

A.M.T. Invest OÜ

Tolli 7, Kuressaare linn; telefon 45 33738
Tegevuslitsents: MTR nr. EEP 000672

Töö nr. DP-0159

SALME VALD, IMARA KÜLA, LIINI KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Algamine: 25. aprilli 2005 a., korraldus nr. 85

Tellija: Salme vallavalitsus

Finantseeria: AS Morten Invest

Detailplaneeringu koostaja: A.M.T. Invest OÜ

Esindaja: Sirje Lember

**KURESSAARE
2006**

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.....	6
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, Imara külas asuv Liini katastriüksus, suurusega 9,15 ha.
- Planeeringu eesmärgid:
Kinnistu jagamine üheksaks elamukrundiks, sellega kaasnevate mehaanilise transpordiga liikumise teede, tehnovõrkude ja haljastuse planeerimine.

2. LÄHTESITUATSIOON.

Lähtematerjalideks on:

- Salme Vallavalitsuse korraldus nr. 85, 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, Imari külas asuv Liini katastriüksus (kat. tunnus 72101:002:0432), kinnistu pindalaga 9,15 ha. Katastriüksus on hoonestamata, maa kasutamise sihtotstarbega maatulundusmaa-100%. Krundi omanik on AS Morten Invest, seisuga 03.03.2004.

Liini katastriüksuse piirinaabriteks on lõunas Soo ja Tümina, läänes Illimardi katastriüksused. Idast piirneb katastriüksus Sääre-Kuressaare riigimaanteega nr. 77. Katastriüksus jääb osaliselt riigimaantee 50 meetri teekaitsevööndisse.

Katastriüksuse maantee poolses küljes on lagedam rohumaa ala üksikute puudega ja põld, kinnistu lääneosas kasvab valdavalt lehtmets.

Planeeringu läänepoolset ala läbib Eesti Energia AS-ile kuuluv 10 kV ja 35 kV keskpingeõhuliin, paraleelselt põhjapoolse piiriga kulgeb 10 kV keskpingeõhuliin. Vastavalt Ehitusseaduse 2002 a. §14: "Tehnovõrgud ja rajatised" kehtib maa-ala läbivatele trassidele kitsendus, lähtuvalt tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest 10 kV keskpingeõhuliinile 10 meetrit mõlemale poole liinirajatisest. 35 kV keskpingeliinile 25 m mõlemale poole liinirajatisest.

Paraleelselt Sääre-Kuressaare riigimaantee servaga kulgeb Elion Ettevõtte Aktsiaselts'ile kuuluv sidekaabelliin.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Ennu kinnistu maa kasutamise sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine üheksaks 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 Kaevu krundile rajada ühiskaev elektripumbaga.

Antud kinnistut hõlmav pinnas on keskmiselt kaitstud. Planeeritavate kinnistute veehaarde projektikohane tootlikus on 3 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

Paraleelselt Sääre-Kuressaare riigimaantee servaga kulgeb Elion Ettevõtted Aktsiaselts'ile kuuluv sidekaabelliin.

Omanikul ei ole soovi liituda Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi sidevõrguga.

4.3. Elektrivarustus

Planeeringu läänepoolset ala läbib Eesti Energia AS-ile kuuluv 10 kV ja 35 kV keskpingeõhuliin, paraleelselt põhjapoolse piiriga kulgeb 10 kV keskpingeõhuliin. Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Saarte Piironna tehnilistele tingimustele nr. 82641 on planeeritavate hoonete elektrivarustuseks vaja ehitada uus 10/0,4kV alajaam ühendatuna Sõrve 10kV fiidri Sõnajala haruliini toitele ja 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.

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.

Kaevu 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 Kaevu krundile rajada ühiskaev elektripumbaga. Kaevu sanitaarkaitseala on 50 meetrit. Antud kinnistut hõlmav pinnas on keskmiselt kaitstud. Kinnistule planeeritakse 9 elamut, veetarbimine inimese kohta on 60 l/d, keskmine pere suurus on 3,6 inimest, s.o. $9 \times 3,6 \times 100 = 3240$ l/d = 3,2 m³. Kanalisatsioonitrass 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 rohumaa ala üksikute puudega ja põld, kinnistu lääneosas kasvab valdavalt lehtmets.

Hooned soovivat paigutada looduses sobivasse kohta, nt. planeeringus näidatud 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

(Joonis DP-3: maakasutuse joonis)

Address	Pindala ha sihtotstarve		Address	Pindala m ² sihtotstarve	
Liini	9.15	maatulundusmaa	Liini	8999	elamumaa
			Sihi	9731	elamumaa
			Piiri	10095	elamumaa
			Metsa	9676	elamumaa
			Paju	9704	elamumaa
			Kadaka	9013	elamumaa
			Põllu	10692	elamumaa
			Kaevu	11927	elamumaa
			Teeääre	11675	elamumaa

10. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

(Joonis DP-4: ruumilahenduse joonis)

Maa omanik: AS Morten Invest

Krundi pindala: 9,15 ha

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: elamumaa

Lubatud ehitiste arv krundil: 1-3

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind: 300 m²

Ehitiste koorruselisus: 1,5

Katusekalle: min. 37°

Harjajoon: 7,5 m

Maaüksuse täisehituse protsent: 4%

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

Välisseinad: puit, kivi

Viimistlismaterjalid: 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 35 kV elektriliini, 10 m mõlemale poole 10 kV elektriliini s.o. 12194 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. 8918 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
Ehitusseaduse §14, 2002 „Tehnovõrgud ja rajatised“	2 m mõlemale poole sidekaablit s.o. 830 m ²	Elion Ettevõtted AS	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

12. SERVITUUTIDE VAJADUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL

Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehno-rajatise 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, maapöues ning õhuruumis tehnovõrke ja rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, telekommunikatsiooni- või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surve-seadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. 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: Teeääre kü. 692 m², Kaevu kü. 964m², Põllu kü. 276 m², Kadaka kü. 600 m², Paju kü 1116 m², Metsa 276 m², Piiri kü.16 m², Sihi kü 244 m².

Ruumiline ulatus rajataval 0,4kV elektrikaablil ja veetrassil: Kaevu kü. 270 m², Paju kü. 534 m². Elektri-kaablil: Metsa kü 134 m².

Kaevu krundile on planeeritud kogu krunte veega varustav kaev (kaitsevööndiga 50 meetrit) ja tuletõrje veehoidla koos päästeametile mõeldud autode manööverdamise platsiga.

Koostas S. Lember



31.08.2006.