

Rootsi 7-6 Kuressaare; telefon 45 33738
Tegevuslitsents: MTR nr. EP 00353 FIE Avo Tasa

Töö nr. DP-129

**SALME VALD, KAIMRI KÜLA, EVA KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

Algamine: 25. aprilli 2005 a., korraldus nr. 83

Tellija: Salme vallavalitsus

Finantseeria: OÜ Logest Kinnisvara

Detailplaneeringu koostaja: Avo Tasa

Esindaja: Sirje Lember

**KURESSAARE
2005**

SELETUSKIRI	4
1. ÜLDOSA.....	4
2. LÄHTESITUATSIOON.....	4
3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS 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 Eva katastriüksus, suurusega 10,91 ha.
- Planeeringu eesmärgid:
Kinnistu jagamine kümneks elamukrundiks, sellega kaasnevate mehaanilise transpordiga liikumise teede, tehnovõrkude ja haljastuse planeerimine.

2. LÄHTESITUATSIOON.

Lähtematerjalideks on:

- Salme Vallavalitsuse korraldus nr. 83, 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 Eva katastriüksus (kat. tunnus 72101:003:0294), kinnistu pindalaga 10,91 ha. Katastriüksus on hoonestamata, maa kasutamise sihtotstarbega maatulundusmaa-100%. Krundi omanik on OÜ Logest Kinnisvara, seisuga 07.09.04.

Eva katastriüksuse piirinaabriteks on põhjast Uisa ja lõunast Uustalu katastriüksused. Läänest piirneb katastriüksus Sääre-Kuressaare riigimaanteega nr. 77. Katastriüksus piirneb idast Läänemerega.

Katastriüksuse lääne osas kasvab noor männik, siis on lagedam ala ja 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 35 kV keskpingeliinile 25 m mõlemale poole liinirajatisest.

Katastriüksust läbib kruusakattega teerada. Katastriüksus jääb osaliselt riigimaantee 50 meetri teekaitsevööndisse.

Katastriüksus jääb osaliselt Läänemere 200 meetrisesse ehituskeeluvööndisse.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Eva kinnistu maa kasutamise sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kümneks üksikelumukrundiks. 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 Anette 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). Soovitatav tootlikus oleks kuni 5 m³ ööpäevas.

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 Ettevõtted Aktsiaselts'ile kuuluvaid liinirajatisi. Omanikul ei ole soovi liituda Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi sidevõrguga.

4.3. Elektrivarustus

Planeeritavat ala läbib OÜ Jaotusvõrgu Saarte Piirkonnale kuuluv 35 kV keskpingeõhuliin. Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Saarte Piironna tehnilistele tingimustele nr. 76275 on planeeritavate hoonete elektrivarustuseks vaja rajada olemasolevast Kaimri 10/0,4kV alajaamast uus 0,4kV fiiderliin. Liitumiskapid näha ette planeeritavate kruntide piiridele, tee serva, ligipääsetavatesse kohtadesse. Peakaitsme nimisuuruseks planeeritakse 3x16A. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Eva katastriüksuse läänepoolseks piiriks on Sääre-Kuressaare riigimaantee nr. 21077. Kinnistu on osaliselt teekaitsevööndis. Katastriüksust läbib kruusakattega tee. Juurdepääs moodustuvatele kruntidele on planeeritud mahasõiduga Sääre-Kuressaare riigimaanteelt nr. 21077. Rajatav tee, laiusel 6 meetrit, jääb moodustuvate kruntide koosseisu. Uisa ja Uustalu kinnistutele juurdepääs on planeeritud mahasõiduga Eva katastriüksuselt. Rajatav tee kulgeb paralleelselt Sääre-Kuressaare riigimaanteega. 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. Eva 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 Anette krundile rajada ühiskaev elektripumbaga. Antud kinnistut hõlmav pinnas on keskmiselt kaitstud. Kinnistule planeeritakse 10 elamut, veetarbimine inimese kohta on 60 l/d, keskmine pere suurus on 3,6 inimest, s.o. $10 \times 3,6 \times 60 = 2160$ l/d = 2,2 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).

Vastavalt Loodukaitseaduse (RT I 30.04.2004, 38, 258) § 35 lg 3, 4 alusel on kuni 1,5 m üle mere digitaalse ± 0,00 joone kõrgvee ala. Nimetatud alas võivad esineda üleujutused, mis võivad kahjustada antud piirkonnas asuvaid ehitisi. Sama seaduse § 38 lg. 1 p.1 alusel on ehituskeelu piirang 200 m mere piiri digitaalsest joonest.

Kanaliseerimisvõrg 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.

Jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Salme valla jäätmehoolduse eeskirjale.

Elamute paigutamisel kruntidele säilitatakse maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.

8. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE

Katastriüksuse lääne osas kasvab noor männik, siis on lagedam ala ja kinnistu keskosas kasvab valdavalt lehtmets. Läänemere poolisel osal kasvab põhiliselt lehtpuuharvik ja kadakad. Mere äärne ala on soine.

Hooned soovivatult 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 soovitatav 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

Planeeringueelne maaüksus

Aadress	Pindala	ha	sihtotstarve
Eva	10.91		maatulundusmaa

Planeeringujärgne maaüksus

Aadress	Pindala m ²	sihtotstarve
Anette	5615	elamumaa
Lotte	7094	elamumaa
Marieli	7161	elamumaa
Mariliisi	7241	elamumaa
Maria	26654	elamumaa
Agnese	27085	elamumaa
Irma	7317	elamumaa
Brigitta	7326	elamumaa
Kristeli	5748	elamumaa
Eva	7811	elamumaa

10. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Maa omanik: OÜ Logest Kinnisvara

Krundi pindala: 10,91 ha

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: elamumaa

Lubatud ehitiste arv krundil: 1-3

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind: 160 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.

Välisseinad: puit

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.

Vastavalt Loodukaitseseaduse (RT I 30.04.2004, 38, 258) § 35 lg 3, 4 alusel on kuni 1,5 m üle mere digitaalse ± 0,00 joone kõrgvee ala. Nimetatud alas võivad esineda üleujutused, mis võivad kahjustada antud piirkonnas asuvaid ehitisi. Sama seaduse § 38 lg. 1 p.1 alusel on ehituskeelu piirang 200 m mere piiri digitaalsest joonest. Maria ja Agnese kruntidel tuleb tõsta hoonete ± 0,00 kõrgemale kui 1,5 meetrit. 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. 7303 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 Teeseadus (RT I 1999, 26, 377) § 13 lg 1,2; § 36	50 m riigimaantee tee teljest, s.o. 5954 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. 31294 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 muutmise § 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 surveseadmestikku 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: Anette kü. 516 m², Lotte kü. 300 m², Marieli kü. 300 m², Mariliisi kü 300 m², Irma kü.300 m², Brigitta kü 300 m², Kristeli kü. 234 m², Eva kü. 599 m².

Ruumiline ulatus rajataval 0,4kV elektrikaablil: Anette kü. 28 m², Lotte kü. 200 m², Marieli kü. 200 m², Mariliisi kü 200 m², Eva kü. 234 m².

Anette krundile on planeeritud kogu krunte veega varustav kaev. Eva krundile on planeeritud tuletõrje veehoidla koos päästeametile mõeldud autode manööverdamise platsiga. Ruumiline ulatus rajataval veetrassil: Anette kü. 392 m², Lotte kü. 200 m², Marieli kü. 200 m², Mariliisi kü 200 m².

Koostas S. Lember



15. detsember 2005. a.