

**Asukoht/aadress:** Saare maakond, Salme vald  
Lõu küla

**Taotleja:** OÜ Sörve Suvila

**KIVIAIA KINNISTU  
katastriüksus 72101:002:0375  
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](mailto:geosnap@tt.ee)

**DETAILPLANEERINGU  
SISUKORD**

<b>SISUKORD</b>	1
<b>SELETUSKIRI</b>	2-7
<b>KOOSKÖLASTUSED</b>	
SAARTE TEEDEVALITSUS	8
SAAREMAA PÄÄSTETEEENISTUS	9
OÜ JAOTUSVÕRK	10
<b>LISAD</b>	
SALME VALLAVALITSUSE KORRALDUS, DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEST	11
DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE	12-13
DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TEADE Ajaleht Meie Maa	14
SALME VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISEST JA AVALIKU ARUTELU KORRALDAMINE	15
DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE TEADE Ajaleht Meie Maa	16
DETAILPLANEERINGU AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL	17
SALME VALLAVOLIKOGU OTSUS, DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST	18
DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISE TEADE Ajaleht Meie Maa	19
<b>JOONISED</b>	
SITUATSIOONISKEEM	M 1 : 10000
PLANEERINGULAHENDUS	M 1 : 1000

## SELETUSKIRI

<b>1. ÜLDOSA</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1. Planeeritav ala</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2. Detailplaneeringu algataja</b> .....	<b>3</b>
<b>1.3. Kinnistu omanik</b> .....	<b>3</b>
<b>1.4. Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve</b> .....	<b>3</b>
<b>1.5. Olemasolev olukord</b> .....	<b>3</b>
<b>1.6. Lähtematerjalid</b> .....	<b>3</b>
<b>2. PLANEERIMISLAHENDUS</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1. Sissejuhatus</b> .....	<b>4</b>
<b>2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed</b> .....	<b>4</b>
<b>TABEL 1. KINNISTUTE JA KATASTRIÜKSUSTE SUURUSED JA SIHOTSTARBED</b> .....	<b>4</b>
<b>2.3. Kruntide ehitusõigus(määratud kõikidele ehituskruntidele)</b> .....	<b>5</b>
<b>2.4. Heakord ja haljastus</b> .....	<b>5</b>
<b>2.5. Liikluskorraldus</b> .....	<b>5</b>
<b>2.6. Tehnovõrgud</b> .....	<b>5</b>
2.6.1 Joogivesi .....	<b>5</b>
2.6.2 Reovesi .....	<b>6</b>
2.6.3 Tuletõrje kustutusvesi.....	<b>7</b>
2.6.4 Side.....	<b>7</b>
2.6.5 Elekter .....	<b>7</b>
<b>2.7. Jäätmekäitlus</b> .....	<b>7</b>
<b>2.8. Keskkonnakaitse</b> .....	<b>7</b>
<b>2.9. Kinnisomandi kitsendused</b> .....	<b>7</b>

# 1. ÜLDOSA

## 1.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala on Salme vallas, Lõu külas asuv Kiviaia kinnistu, katastriüksus 72101:002:0375. Kinnistu registriosa nr. 648634.

## 1.2. Detailplaneeringu algataja

Planeeringu algatajaks on Salme Vallavalitsus.

## 1.3. Kinnistu omanik

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

## 1.4. Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve

Planeeritava Kiviaia kinnistu katastriüksus 72101:002:0375 on suurusega 6,51 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest metsamaa on 0,13 ha, looduslik rohumaa 2,92 ha ja muu maa 3,46 ha.

## 1.5. Olemasolev olukord

Planeeritav kinnistu asub Salme vallas, Lõu külas.

Maapinna reljeef on suhteliselt tasane, kaldega mere suunas. Absoluutne kõrgus BK77 kõrgussüsteemis on vahemikus 1,5...4m..

Tehnovõrgud ja ehitised kinnistul puuduvad.

Kiviaia kinnistu naaberkinnistuteks on Marise(72101:002:0374), Lahe(72101:002:0474) ja Heinamaa(72101:002:0223).

## 1.6. Lähtematerjalid

- Salme Vallavalitsuse korraldus nr. 224, 10. oktoober 2005.a. detailplaneeringu algatamise kohta.
- OÜ Geosnap poolt möödistanud topogeodeetiline alusplaan 1:1000.
- Digitaalne ortofoto M1:10000
- Salme valla ranna-alade osaüldplaneering( kehtestatud Salme Vallavolikogu 22.septembri 2003.a määrusega nr .16)

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS

### 2.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on:

1)Kiviaia kinnistu (katastriüksus 72101:002:0375) jagamine kuueks eraldi maaüksuseks, millest omakorda neljale moodustatakse igaihele eraldi ehitusõigusega krundid(katastriüksused), millele määratakse ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks ja nende teenindamiseks vajalike kommunikatsioonide rajamiseks.

