

# **OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT**

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001  
Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001  
Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389  
Tehnilise Järevalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160  
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: SALME VALLAVALITSUS

**T – 122-06**

**A – 34441**

SAARE MAAKOND,  
SALME VALD,  
HINDU KÜLA,  
NEEME KINNISTU

## **DETAILPLANEERING**

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE  
2006**

## KÖITE KOOSSEIS

### 1. Seletuskiri

### 2. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Täpsustav asukoht.	DP-1.1
Tugiplaan.	DP-2
Põhijoonis.	DP-3
Kruntimine.	DP-4
Juurdepääsutee	DP-5

### 3. Lähtematerjalid

Salme Vallavalitsuse korraldus nr 278, 12. detsember 2006.a  
Salme vallas Hindu külas Neeme kinnistu detailplaneeringu  
algatamiseks ja lisa: detailplaneeringu lähteülesanne nr.34.  
Katastriüksuse plaan.

### 3. Lisad

Olemasoleva puurkaevu projekt.  
Väljavõte Natura 2000 maa-ameti kaardi materjalist.

<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>4</b>
<b>1. ÜLDOSA.....</b>	<b>4</b>
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA.....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.5. EESMÄRGID.....	5
<b>2. PLANEERIMISLAHENDUS.....</b>	<b>6</b>
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	6
2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.....	7
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	7
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	8
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	8
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	9
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	9
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	9

## **SELETUSKIRI.**

### **1. ÜLDOSA.**

#### **1.1. PLANEERITAV ALA.**

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Neeme kinnistu Hindu külas, vastavalt katastri tunnusega 72101:003:0050, registriosa nr 1868334, suurusega 1,79ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

#### **1.2. ALGATAJA.**

Planeeringu algatas omaniku Toivo Kuldkepp'i volitatud esindaja OÜ Kinlux Vara, registrikood 11062151, aadress Kuressaare Tallinna 26, taotlusega Salme Vallavalitsusele.

#### **1.3. LÄHTEMATERJALID.**

Salme Vallavalitsuse korraldus nr 278, 12. detsember 2006.a Salme vallas Hindu külas Neeme kinnistu detailplaneeringu algatamiseks ja lisa: detailplaneeringu lähteülesanne nr.34.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: DP Projektbüroo OÜ, töö nr 23-06.

Saare Maakonna üldplaneering.

Ehitusseadus.

Looduskaitseadus.

Asjaõigusseadus.

Salme rannaalade osaüldplaneering.

#### **1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.**

Neeme kinnistu, Salme vallas, Hindu külas asub Liivi lahe lääne kaldal, jäädes Kuressaare-Sääre riigimaanteest nr 77 ida poolsele alale. Neeme kinnistu jääb osaliselt (ehituskeeluvööndisse jäävas osas) Natura 2000 ajutiste piirangutega linnuhoiualasse.

Planeeritav kinnistu külgneb idast Teesu kinnistuga ja Liivi lahega, põhjast Varju kinnistuga ja läänest Hindreku kinnistuga.

Maa-alale pääseb Kuressaare-Sääre riigimaanteelt, mööda Hindu küla teed nr 4 ning sealt üle Hindreku ja Teesu kinnistuid kulgevat teed pidi.

Olemasolevalt on kinnistu koosseisus metsamaad 1,11ha, looduslikku rohumaad 0,90ha, haritavat maad 0,73ha ja muud maad 0,22ha (sealhulgas vee all 0,13ha).

Kinnistul on olemasolevalt Teesu alajaam, elektrimõõtekapp ja olemasolev kaev, kaevukaitsesooniga 10m.

Kinnistul kehtivad järgmised kitsendused:

- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Kinnistul paiknevad AS Jaotusvõrgule kuuluv 0,4kV õhuliin ja 10kV õhuliin koos Teesu alajaamaga, liini kaitsevöönditega vastavalt 2m ja 10m mõlemale poole liini telge. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”).
- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Läänemere, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Liivi lahe ääres on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd”**- 200m Liivi lahe piirist. Antud kohas on Salme rannaalade osaiüldplaneeringuga vähendatud ehituskeeluvööndit 70m-le kinnistu lõuna osas, kust kaudu ehituskeeluvööndi piir kulgeb mööda Neeme kinnistu ida piiril olevat kraavi 200m jooneni Liivi lahe piirist (vt. planeeringu joonist DP-2 „Tugiplaani”).
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus
- **Natura 2000 võrgustiku ala**, kus kehtivad majandustegevuse ajutised piirangud, mis on kehtestatud keskkonnaministri 22. aprilli 2004 a määrusega nr 24; §4 ja §5.

