud kogu krunte veega varustav kaev ja tuletõrje veehoidla koos päästeametile mõeldud autode manööverdamise platsiga. Ruumiline ulatus rajataval veetrassil: Ennu kü. 222 m², Madise kü. 200 m², Jaagu kü. 200 m², Jaani kü 200 m², Endli kü. 460 m².

Koostas S. Lember



20.02.06.