

**Saare Geoprojekt OÜ**

REGISTRIKOOD 11134666

REG. NR.

EEP000507

EEO000578

EEG000036

TEL000312

Salme vald, Tehumardi küla, Otsa maaüksuse  
detailplaneering  
Seletuskiri

Saare Geoprojekt OÜ  
Ranna 36-31  
Kuressaare linn

Töö nr 05/01

Vastutav insener: Raivo Kaseorg  
Projektijuht: Egon Sepp  
52 06 023



.....

Kõik õigused on kaitstud. Käesoleva töö paljundamine  
ja levitamine toimub Saare Geoprojekt OÜ loal

## **I SISSEJUHATUS**

### **II SELETUSKIRI**

- 1) Eesmärk
- 2) Koostamise alused
- 3) Planeeritava ala seosed külgnevate aladega
- 4) Olemasoleva olukorra analüüs
- 5) Krundipiiride moodustamine, sihtotstarvete ja ehitusõiguse määramine
- 6) Tänavate maa-alad, tuleohutus ja liikluskorralduse põhimõtted
- 7) Tehnovõrkude ja rajatiste lahendus

### **III PLANEERIMISLAHENDUS**

- 1) Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine
- 2) Kruntide hoonestus, üldised arhitektuurinõuded
- 3) Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus
- 4) Tehnovõrgud
- 5) Heakord ja haljastus
- 6) Keskonna hinnangu seisukoht
- 7) Andmed kruntide kohta

Lisad:

- Katastriüksuse plaan
- OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond liitumisleping
- Detailplaneeringu lähteandmed

## **IV JOONISED**

1. M 1: 1000 Detailplaneering
  - Situatsiooniskeem
  - Liiklus- ja tehnovõrkudeskeem
  - Ehitiste orienteeruvad asetused.

## Sissejuhatus

Otsa maaüksuse detailplaneering algatati Salme Vallavalitsuse korraldusega nr.176 22.august 2005 a. Detailplaneeringu ülesandeks nr. 33 oli Otsa maaüksuse osaline jagamine elamumaa kinnistuteks. Osaline maakasutamine krundil on plaaneeritud peremajutuseks ettenähtud puhkemajade rajamine ja nende teenindamiseks vajaliku infrastruktuuri planeerimine. Detailplaneeringu protsessi jooksul jõuti otsusele planeerida Otsa maaüksusele kolm elamumaa krunti ( Päikese maaüksus, Kuu maaüksus, Tähtede maaüksus). Krundid piirnevad põhja poolt küljest Kopli – Agaselja teega. Ülejäänud maa-alale otsustati planeerida puhkeküla.

## II Seletuskiri

### 1. Eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

- jagada Otsa maaüksus neljaks eraldi kinnistuks
- tekkivate kruntide sihtotstarbe määramine
- juurdepääsutee lahendamine
- elektri varustamise lahendamine
- kanalisatsiooni- ja olmevee lahendamine puhkekülas
- kujade määramine
- keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

### 2. Koostamise alused

2.1 Maakonna planeeringuga on antud tegevus kooskõlas

2.2 Detailplaneeringu lähteseisukohad

Salme Vallavalitsuse korraldusega nr.176 22.08.2005 a. on algatatud Salme vallas, Tehumardi külas, Otsa maaüksuse detailplaneering. (lisa 1). Eesti Energia`ga on kehtiv liitumisleping

### **3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega**

Planeeritav ala paikneb Salme vallas, Tehumardi külas, Otsa maaüksusel. Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Nimi	Katastritunnus, Lähteülessanne	Maakasutuse sihtotstarve
Tuulingu	<b>72101:001:0354</b>	Elamumaa
Orava	<b>72101:001:0705</b>	Ärimaa
Aasa	<b>72101:001:0774</b>	Maatulundusmaa
Kaete	<b>72101:001:0737</b>	Maatulundusmaa
Kopli-Agaselja tee		Transpordimaa

Ala kontaktvööndis asuvad ärimaad, maatulundusmaa ja elamumaa. Ala põhjapiiriks on transpordimaa – Kopli-Agaselja tee

### **4. Olemasoleva olukorra analüüs**

Planeeritav ala on Otsa maaüksus  
Planeeringu alasse kuulub 1 maaüksus:

- Otsa maaüksus (katastritunnus **72101:001:0738**), mille suuruseks on 2,64 ha

Planeeritava ala maapind on valdavalt tasane. Kasutatakse enamust alast metsamaana. Mets hooldamatta ja võsasse kasvanud.

