

Asukoht/aadress: Saare maakond, Salme vald
Rahuste küla

Taotleja: Mare Loodus

POSTI KINNISTU
katastriüksus 72101:003:0137
DETAILPLANEERING

Koostas: Andres Abna
Jüri Ränk
Arhitekt: Tauno Aadma



OÜ Geosnap
Registrikood : 11000196
MTR reg. : EEP-000021
Tolli 7, Kuressaare, 93813
Tel./fax 455 7378
509 4247
509 9912
e-mail: geosnap@tt.ee

KURESSAARE 2005

DETAILPLANEERINGU
SISUKORD

SISUKORD	2
SELETUSKIRI	3-8
JOONISED	
SITUATSIOONISKEEM	M 1 : 10000
PLANEERINGULAHENDUS	M 1 : 1000

LISAD

SALME VALLAVALITSUSE KORRALDUS,
DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEST

DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE

DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TEADE
Ajaleht Meie Maa

DETAILPLANEERINGU KOOSKÖLASTUSTE MÄÄRAMINE

SALME VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU
VASTUVÕTMISEST

DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE TEADE
Ajaleht Meie Maa

DETAILPLANEERINGU AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL

SALME VALLAVOLIKOGU OTSUS, DETAILPLANEERINGU
KEHTESTAMISEST

DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISE TEADE
Ajaleht Meie Maa

KOOSKÖLASTUSED

SAARTE TEEDEVALITSUS
SAAREMAA PÄÄSTETEEENISTUS
OÜ JAOTUSVÕRK
SAAREMAA KESKKONNATEENISTUS

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	4
1.1. Planeeritav ala	4
1.2. Detailplaneeringu algataja	4
1.3. Kinnistu omanik.....	4
1.4. Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve	4
1.5. Olemasolev olukord	4
1.6. Lähtematerjalid.....	4
2. PLANEERIMISLAHENDUS	5
2.1. Sissejuhatus	5
2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed	5
TABEL 1. KINNISTUTE JA KATASTRIÜKSUSTE SUURUSED JA SIHOTSTARBED.....	5
2.3. Kruntide ehitusõigus(määratud kõikidele ehituskruuntidele).....	6
2.4. Heakord ja haljastus	6
2.5. Liikluskorraldus.....	6
2.6. Tehnovõrgud	6
2.6.1. Joogivesi	6
2.6.2. Reovesi	7
2.6.3. Tuletõrje kustutusvesi	7
2.6.4. Side.....	7
2.6.5. Elekter	7
2.7. Jäätmekäitlus.....	7
2.8. Keskkonnakaitse	7
2.9. Kinnisomandi kitsendused	8

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala on Salme vallas, Rahuste külas asuv Posti kinnistu, katastriüksus 72101:003:0137 Kinnistu registriosa nr. 1699734.

1.2. Detailplaneeringu algataja

Planeeringu algatajaks on Salme Vallavalitsus. Algamise taotleja Mare Loodus(end. Post).

1.3. Kinnistu omanik

Posti kinnistu omanik on Silame Kinnisvara OÜ (registrikood 11138836, Tartu linn)

1.4. Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve

Planeeritava Posti kinnistu katastriüksus 72101:003:0137 on suurusega 9,43 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest haritav maa on 7,62 ha, looduslik rohumaa 0,37 ha ja muu maa 0,74 ha.

1.5. Olemasolev olukord

Planeeritav kinnistu asub Salme vallas, Rahuste külas.

Maapinna reljeef on tasane, väikese kaldega mere suunas. Absoluutne kõrgus BK77 kõrgussüsteemis on vahemikus 1...2,5m.

Posti kinnistu naaberkinnistuteks on Tiio(72101:003:0429) ja Astra(72101:003:0369).

Ehitised ja tehnovõrgud kinnistul puuduvad.

