



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Salme Vallavalitsus
Sõrve mnt 3 Salme alevik Saare maakond 93201

Finantseerija: Kalev Jõgi
Tihase 15/8 Tartu 50416

Koostaja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5 Kuressaare linn Saare maakond 93819

SALME VALD ANSEKÜLA
KOTKA kü
DETAILPLANEERING
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR. 01-15-DP
Algatatud 01.12.2014.a korraldusega nr 2-3/173-1

Koostajad: Alar Oll
Tiina Oeselt
Esitatud: Märts 2015.a

KURESSAARE 2015

SISUKORD

I Menetlusedokumentid

1. Salme Vallavalitsuse 01. detsembri 2014.a. korraldus nr 2-3/173-1 koos lähteseisukohtade kokkuleppega

II Seletuskiri

1.	Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumentid ja teostatud uuringud.....	3
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2.	Detailplaneeringu lähtedokumentid	3
1.3.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	3
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	3
3.	Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
3.1.	Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	3
3.2.	Olemasoleva ruumi kirjeldus.....	4
3.3.	Omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	4
3.4.	Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	5
3.5.	Maa-alal kehtivad detailplaneeringud	6
4.	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum.....	7
4.1.	Planeeritud ehitusõigus.....	7
4.2.	Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	7
4.3.	Krundile pääs ja parkimine.....	7
4.4.	Tuleohutusnõuded	8
4.5.	Keskkonnakaitselised tingimused	8
5.	Tehnovõrkude lahendus	8
5.1.	Elektrivarustus.....	8
5.2.	Sidevarustus	8
5.3.	Veevarustus, reokanaliseerimine ja sademevee kanalisatsioon	8
5.4.	Soojavarustus	8
6.	Servituudid	9
7.	Energiatõhusus.....	9
8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	9

III Joonised

Joonis 1: Asukoha plaan

Joonis 2: Tugiplaan

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega

Lisa 1: Juurdepääsu skeem

II SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

Salme Vallavalitsuse 01.12.2014.a detailplaneeringu algatamise korraldus nr 2-3/173-1 koos lähteseisukohtade kokkuleppega

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Salme valla ranna-alade osaüldplaneering,
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoober 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuseennetamine“ jne).

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- „*Kotka katastriüksuse maa-ala geodeetiline alusplaan*“. Koostatud DP Projektbüroo OÜ poolt, töö nr: 18-15-G, mõõdistamise aeg: 16.02.2015.a.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