Tehnovõrkudest kulgeb mööda Kopli- Agaselja teeäärt AS-ile Eesti Energia kuuluv 10 kv kõrgepinge õhuliin.

### **5. Krundipiiride moodustamine, sihtotstarvete ja ehitusõiguse määramine**

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse 4 eraldi krunti, järgmiste nimedega:

1. **Päikese maaüksus**
2. **Kuu maaüksus**
3. **Tähtede maaüksus**
4. **Otsa maaüksus**

**Päikese mü** sihtotstarbeks on 100% elamumaa, krundi suurus 2500 m<sup>2</sup>, tulepüsivusklass on TP2 või TP3.

**Kuu mü** sihtotstarbeks on 100% elamumaa, krundi suurus 2349 m<sup>2</sup>, tulepüsivusklass on TP2 või TP3.

**Tähtede mü** sihtotstarbeks on 100% elamumaa, krundi suurus 2635 m<sup>2</sup>, tulepüsivusklass on TP2 või TP3.

**Otsa mü** sihtotstarbeks on 100% ärimaa, krundi suurus 1,89 ha, krundile on planeeritud peremajutuseks ettenähtud puhkemajade rajamine ja nende teenindamiseks vajaliku infrastruktuuri planeerimine, tulepüsivusklass on TP2 või TP3.

## **6. Tänavate maa-alad, tuleohutus ja liikluskorralduse põhimõtted**

### 6.1 Tee maa-ala kirjeldus ja liiklus-korralduse põhimõtted

Juurdepäas planeeringualale on tagatud lõuna poolt olemasoleva OÜ Agola-S Tehumardi puhkekeskuse alalt. Planeeringuala siseselt on teedevõrk lahendatud nii, et oleks tagatud juurdepäas puhkemajadele, kuid mitte uutele planeeritud krundidele. Uutele kruntidele juurdepäas lahendatud Kopli- Agaselja teelt. Juurdepäasuteede minimaalne laius 3,5 m kruuskattega. Väline tulekustutusvesi saadakse kas rajatav tiik või naaberkinnistu veehoidla.

## **7. Tehnovõrkude ja – rajatiste lahendus**

Tehnovõrgud lahendatakse vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

### 7.1 Elekter

Elekter on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS-i poolt vastavalt liitumislepingule (lisa 2)

### 7.2 Vesi-kanalisatsioon

Olmevesi saadakse olemasolevast puurkaevust, mis asub OÜ Agola-S Tehumardi puhkekeskuse alal. Kanalisatsioon tuleb juhtida septikusse, mis läbi filterpuhasti juhitakse pinnas suublasse.

### 7.3 Tiik

Tiik kaevandada veealuselt (ilma põhjavett välja pumpamata) ja materjal kasutada sama kinnistu maapinna tõstmiseks või teede aluskihina

## II PLANEERIMISLAHENDUS

### 1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Antud planeeringu käigus jagatakse planeeritav ala kruntideks olemasolevast Otsa kinnistust, mille omanik on Agola-S OÜ. Omaniku sooviks on jagada maaüksus neljaks eraldi kinnistuks, millest kolm kinnistut jääks elamuehituseks ja üks kinnistu peremajutuseks ettenähtud puhkemajade rajamiseks. Otsa maaüksust planeeritakse Tehumardi Puhkekeskuse osaks.

#### ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

<b>Address</b>	<b>Planeeritud suurus, m<sup>2</sup></b>	<b>Planeeritud sihtotstarve</b>	<b>Moodustatakse kinnistust</b>
Päikese	2500	Pereelamu maa EP	Otsa kinnistu
Kuu	2349	Pereelamu maa EP	Otsa kinnistu
Tähtede	2635	Pereelamu maa EP	Otsa kinnistu
Otsa	18925	Ärimaa ÄP	Otsa kinnistu

**KRUNTIDE NÄITAJAD**

<b>Aadress</b>	<b>Planeeritud suurus, m<sup>2</sup></b>	<b>Ehitusalune pind, max m<sup>2</sup></b>	<b>Täisehituse %</b>	<b>Korruselisus, sh katusekorrus</b>	<b>Hoonete arv krundil, tk</b>	<b>Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)</b>	<b>Sihtotsarve osakaal, %</b>
Päikese	2500	250	10	1,5	2-3	Pereelamu maa (EP)	100
Kuu	2349	235	10	1,5	2-3	Pereelamu maa (EP)	100
Tähtede	2635	264	10	1,5	2-3	Pereelamu maa (EP)	100
Otsa	18925	946	5	1,5	20	Ärimaa (ÄP)	100

**2 Kruntide hoonestus, üldised arhitektuurinõuded**

Olemasolev krunt, on hoonestamata. Planeeringus on määratletud ehitusala. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdav hoonestuslaadi. Ehitusmaterjalideks soovituslikult loodussõbralikud materjalid.

**3 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus**

Planeeritav maa-ala külgneb põhja pooltv Kopli-Agaselja teega, millelt juurdepääs kolmele elamukrundile. Puhkeala ligipääs planeeritud olemasoleva Tehumardi puhkekeskuse alalt.

Autode parkimine on planeeritud pereelamute lähedusse, vastavalt tuletõrje eeskirjadele. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik võimaldab korraldada tuleohutuse, avarii- ja hooldustegevust.

**4 Tehnovõrgud**

Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga (OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond).

Sideliini ei planeerita. Küttesüsteemid igal krundil lahendada lokaalsena, kas puidu, vms küttega.

## **5 Heakord ja haljastus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa tuleb esteetilistel kaalutlustel ja praktilistel põhjustel maha võtta ning krundid ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida).

Jäätmekäitlus lahendada koordineeritud prügikastide ja/või –konteinerite ning äraveoga vastavalt Salme valla jäätmekäitlus eeskirjale. Selleks otstarbeks on igale krundile sissepääsu juurde planeeritud prügikonteiner (võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel).

## **6 Keskonna hinnangu seisukoht**

Päikese mü, Kuu mü, Tähtede mü on planeeritud eraldi individuaal elamuehitus kruntidena, mis on mõeldud alaliste elamutena aastaringseks kasutamiseks. Vesi- kanalisatsioon lahendada lokaalsena puukaevu ja kogumiskaevu näol. Eesti Energia 0.4 kV õhuliinist võimalik ühendus maaüksuse piires, maaüksuste ulatuses viia madalpinge õhuliin maakaablistesse. Otsa mü toimub peremajutus kaheksateistkümnes eraldi asuvas peremajas. Üks maja mahutab 4- 6 pereliiget. Otsa maaüksuse kanalisatsioon tuleb juhtida septikusse, mis läbi filterpuhasti juhitakse pinnas suublasse. Olmevesi saadakse kõrvalt krundilt olemasolevast puurkaevust, mis kuulub Agola-S OÜ`le. Kuna puhkealal ei tegeleta tootmisega ja asub küllalt tasasel maastikul, ning tegevus ei mõjuta naaber kruntide elukeskonda ei ole vajalik teostada antud situatsioonis keskonna mõjude hindamist.