2)planeeritavatele kruntidele/katastriüksustele uute sihtotstarvete määramine ja juurdepääsuks vajalike juurdepääsuteede planeerimine ja servituutide seadmise vajaduse selgitamine.

### 2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed

Kiviaia kinnistu katastriüksus(72101:002:0375) moodustatakse kuus uut kinnistut ja kümme katastriüksust.

Kinnistute täpsed koordinaadid ja suurused selguvad pärast vastavate kinnistu jagamise maakorraldustööde läbiviimist.

Vastavalt Maakatastriseaduse § 18 lg. 7 moodustatakse neljale uuele planeeritud kinnistule(nr. 1,2,3 ja 4) eraldi ehitusõigust omavad krundid/katastriüksused(hoonestusala). Hoonestusalade suurus on ligikaudne ja täpsed piirid ja suurused määratakse pärast ehitustööde lõppu, kui viiakse läbi vastavad katastriüksuste moodustamise maakorraldustööd. Ehituskruuntidega kinnistud(planeeritav ala) jääb 200m ehituskeelu vööndi piirist maismaa poole, merepoole jäävale osale moodustatakse eraldi kinnistu, kuhu ehitisi ei planeerita ja millele seatakse edaspidi kõikidele planeeritud kruntide omanikele läbipääsuservituudid, et tagada vaba läbipääs mereni. Samuti moodustatakse eraldi katastriüksus ühisele puurkaevule.

### TABEL 1. KINNISTUTE JA KATASTRIÜKSUSTE SUURUSED JA SIHOTSTARBED.

Kinnistu nr.	Kinnistu kogupind ha	Katastriüksus 1		Katastriüksus 2		Märkus
		Pindala ha	Sihtotstarve	Pindala m <sup>2</sup>	Sihtotstarve	
nr. 1	1,13	0,84	Maatulundusmaa	2876	Elamumaa	
nr. 2	1,24	0,93	Maatulundusmaa	3097	Elamumaa	
nr. 3	1,01	0,7	Maatulundusmaa	3100	Elamumaa	
nr. 4	1,02	0,71	Maatulundusmaa	3123	Elamumaa	
nr. 5	2,10	4,4	Maatulundusmaa	-	-	
nr. 6	0,01	100m <sup>2</sup>	Tootmismaa	-	-	Puurkaev
Kokku	6,51					

### 2.3. Kruntide ehitusõigus (määratud kõikidele ehituskruntidele)

Lubatud max hoonete arv krundil	2
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 tulepüsisivuklass:	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 - 200m<sup>2</sup>. Suvemajade asukohad on planeeringulahenduse joonisel ligikaudsed ja täpsustatakse ehitusprojektidega. Samuti määratakse ehitusprojektidega abihoonete asukohad. Kruntide ümbritsevate piirete rajamiseks tuleb kasutada looduslikke materjale. Eluhoonete ja piirete omavaheline arhitektuur peab olema kooskõlas ja sobima loodusesse.

### 2.4. Heakord ja haljastus

Ehituskruntidel lahendatakse haljastuse ja heakorra küsimused ehitusprojektidega.

### 2.5. Liikluskorraldus

Uutele planeeritud kinnistutele juurdepääs toimub Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe riigimaanteelt allasuunduva uue planeeritud juurdepääsutee (sõiduosa laiusega 4m) kaudu, mis rajatakse olemasoleva kiviaia äärde. Möödasõidu "taskutena" on võimalik kasutada kruntidele sõite

### Planeeritavate kinnistute kasuks seatavad servituudid

Tagamaks juurdepääsu planeeritavatele kinnistutele seatakse tulevikus vastavalt asjaõigusseadusele reaalservituudid.

### 2.6. Tehnovõrgud

#### 2.6.1 Joogivesi.

Joogivee saamiseks on planeeritud projekteerida ühine puurkaev. Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on 50 m puurkaevust. Veeetrassid on planeeritud rajada peamiselt juurdepääsuteede äärde.

## 2.6.2. Reovesi.

Heitvete puhastamiseks või kogumiseks on käesolevas planeeringus planeeritud ehituskruuntidel kolm erinevat võimalust:

### 1. Kogumismahuti:

Kogumismahutina võib kasutada kergeid ja vastupidavaid klaasplastist mahuteid, mille paigaldamine ei ole kuigi keeruline. Kogumismahuti on sobiv lahendus majapidamisele, kus elab vähem inimesi, kelle veetarve ei ole väga suur.

Kui kasutada kogumismahutit reovee kogumiseks, siis õige suurusega mahuti valimiseks on oluline teada tarbitava vee kogust. Kui kuus tarbitakse 2,5 m<sup>3</sup> vett, siis on 5 m<sup>3</sup> kogumismahuti vaja tühjendada üks kord kahe kuu jooksul. Kogumismahuti tühjendamine toimub vaakumsüsteemiga paakauto abil.