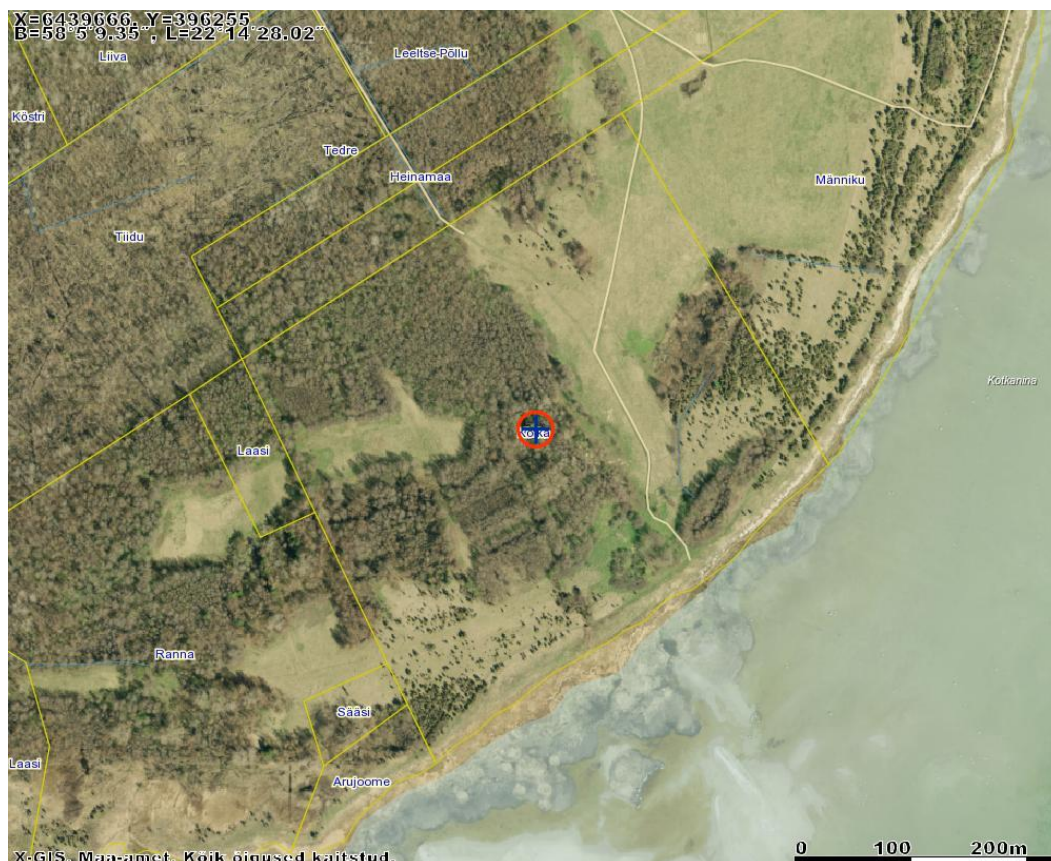
- Ehituskeeluvööndi vähendamine endise elamu vundamendini ca 40 meetrit rannajoonest;
- Hoonestusala, ehitustingimuste ja servituutide vajaduse määramine;
- Tehnovõrkude ja juurdepääsutee planeerimine.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritavaks alaks on Kotka katastriüksus (72101:002:0324) Ansekülas Salme vallas Saare maakonnas. Maa-ala piirneb idas Liivi lahega, kirdes Männiku maaüksusega (72101:002:0508), edelas Arujoome (72101:002:0487), Sääsi (72101:002:0486), Ranna (72101:002:0402) ja Laasi (72101:002:0318). Loode- ja põhja suunal piirneb Kotka mü Tiidu (72101:002:0830) ja Heinamaa (72101:002:0345) katastriüksustega. Naaberüksused on hoonestamata.

Kotka kinnistu reg osa nr 510334, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 15,27 ha.



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem

3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Kotka katastriüksusel puudub hoonestus, kuid osaliselt on säilinud kunagiste hoonete vundamendid, mille asukohaga arvestatakse käesolevas planeeringus hoonestuse kavandamisel. Maaomaniku sõnul elati kunagistes hoonetes kuni 1965.aasta novembrini ning kinnistul olnud laudahoonet kasutati kuni 1979.aastani. Praegusel hetkel on maaüksus osaliselt kaetud kõrghaljastusega (enamuses lehtpuud) ning piirneb ühelt poolt mererannaga.

3.3. Omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Olemasolevalt on Kalev Jõgile kuuluv Kotka kinnistu (seisuga märts 2015.a) sihtotstarbega aatulundusmaa 100%.

Kinnistule laienevad rannajoonega piirnemisest tingitud kitsendused – kallasrada 10 m; veekogu veekaitsevöönd 20 m ja veekogu ehituskeeluvöönd 200 m põhikaardijärgsest rannajoonest. Lisaks asub rannaääres Kura kurgu hoiualal (10864 m² ulatuses) ning katastriüksuse loodesuunal laialehise neuuvaiba (*Epipactis helleborine*) püsielupaik. Käesolev planeeringulahendus ei näe ette ehitustegevust hoiuala või püsielupaiga piirkonnas.