1.6. Lähtematerjalid

- Salme Vallavalitsuse korraldus nr. 219, 03. oktoober 2005.a. detailplaneeringu algatamise kohta.
- OÜ Geosnap poolt möödostatud topogeodeetiline alusplaan 1:1000
- Digitaalne Eesti põhikaart M1:10000
- Salme valla ranna-alade osatüldplaneering(kehtestatud Salme Vallavolikogu 22.septembri 2003.a määrusega nr .16)

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on :

- 1) Posti kinnistu katastriüksus(72101:003:0137) jagamine kuueks eraldi kinnistuks, millest omakorda neljale moodustatakse määratakse ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks ja nende teenindamiseks vajalike kommunikatsioonide rajamiseks,
- 2) planeeritavatele kinnistutele uute sihtotstarvete määramine ja juurdepääsuks vajalike juurdepääsuteede planeerimine ja servituutide seadmise vajaduse selgitamine.

2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed

Posti kinnistu katastriüksusele 72101:003:0137 moodustatakse kuus uut kinnistut. Kuna kinnistute piirid on planeeritud peamiselt mööda loodusobjekte(kraavi telgesid) , siis kinnistute täpsed koordinaadid ja suurused selguvad pärast vastavate kinnistu jagamise maakorraldustööde läbiviimist.

Neljale uuele planeeritud kinnistule (nr. 1,2,3 ja 4) määratakse sihtotstarbeks elamumaa ja planeeritakse orienteeruv hoonestusala asukoht. Nimetatud hoonestusega kinnistute ala jääb 200m ehituskeelu võõndist maismaa poole, merepoole jäävale osale moodustatakse eraldi kinnistu, kuhu ehitisi ei planeerita ja mille sihtotstarbeks määratakse maatulundusmaa. Seda maaüksust läbivale teele seatakse edaspidi kõikidele planeeritud kinnistute omanikele läbipääsuservituudid, et tagada vaba läbipääs mereni. Samuti moodustatakse eraldi kinnistu(katastriüksus) ühisele puurkaevule, mille sihtotstarbeks määratakse tootmismaa.

TABEL 1. KINNISTUTE JA KATASTRIÜKSUSTE SUURUSED JA SIHOTSTARBED.

Kinnistu nr.	kogupind ha	Sihtotstarve	Märkus
nr. 1	1.32	Elamumaa	
nr. 2	1.26	Elamumaa	
nr. 3	1.33	Elamumaa	
nr. 4	1.11	Elamumaa	
nr. 5	4.4	Maatulundusmaa	
nr. 6	0.01	Tootmismaa	Puurkaev
Kokku	9.43		

2.3. Kruntide ehitusõigus(määratud kõikidele ehituskruuntidele)

Lubatud max hoonete arv krundil	3
Hoonete max korruselisus	1,5
Hoonete lubatud max kõrgus maapinnast	8 m
Elamu katuse kalle ja harjajoon :	viilkatus katusekalle vahemikus 38° - 45°.
Materjalid:	Ehitusmaterjalide viimistlustoonid valida loodusesse sulanduvad.
Krundi max täisehitus % (hooned ja rajatised)	kuni 30 %
Hoone tulepüsivusklass:	minimaalne TP-3, täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus

Igale krundile on planeeritud rajada üks suvemaja ja kuni kaks abihoonet. Hoonete max ehitusalune pind TP-3 puhul - 200m². Suvemajade asukohad on planeeringulahenduse joonisel ligikaudsed ja täpsustatakse ehitusprojektidega. Samuti määratakse ehitusprojektidega abihoonete asukohad. Krunte ümbritsevate piirete rajamiseks tuleb kasutada looduslikke materjale. Eluhoonete ja piirete omavaheline arhitektuur peab olema kooskõlas ja sobima loodusesse.

2.4. Heakord ja haljastus

Ehituskruuntidel lahendatakse haljastuse ja heakorra küsimused vajadusel eraldi projektidega.

2.5. Liikluskorraldus

Uutele planeeritud kinnistutele juurdepääs toimub Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe riigimaanteelt allasuunduva uue planeeritud juurdepääsutee (sõiduosa laiusega 4m) kaudu. Möödaskõigu "taskuna" on võimalik kasutada krundile nr.2 allasõitu, kus tee tuleks laiemalt välja ehitada.

Planeeritavate kinnistute kasuks seatavad servituudid

Tagamaks juurdepääsu planeeritavatele kinnistutele seatakse tulevikus planeeritud juurdepääsuteel vastavalt asjaõigusseadusele reaalservituudid.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1 Joogivesi.

Joogivee saamiseks on planeeritud ühine puurkaev. Vastavalt Veeseadus §28(4) võib keskkonnaminister vähendada veehaarde sanitaarkaitseala 10 meetrile, kui vett võetakse alla 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks. Kuna antud planeeringuga planeeritud puurkaevu veetarbimine on kindlasti väiksem, siis planeeritaksegi peale kaevu projekteerimist veehaarde sanitaarkaitseala ulatust vähendada 10meetrile.

2.6.2. Reovesi.

Heitvete puhastamiseks või kogumiseks on käesolevas planeeringus kavas igale ehituskruundile rajada septikud koos imbsüsteemidega.

Septik on kolmekambriine mahuti, milles aeglaselt voolav vesi võimaldab tahketel osakestel settida mahuti põhja, kus toimub anaeroobne mikrobioloogiline lagunemine, mis läbi sette osaliselt hüdrolüüsib. Kui heitvesi on läbinud kolmanda kambri, siis on sellest eraldunud hõljum ja sete, misjärel juhitakse vesi kas otse või läbi jaotuskaevu imbväljakule. Jaotuskaevu kasutamine on vajalik, kui imbsüsteem paikneb septikust eemal.

Segaolmeveele mõeldud septiku maht peab olema vähemalt 500 liitrit elaniku kohta ja reovee viibeaeg septikus ei tohi olla alla kahe ööpäeva. Septikut tuleb tühendada vastavalt vajadusele kuid mitte harvemini kui kord aastas.

Juhul kui maapinna reljeef ei võimalda imbsüsteemi ehitada isevoolsena, võime septiku varustada pumbaga, mis lööb heitvee jaotuskaevu, kust see omakorda imbtorudesse valgub.

Tihti kasutatakse septikut ja kogumismahutit kombineerituna nii, et pesuvesi juhitakse läbi septiku pinnasesse ja saastatum WC vesi kogutakse mahutisse. Kuna enamuse reoveest moodustab pesuvesi, siis saab nõnda oluliselt vähendada kogumismahuti mahtu ja pinnase koormust.

Imbsüsteemis toimub heitvee puhastamine killustikukihis ja seda ümbritsevas pinnasekihis. Pärast immutamist läbib vesi poorse pinnase kihi, mis on ideaalne elukeskkond orgaanilist ainet lagundavatele mikroorganismidele. Nii moodustub pinnasefilter, mille liiva-mullaosakeste ja killustiku ümber kasvab biokile, mis lagundab veest leiduvast ja õhust juurdesaadava hapniku abil tahked ainekübemed veeks ja süsinikdioksiidiks.

2.6.3. Tuletõrje kustutusvesi

Välist tulekustutusvett saadakse looduslikust vooluveekogust (maaparanduskraav). Veevõtu koht – maantee-aluse truubi kohas.

2.6.4. Side.

Sidekommunikatsioonide väljaehitamist kinnistul ei planeerita.

2.6.5. Elekter.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrk poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

2.7. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus peab toimuma vastavalt Jäätmeseadusele. Kruntide sissepääsude juurde nähakse ette kohad prügikonteineritele.

2.8. Keskkonnakaitse

Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala ulatus pärast vähendamist on 10 m puurkaevust. Omapuhasti imbsüsteemid peavad olema hoonetest vähemalt 10 m kaugusel ja septikud 5 m kaugusel (Kanaliseerimis- ja veevarustuse ehitiste veekaitse- ja veevõrgu ehitamise Vabariigi valitsuse 16.05.01 määrus nr.171).

2.9. Kinnisomandi kitsendused

Peamised seadusjärgsed kitsendused:

Asjaõigusseadus

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus

Looduskaitseseadus¹

Veeseadus

Jäätmeseadus

Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001.a. määrus nr.171, Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded

Vabariigi Valitsuse 31.juuli 2001.a. määrus nr.269, Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord

Koostas : Andres Abna
20.12.2005