### 2. Septik, biopuhasti ja imbsüsteem

Septik on kahe või kolmekambriline mahuti klaasplastist või järjestikku ehitatud settekaevudena, milles aeglaselt voolav vesi võimaldab tahketel osakestel settida mahuti põhja, kus toimub anaeroobne mikroobne lagundamine, mille jooksul sete osaliselt hüdrolüüsib.

Septikust juhitakse reovesi, millest on eraldunud sete ja hõljum biofiltrisse või biopuhastisse, kus toimub reovee bioloogiline puhastus, peale mida juhitakse reovesi jaotuskaevu kaudu edasi imbväljakule.

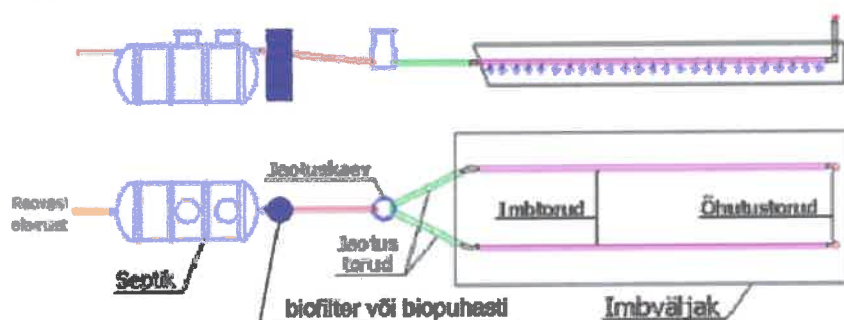
Septiku maht sõltub reovee kogusest ja selle koostisest. Mahu arvutamisel tuleks teada ka, et reovee viibeaeg septikus ei tohiks olla alla ühe ööpäeva. Eksploatatsiooni käigus jääb viibeaeg aga seda lühemaks, mida rohkem septik täitub settega.

Reeglina sobib 2 m<sup>3</sup> septik 4-5 inimese reovee puhastuseks. Rohkem kui viie inimese korral on vajalik soetada juba vähemalt 3 m<sup>3</sup> septik. Konkreetse septiku mahud sõltuvad hoonete kasutusest.

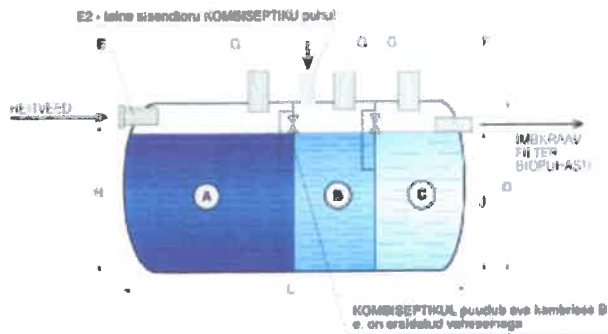
Heitvete imbumine pinnasesse on loomulik protsess ja parim viis heitvete käitluseks. Puhastus toimub killustiku või kruusakihis ja seda ümbritsevas pinnases.

Reoveepuhastuseks kasutatakse septik, biopuhasti/biofilter ja imbsüsteem vajab minimaalset hooldust. Vajalik on septiku tühjendamine kord aastas. Juhul, kui ületatakse projekteerimisel arvestatud reovee hulga, siis ka tihedamalt.

Septikust, biopuhastist/biofiltrist ja imbväljakust koosnevast puhastussüsteemist annab ülevaate alljärgnev joonis



3. KOMBISEPTIK koosneb ühest kogumismahutist A ja kahekambrilisest settemahutist B, C mis on eraldatud vaheseinaga. Kombiseptikus juhitakse reoveed (e. WC heitveed) sisendtoru E kaudu kogumiskambris A ning ülejäänud heitveed (vannituba, köök) sisendtoru E2 kaudu settekambris B. (v.t. joonist)



### 2.6.3. Tuletõrje kustutusvesi

Välise tulekustutusvee saamiseks on puurkaevu lähedusse planeeritud veehoidla(mahuti) mahuga 50m<sup>3</sup> toitega pumbajaamast.

### 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 on 50 m puurkaevust. Omapuhasti imbsüsteemid peavad olema hoonetest vähemalt 10 m kaugusel ja septikud 5 m kaugusel (Kanaliseerimisakti veekaitse-õudud Vabariigi valitsuse 16.05.01 määrus nr.171).

## 2.9. Kinnisomandi kitsendused

Peamised seadusjärgsed kitsendused:

Asjaõiguseadus

Asjaõiguseaduse rakendamise seadus

Looduskaitseadus<sup>1</sup>

Veeseadus

Jäätmeseadus

Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001.a. määrus nr.171, Kanaliseerimisakti veekaitse-õudud

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

Koostas : Andres Abna.....  ..... 20.12.2005