Planeeringulahendus ei ohusta rannal kasvavate looduskoosluste säilimist, kuna ehitisi ja rajatisi on hoonestamisel võimalik paigutada looduslikult sobivatesse kohtadesse nii, et olemasolevad looduskooslused säiluvad. Planeeringuala asub osaliselt Kura kurgu hoiualal, mille kaitse-eesmärgiks on linnustiku ning ranniku looduskoosluste kaitse. Planeeringuala ja selle lähiümbruse territooriumil tugevneb kontroll inimtegevuse üle maaomaniku kohaloleku kaudu. Planeeringulahenduse elluviimisel ei teki olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist – jäätmete käitlemiseks paigaldatakse hoonestusalale konteiner, mille tühjendamiseks sõlmitakse vastav leping. Kanalisatsioon hoonestusalal on lahendatud kuivkäimlaga ning hall vesi immutatakse maapinda. Veevarustus on lahendatud olemasoleva salvkaevuga. Planeeritud hoone küte lahendatakse lokaalsena (ahiküte). Ehitustegevusega on koormatud ligikaudu 5% kinnistu kogupindalast (moodustatav elamumaa sihtotstarbega katastriüksus hoonestusala määramiseks) – seega on kavandatava tegevusega tagatud ranna eripära säilimine. Üleujutuse ohtu maaüksusel ei ole, seega puudub üleujutusest tulenev oht inimese tervisele, varale ja keskkonnale. Kotka detailplaneeringuga ei kavandata kallasrajale vaba juurdepääsu piiramist, seega on tagatud mererannal vaba liikumine, samas tugevneb maaomaniku kohalviibimisega kontroll tegevuste üle, mis võiksid kallasrada kahjustada. Samuti on sellisel juhul rannaala hooldatud ning kaitstud.

Planeeringuala on valdavalt tasane ja maa-alal ei asu siseveekogusid. Planeeringualale ei ole kavandatud pinnase juurdevedu ega ka selle äravedu, v.a hoonete ning sissesõidutee rajamisega seondult. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi Kura kurgu hoiualale ega laialehise neiuvaiba püsielupaiga vahetusse lähedusse.

Kavandatavad tegevused (suvila, majapidamisabihoonete, juurdepääsutee) ei ohusta mingil määral Kura kurgu hoiuala ega laialehise neiuvaiba püsielupaika. Eeldatavalt planeeringuala väärtus paraneb, kuna inimese kohaloleku kaudu on olemas kohapealne kontroll toimuva üle, mets ja rannaäär korrastatakse ja veekaitsevööndi ning kallasraja kasutamine on kontrolli all. Lisaks eelnevale intensiivset maakasutust ei toimu, ehitustegevuseks mittemõeldud ala jääb kasutamiseks metsamaana. Olulist mõju vee-, pinnase- või õhu saastatusele, jäätmetekkele, mürale, vibratsioonile, valgusele, soojusele, kiirgusele ja lõhnale planeeritud tegevusega ei kaasne.

3.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

4. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Kotka maaüksus jagatakse kaheks eraldiseisvaks katastriüksuseks.

Planeeringu-järgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m ²	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa
Kotka	145549	100% Maatulundusmaa	Metsamajandusmaa (100% MM)
Kotka	7185	100% Elamumaa	Hooajalise elamu maa (100% ES)

Tabel 1. Planeeritav kinnistu

4.1. Planeeritud ehitusõigus

Katastriüksus (Kotka), 7185m²

- Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve - 100% elamumaa (E)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 4
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 280 m² (täisehitusprotsendiga 3,9%)
- Hoonete suurim lubatud kõrgus - 8 m maapinnast (1,5-korruselise)

Katastriüksus (Kotka), 145549m²

- Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve – 100% maatulundusmaa (M)
- Katastriüksuse hoonestamine ei ole lubatud.

4.2. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Maa-alal eksisteeriv haljastus tuleb võimalikult säilitada. Hoonestuse asukoht planeerida selliselt, et oleks arvestatud vana talu hoonete asukohtadega ning kõrghaljastus säilitada maksimaalselt. Hoonete püstitamiseks vajalik raie teha häiludena.

Hoonestusalale kavandatakse üks ühekordne kahepoolse viilkatusega, katusekorrusega elamu ja kolm majapidamisabihoone. Hoonete katuse materjaliks võib olla puit, roog, sindel, plekk või katusekivi ning hoone välisseinad viimistletakse puidu ja/või loodusliku kiviga, sokliosa betoonist või looduslikust kivist. Planeeritavate hoonete aknaraamid ning uksed tehakse puidust ning värvilahendused nii hoonetel kui ka rajatistel peavad olema naturaalsed ja vähe silmatorkavad. Arvestada tuleb lähipiirkonna olemasoleva hoonestusega ning selle eripäradega.