## **Päikese mü**

<b>Maa omanik</b>	<b>Agola-S OÜ</b>
<b>Krundi pindala</b>	2500 m <sup>2</sup>
<b>Krundi ehitusõigus</b>	10%
Krundi sihtotstarve	pereelamu maa (EP) 100%
Lubatud ehitiste arv	2-3
Suurim lubatud ehitusalune pindala	250 m <sup>2</sup>
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	9 m, 1,5 korrust

## **Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Tehumardi külas, Salme vallas, Otsa kinnistul. Krundil puudub hoonestus, krundi katab osaliselt segamets, osaliselt rohumaa. Krunt piirneb planeeritava krundiga Kuu mü, Otsa mü ja olemasoleva Kaete mü. Põhjapiiriks on Kopli-Agaselja tee.

## **Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus	1,5 korrust, sh katusekorrus
Katuste kalle	-
harjajoon	soovituslikult paralleelselt teega.
Piirded	fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed
Tulepüsivusaste	minimaalne TP3, soovituslik TP2
Ehitusjoon	5 m krundi piirist

## **Liikluskorraldus ja teed**

Päikese mü juurdepääs on kavandatud Kopli-Agaselja teelt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

## **Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa tuleb maha võtta ning krunt ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida). Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Salme valla jäätmekäitluseeskirjale.

## **Tehnovõrgud**

Krundil asetseb 0,4kV Eesti Energia õhuliin. Praegu planeeritavale alale ühisvee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida lokaalsena vastavalt puurkaev ja kanalisatsiooni reoveemahutiga. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga Jaotusvõrgu Saarte piirkonna arendusdirektoriga. Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega.

## Kuu mü

<b>Maa omanik</b>	<b>Agola-S OÜ</b>
<b>Krundi pindala</b>	2349 m <sup>2</sup>
<b>Krundi ehitusõigus</b>	10%
Krundi sihtotstarve	pereelamu maa (EP) 100%
Lubatud ehitiste arv	2-3
Suurim lubatud ehitusalune pindala	235 m <sup>2</sup>
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	9 m, 1,5 korrust

## **Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Tehumardi külas, Salme vallas, Otsa kinnistul. Krundil puudub hoonestus, krundi katab osaliselt segamets, osaliselt rohumaa. Krunt piirneb planeeritava krundiga Päikese mü, Tähtede mü ja Otsa mü. Põhjapiiriks on Kopli-Agaselja tee.

## **Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus	1,5 korrust, sh katusekorrus
Katuste kalle	-
harjajoon	soovituslikult paralleelselt teega.
Piirded	fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed
Tulepüsisvustaste	minimaalne TP3, soovituslik TP2
Ehitusjoon	5 m krundi piirist

## **Liikluskorraldus ja teed**

Kuu mü juurdepääs on kavandatud Kopli-Agaselja teelt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

## **Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa tuleb maha võtta ning krunt ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida). Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Salme valla jäätmekäitluseeskirjale.

## **Tehnovõrgud**

Krundil asetseb 0,4kV Eesti Energia õhuliin. Praegu planeeritavale alale ühisvee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida lokaalsena vastavalt puurkaev ja kanalisatsiooni reoveemahutiga. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga Jaotusvõrgu Saarte piirkonna arendusdirektoriga. Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega.

## **Tähtede mü**

<b>Maa omanik</b>	<b>Agola-S OÜ</b>
<b>Krundi pindala</b>	2635 m <sup>2</sup>
<b>Krundi ehitusõigus</b>	10%
Krundi sihtotstarve	pereelamu maa (EP) 100%
Lubatud ehitiste arv	2-3
Suurim lubatud ehitusalune pindala	264 m <sup>2</sup>
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	9 m, 1,5 korrust

## **Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Tehumardi külas, Salme vallas, Otsa kinnistul. Krundil puudub hoonestus, krundi katab osaliselt segamets, osaliselt rohumaa. Krunt piirneb planeeritava krundiga Kuu mü ja Otsa mü. Põhjapiiriks on Kopli-Agaselja tee.

## **Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus	1,5 korrust, sh katusekorrus
Katuste kalle	-
harjajoon	soovituslikult paralleelselt teega.
Piirded	fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed
Tulepüsivusaste	minimaalne TP3, soovituslik TP2
Ehitusjoon	5 m krundi piirist

## **Liikluskorraldus ja teed**

Tähtede mü juurdepääs on kavandatud Kopli-Agaselja teelt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

## **Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa tuleb maha võtta ning krunt ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida). Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Salme valla jäätmekäitluseeskirjale.