## 1.5. EESMÄRGID.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Neeme kinnistu kruntideks jagamine, sihtotstarvete määramine, kruntide ehitusõiguse määramine ja sellega kaasnevate tehnovõrkude ja – rajatiste planeerimine koos tarvilike servituutide määramisega. Samuti haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

### 2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritaval maa-alal olev Neeme kinnistu jagatakse kolmeks eraldi krundiks, kõik kavandatava sihtotstarbega Elamumaa-E-100%. Planeeringus antud kruntide aadressid on tinglikud, mis saavad lõplikud nimed uute katastriüksuste moodustamisel, vastavalt omaniku soovile.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi aadress	Planeeritud kruntide sihtotstarve	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Neeme 1	Elamumaa-E-100%	9644	Neeme kinnistu
Neeme 2	Elamumaa-E-100%	4080	Neeme kinnistu
Neeme 3	Elamumaa-E-100%	4154	Neeme kinnistu

TABEL 2. KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi aadress	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Maks. ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Maks. korruselisus	Maks. hoonete arv krundil	Planeeritud kruntide sihtotstarve
Neeme 1	9644	160	1,5 korrust, max 7m	2	Elamu maa-E-100%
Neeme 2	4080	160	1,5 korrust, max 7m	2	Elamu maa-E-100%
Neeme 3	4154	160	1,5 korrust, max 7m	2	Elamu maa-E-100%

## 2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Maa-alale planeeritavad kolm elamumaa krunti (Neeme 1 kuni 3) saavad kõik õiguse ehitada krundile 2 hoonet, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 160m<sup>2</sup>, maksimaalse ehitiste suurima lubatud kõrgusega 7m maapinnast. Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud tinglikud elamute asukohad ja ehituspiirangutega alad tulenevalt tuletõrjekujadest, tagades naaberkruntide ehitiste vahel 8m tuletõrjekuju (4m mõlemale poole piiri). Hooned on lubatud ehitada tulepüsivusklassiga TP-3. Hoonestuse täpne asukoht lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone ja maastiku miljööd arvestades. Maa-alal kasutada **ühe arhitekti** teenuseid, tagades planeeringu alal hoonete omavahelise sobivuse. Hoonestuse arhitektuuris kasutada piirkonnale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, arvestades olemasoleva miljööga. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi), vältides naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms.).

Puitelamutel ei ole soovitatav kasutada plastaknaid, sest see rikub hoone niiskusrežiimi ja tekitab *haige maja* sündroomi. Plastakende kasutamisel tuleb vajadusel rajada sundventilatsioon.

Õuemaad võib piirata kohalikku miljöösse sobiva taraga.

## 2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Maa-ala hoonestamise käigus tuleb olemasolevat looduslikku keskkonda maksimaalselt säästa ja säilitada.

Ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.

Kruntidele on paigutatud prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Salme vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

Planeeritaval maa-alal on toimivad sadeveekraavid, kuhu tuleb juhtida ka kavandatavate kruntide sadeveed. Planeeringualale planeeritud ehitiste puhul on nende lõplikud suhtelised kõrgused 0,00 soovitatav valida juba nende tehniliste projektide koostamise käigus. Igal juhul peaksid need olema aga vähemalt 40...50cm võrra kõrgemad, kui olemasolevad kõrgusmärgid planeeringualal.

## 2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Maa-alale pääseb Kuressaare-Sääre riigimaanteelt, mööda Hindu küla teed nr 4 ning sealt üle Hindreku ja Teesu kinnistuid kulgevat teed pidi.

Planeeritavale Neeme 2 krundile seatakse servituut, vastavalt AÕS §156"Juurdepääs avalikult kasutatavale teele", tagades juurdepääsu Neeme 3 krundile ja Teesu kinnistule.

Parkimine on lahendatud igal krundil eraldi.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 4m laiune juurdepääsutee.

Krundile Neeme 2 on kavandatud ka tuletõrje veehoidla, mille ees on 12m×12m manööverdamise plats.