Arhitektuursed piirangud (Kotka):

- Katuse kaldenurk 25-45 kraadi
- Soovitav piirete kõrgus 1-1,5 meetrit, sealjuures tuleb eelistada kivi-, latt- ja lippaedu. Keelatud on kasutada massiivseid metallaedu ning muid aedlinlikke aiatüüpe.

4.3. Krundile pääs ja parkimine

Juurdepääs planeeritavale hoonestusalale ja seega kogu kinnistule planeeritakse rajada olemasoleva mahaõidu kaudu Kuressaare-Sääre riigimaanteelt nr 77.

Praegusel hetkel kasutatakse hoonestusalale juurdepääsuks pinnasteed. Teed tuleb võimalusel parendada nii, et see võimaldaks päästetehnikale juurdepääs hoonestusalale. Parendamisel ei tohi kasutada asfalt- või betoonkatet, välja arvatud mahasõit Kuressaare-Sääre riigimaanteelt. Pinnastee parendamiseks on soovitatav kasutada kruuskatte paigaldamist sõidutee sissesõidetud osale või seda osaliselt sellega parendada pinnastee stabiilsemaks muutmiseks ning tugevdamiseks. Juurdepääsutee laius peab olema vähemalt 3,5 m. Parkimine on korraldatud hoonestusalal, kuhu peab olema kavandatud parkimiskohad vähemalt kahele sõidukile.

Põhjusel, et sissesõidutee läbib kinnistuid – Kuressaare metskond 30, Pärdi, Liiva, Leeltse-Põllu ja Tedre – on vajalik realservituudi seadmine Kotka kinnistu kasuks.

4.4. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3.

Standard EVS 812-6-2012 – Hajaasustuses võib tuletõrjevee vedu toimuda paakautodega, naaberhoonete kaugus peab olema suurem kui 40 m.

Lähim avalik tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast a`2,5 km kaugusel Anseküla saetööstuse territooriumil.

4.5. Keskkonnakaitselised tingimused

Planeeritav tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ega oma vahetut ja kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Planeeringualas on osaliselt Kura kurgu hoiuala (10864 m²) ja laialehise neiuvaiba püsielupaik, kuid planeeringujärgne ehitustegevus ei puuduta eelpool nimetatud looduskaitsealuselisi piirkondi.

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1. Elektrivarustus

Kotka maaüksuse elektrivarustus ei näe ette liitumist võrguteenust pakkuvate ettevõtetega. Elektrienergia saamiseks kasutatakse päikesepaneele ja/või generaatorit voolu saamiseks.

5.2. Sidevarustus

Sidevarustuse telefoni- ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse kas WIFI või mobiilse interneti kaudu.

5.3. Veevarustus, reokanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritava elamu veevarustus lahendatakse olemasoleva salvkaevu baasil, mille hooldusala on kavandatud 10 m. Sademevesi ja muu nn hall vesi immutatakse pinnasesse. Reokanaliseerimine on lahendatud kuivkäimlaga.

5.4. Soojavarustus

Planeeritud hoone küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus.

6. Servituudid

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev kinnisasi või krunt/isik	Servituut	Servituudi sisu
Kuressaare metsekond 30 (72101:002:0284)	Kotka	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Pärdi (72101:002:0122)	Kotka	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Liiva (72101:002:0368)	Kotka	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Leeltse-Põllu (72101:002:0355)	Kotka	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Tedre (72101:002:0342)	Kotka	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Heinamaa (72101:002:0345)	Kotka	Reaalservituut	Juurdepääsutee

Tabel 2. Servituutide seadmise vajadus

7. Energiatõhusus

Kruntidele täiendava ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoone projekteerimisel lähtuda „Energiatõhususe miinimumnõudetest“.

8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, võimalusel paigaldada neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.