## **Tehnovõrgud**

Krundil asetseb 0,4kV Eesti Energia õhuliin. Praegu planeeritavale alale ühisvee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida lokaalsena vastavalt puurkaev ja kanalisatsiooni reoveemahutiga. Krundisisised võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga Jaotusvõrgu Saarte piirkonna arendusdirektoriga. Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega.

**Otsa mü**

<b>Maa omanik</b>	<b>Agola-S OÜ</b>
<b>Krundi pindala</b>	18925 m <sup>2</sup>
<b>Krundi ehitusõigus</b>	5%
Krundi sihtotstarve	ärimaa (ÄP) 100%
Lubatud ehitiste arv	20
Suurim lubatud ehitusalune pindala	946 m <sup>2</sup>
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	9 m, 1,5 korrust

**Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Tehumardi külas, Salme vallas, Otsa kinnistul. Krundil puudub hoonestus, krundi katab segamets. Krunt piirneb planeeritava krundiga Päikese mü, Kuu mü, Tähtede mü ja olemasolevate kruntidega Tuulingu mü, Orava mü, Aasa mü ja Kaete mü.

**Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus	1,5 korrust, sh katusekorrus
Katuste kalle	-
harjajoon	soovituslikult paralleelselt teega.
Piirded	fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed
Tulepüsisvusaste	minimaalne TP3, soovituslik TP2
Ehitusjoon	5 m krundi piirist

**Liikluskorraldus ja teed**

Otsa mü juurdepääs on kavandatud olemasolevalt Tehumardi Puhkekeskuse territooriumilt. Autode parkimine on planeeritud majade juurde vastavalt ohutusnõuetele. Otsa mü asuvad läbisõiduteed ei tohi olla takistatud pääsuga naaberkinnistule .

**Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa tuleb maha võtta ning krunt ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida). Krundile on planeeritud prügikonteinerid, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Salme valla jäätmekäitlus - eeskirjale.

**Tehnovõrgud**

Krundil asetseb 0,4kV Eesti Energia maakaabel, millega on Eesti Energiaga koostatud liitumisleping. Planeeritavale alale on planeeritud ühisvee- ja kanalisatsioonitrass. Vesi on planeeritud olemasolevast puurkaevust, mis asub naaberkinnistul. Kanalisatsioon tuleb juhtida septikusse, mis läbi filterpuhasti juhatakse pinnas suublasse. Krundisisesed elektrivõrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga Jaotusvõrgu Saarte piirkonna arendusdirektoriga. Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega. Väline tulekustutusvesi saadakse kas rajatav tiik või naaberkinnistu veehoidla. Tiigi kaevamine peab toimuma ilma vee eemaldamiseta pinnasest ehk veealune kaevamine, saadud looduslik materjal tuleb ära kasutada sama krundi piires maapinna tõstmisel või teede aluskatte rajamisel.

### III LISAD

1. Salme vallavalitsuse korraldus nr 176 22 august 2005 a. algatatud Salme vallas, Tehumardi külas, Otsa maaüksuse detailplaneering.
2. Eesti Energia AS liitumislepingu koopia.
3. Detailplaneeringu lähteülesanne nr. 33

### IV JOONISED

Joonis nr. 1 Planeeringu põhijoonis M 1:1000

Projektijuht: ..... /Egon Sepp/

OÜ GRGM projekt OÜ  
Ranna 36-31  
Kuressaare linn

KOOSKÖLASTATUD	
OÜ Jaotusvõrk	Saare piirkond
Tingimused:	Kande plaanile 0,4kV lün ja arestada liini kaitsesööndiga.
Kooskölastas:	M. Kaur M. Kaur
26. 09 2005 a.	/nimi, amet, allkiri/

Töö nr. 06/05