## 2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-alal on olemasolevalt liitumiskapp, ühendusega Teesu alajaamast, kust viiakse madalpingekaablid mõõtekappidega naaberkruntide (Neeme 1 ja Neeme 3 kruntide) piirideni. Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud planeeritavad madalpingekaablid koos mõõtekappidega ja vajalike kaitsevöönditega. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega. Planeeritud elektri kaablitele teiste kinnistute tarbeks kehtib trassikaitsevöönd 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge (vt. joonis DP-3.) (**Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. “Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus”**). Kruntide elektrienergia varustamine on võimalik liitumislepingu sõlmisega AS Jaotusvõrguga.

Joogivee tarbeks on Neeme 2 krundil olemasolev puurkaev, mis on kavandatud kõigi kolme kinnistu tarbeks. Kuna tegemist on ühisveevärgiga on planeeringu käigus taotletud keskkonnaministri luba kaevukaitsevööndi vähendamiseks 10m-le.

Planeeringuga on näidatud reovete juhtimine kruntidele planeeritud kogumiskaevudesse, mida tühjendatakse vastavalt Salme vallas kehtestatud korrale. Planeeritaval maa-alal on põhjavesi nõrgalt kaitstud, lisa võimalusena on antud võimalus kasutada kohapealset bioloogilist puhastust (pinnasfilter, mis on ümbritsevast pinnasest isoleeritud). Kuna maa-ala piiridel jooksevad kraavid võib peale bioloogilise puhastuse etappi heitvee kraavi juhtida. Omapuhasti rajamisel tuleb järgida **Kanaliseerimis- ja veevõrgu ehitamise tehnilised nõuded**, (Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171).

### **Omapuhasti rajamisel arvestatavad nõuded**

(1) Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et:

1) selle kuja on vähemalt 10 m (v.a septikul);

2) septiku kuja on vähemalt 5 m;

3) omapuhastit tohib ehitada väljapoole reovee kogumisalasid;

4) see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee

liikumissuuna suhtes allavoolu.

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump).

Sidekaablite rajamine antud planeeringualal on mittevajalik. Ühenduse loomiseks saab kasutada raadio- või mobiilsidevahendeid.



## 2.6. KESKKONNAKAITSE.

Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale, rannikualade stiilis väike ühe- või poolteisekorruselise maja ei tohiks lõhkuda liigselt loodust ega visuaalset miljööd.

Ehitamise ajal tuleks säilitada olemasolev kõrghaljastus, s.t. maksimaalsel määral tuleks krundi korrastamisel säästa puid.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügiveedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Salme valla jäätmekäitluseeskirjale.

Reoveed juhitakse kogumiskaevudesse või peale kohapealset bioloogilist puhastust olemasolevasse kraavi.

## 2.7. 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”. Hoonete tulepüsivusklass antud maa-alal on TP-3. Maa-ala väline tuletõrjevõrk saadakse kadakavälja krundile planeeritud tuletõrjevõrkehoidlast, mahtuvustega 25m<sup>3</sup>. Tuletõrjevõrkehoidlate juurde on planeeritud autode manööverdamiseks 12m×12m plats.

## 2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- **ÄÖS §156, „Juurdepäas avalikult kasutatavale teele”** Planeeringu joonisel DP-3 „Planeeringu lahendus“ on näidatud seatavad kitsendused naaberkinnistutele (Neeme 3 krunt ja Teesu kinnistu) pääsemiseks. (Neeme 2 krunt)
- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepäas tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Kinnistul paiknevad AS Jaotusvõrgule kuuluv 0,4kV õhuliin ja 10kV õhuliin koos alajaamaga, liini kaitsevöönditega vastavalt 2m ja 10m mõlemale poole liini telge. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”). Kavandatavatele madal-pingekaablitele kehtib trassikaitsevöönd 1m mõlemale poole trassi telge. Neeme 2 krundile on planeeritud tuletõrjevõrkehoidla, kuhu tuleb võimaldada juurdepäas ja kasutamine.
- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepäasu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Salme valla jäätmehoolduseeskirjale.

- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Läänemere, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Liivi lahe ääres on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 200m Liivi lahe piirist. Antud kohas on Salme rannaalade osaiüldplaneeringuga vähendatud ehituskeeluvööndit 70m-le kinnistu lõuna osas, kust kaudu ehituskeeluvööndi piir kulgeb mööda Neeme kinnistu ida piiril olevat kraavi 200m jooneni Liivi lahe piirist (vt. planeeringu joonist DP-2 „Tugiplaani“).
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus
- **Natura 2000 võrgustiku ala**, kus kehtivad majandustegevuse ajutised piirangud, mis on kehtestatud keskkonnaministri 22. aprilli 2004 a määrusega nr 24; §4 ja §5.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel