

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 – 161-06

A – 34459

SAARE MAAKOND,
SALME VALD,
KAIMRI KÜLA,
VOLLI KINNISTU

DETAILPLANEERING

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel

**KURESSAARE
2006**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Maakasutuse plaan.	DP-3
Põhijoonis.	DP-4
Väljavõte Saare maakonna üldplaneeringu piirangute kaardist.	DP-5

3. Lähtematerjalid

Salme Vallavalitsuse korraldus nr 6 23. jaanuar 2006.a
Salme vallas Kaimri külas Volli kinnistu detailplaneeringu algatamiseks ja lisa: detailplaneeringu lähteülesanne nr.38.
Katastriüksuse plaan.

3. Lisad

Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte piirkond tehnilised tingimused nr. 108392, 24. jaanuar 2007.a.
Väljavõte Salme valla osäüldplaneeringust, maade reserveerimine ja maakasutustingimused juhtfunktsioonide ja teemade kaupa.

SELETUSKIRI.....	4
1. ÜLDOSA.....	4
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA.....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.5. EESMÄRGID.....	6
2. PLANEERIMISLAHENDUS.....	6
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	6
2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.....	7
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	8
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	8
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	9
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	10
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	10
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	11

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Volli kinnistu Kaimri külas, vastavalt katastri tunnusega 72101:003:0317, registriosa nr 854434, suurusega 12,87ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas OÜ Reval Capital, registrikood 10761237, aadress Järvamaa Järva-Jaani Kase 1, juhatuse liige Margus Peldes ja Luule Kiir`e, isikukood 44204180012, elukoht Kuressaare Juhan Smuuli 9-32, esindaja Peeter Kiir, avaldusega Salme Vallavalitsusele.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Salme Vallavalitsuse korraldus nr 6, 23. jaanuar 2006.a Salme vallas Kairi külas Volli kinnistu detailplaneeringu algatamiseks ja lisa: detailplaneeringu lähteülesanne nr.38.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest, töö nr 06-296.

Saare Maakonna üldplaneering.

Ehitusseadus.

Planeerimisseadus.

Looduskaitseadus.

Asjaõigusseadus.

Salme valla rannaalade osaüldplaneering.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Volli kinnistu, Salme vallas, Kairi külas asub Liivi lahe lääne kaldal, jäädes Kuressaare-Sääre riigimaanteest nr 77 ida poolsele alale. Volli kinnistu jääb osaliselt ehituskeeluvöändisse.

Planeeritav kinnistu külgneb idast Liivi lahega, põhjast Vaani, Kaasiku ja Mereääre kinnistutega, lõunast Targa, Indu, Suurepõllu, Liiva, Kusti ja Gunari kinnistutega ning läänest Kuressaare-Sääre riigimaanteega.

Maa-alale pääseb Kuressaare-Sääre riigitugimaanteelt nr.77.

Olemasolevalt on kinnistu koosseisus metsamaad 7,54ha, looduslikku rohumaad 3,32ha ja muud maad 2,01ha (seal hulgas vee all 0,38ha). Kinnistu loode nurgas on varemed. Kinnistu lõuna piiril on olemasolev tee mere äärde.

Kinnistut läbivad olemasolevalt 35kV ja 10kV OÜ Jaotusvõrgule kuuluvad õhuliinid ning kuivenduskraav.

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 35kV õhuliin ja 10kV õhuliin, liini kaitsevöönditega vastavalt 25m ja 10m mõlemale poole liini telge. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”). Kinnistut läbib kuivenduskraav, millel on 1m laiune veekaitsevöönd ning millel ei või takistada vee äravoolu merre.
- **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 osaihindplaneeringuga 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 „Tugiplaan“).
- **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
- Kuressaare-Sääre riigimaantee teekaitsevöönd, 50m tee teljest.

1.5. EESMÄRGID.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Volli 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.

Käesolev detailplaneering on üks osa intensiivselt areneva rannikupiirkonna kasutamise ning majandustegevuse määramisest, et leida tasakaal dünaamilise looduslike protsesside ning piirkonna majandusliku arendamistegevuse/huvide vahel.

Planeeritaval maa-alal olev Volli kinnistu jagatakse üheteistkümneks eraldi krundiks, kõik kavandatava sihtotstarbega Elamumaa-E-100%. Vastavalt Salme valla rannaalade osaiüldplaneeringule on moodustatavad elamumaad vähemalt 1ha suurused ning krundi merega või ranna-alale jääva maanteega külgnev piir ei ole lühem kui 50m.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi aadress	Planeeritud kruntide sihtotstarve	Planeeritud suurus ha	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Volli 1	Elamumaa-E-100%	1,10	Volli kinnistu
Volli 2	Elamumaa-E-100%	1,10	Volli Kinnistu
Volli 3	Elamumaa-E-100%	1,05	Volli kinnistu
Volli 4	Elamumaa-E-100%	1,02	Volli kinnistu
Volli 5	Elamumaa-E-100%	1,0	Volli Kinnistu
Volli 6	Elamumaa-E-100%	1,0	Volli kinnistu
Volli 7	Elamumaa-E-100%	1,0	Volli kinnistu
Volli 8	Elamumaa-E-100%	1,0	Volli Kinnistu
Volli 9	Elamumaa-E-100%	1,0	Volli kinnistu

Volli 10	Elamumaa-E-100%	1,97	Volli kinnistu
Volli 11	Elamumaa-E-100%	1,66	Volli Kinnistu

Planeeringus antud kruntide aadressid on tinglikud, mis saavad lõplikud nimed uute katastriüksuste moodustamisel, vastavalt omaniku soovile.

TABEL 2. KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi aadress	Krundi suurus ha	Maks. ehitus-alune pind m ²	Maks. korruselisus	Maks. hoonete arv krundil	Planeeritud kruntide sihtotstarve
Volli 1	1,10	250	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 2	1,10	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 3	1,05	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 4	1,02	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 5	1,0	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 6	1,0	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 7	1,0	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 8	1,0	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 9	1,0	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 10	1,97	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 11	1,66	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Maa-alale planeeritavad üksteist elamumaa krunti (Volli 1 kuni 11) saavad kõik õiguse ehitada krundile 3 hoonet (elamu + 2 abihoonet), maksimaalse ehitusaluse pinnaga 200m² (v.a. Volli 1, mis saab maksimum ehitusaluse pinna 250m²), maksimaalse ehitiste suurima lubatud kõrgusega 8m maapinnast. Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud lubatud ehitusalad ja tinglikud elamute asukohad, arvestades Salme valla rannaalade

osaüldplaneeringus esitatud nõudega, et elamute omavaheline kaugus ei tohi olla väiksem kui 50m. Ehitisi ei kavandata ehituskeeluvööndisse, ega Kuressaare-Sõrve riigimaantee kaitsevööndisse.

Hooned on lubatud ehitada tulepüsivusklassiga TP-3. Hoonete täpne asukoht lubatud ehitusalal määratakse hoonete projekteerimise käigus, arvestades loodusliku eripära ja omanike soovidega. Enne ehitamise algatamist väljastatakse vallast projekteerimistingimused.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone ja maastiku miljööd arvestades. Tagada planeeringu alal hoonete omavahelise sobivus. 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 saab juhtida kavandatavate kruntide liig veed. 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 riigitugimaanteelt nr. 77.

Planeeritavale Volli 2 kuni Volli 11 kruntidele seatakse servituut, vastavalt AÕS §156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele", tagades juurdepääsu kõikidele planeeritud kruntidele ja mere äärde.

Parkimine on lahendatud igal krundil eraldi.

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

Krundile Volli 4 on kavandatud ka tuletõrje veehoidla, mille ees on 12mx12m manööverdamise plats.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

- **Elektrivarustus.**

Vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu Saarte piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 108392, 24. jaanuar 2007.a. tuleb planeeritavate elamute elektrivarustuseks Sõrve toitefiidriile ehitada uus alajaam (soovitud peakaitsega 11x(3x16A) juurdepääsutee juurde. Alajaamast rajatakse 0,4kV fiiderliin planeeritavate kruntideni. Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud planeeritavad madalpingekaablid koos mõõtekappidega (kruntide piiridel, ligipääsetavates kohtades) ja vajalike kaitsevöönditega. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega. Planeeritud elektrikaablitele 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 elektrienergiaga varustamine on võimalik liitumislepingu sõlmisega AS Jaotusvõrguga.

- **Joogivesi.**

Joogivee tarbeks on kavandatud igale krundile oma puurkaev, kaevu kaitsevööndiga 10m, vähemalt 60m kaugusele planeeritavatest imbväljakutest. Kaevude rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevudele projekt.

Krundile Volli 4 on planeeritud maa-ala teenindav ühine tuletõrjevõhoidla, toitega krundil Volli 3 paiknevast puurkaevust.

- **Reovete kanalisatsioon.**

Planeeritaval maa-alal on põhjavesi nõrgalt kaitstud, seega näeb detailplaneering ette reovete juhtimist kruntidel Volli 1 kuni Volli 9, kruntidele planeeritud septikuga ja pinnasefiltriga varustatud imbväljakutesse (maa-alal paiknevatest kaevudest vähemalt 60m kaugusel), kus immutussügavus peab olema aastaringselt 1,2m ülalpool põhjavee kõrgemat piiri. Kuna Volli 10 ja Volli 11 ei mahu imbväljakud kaevudest 60m kaugusele on neile planeeritud kogumiskaevud, mida tühjendatakse vastavalt Salme vallas kehtestatud korrale.

Lisa võimalusena on antud võimalus kasutada kohapealset bioloogilist puhastust (pinnasfilter, mis on ümbritsevast pinnasest isoleeritud). Kuna maa-ala jooksevad kraavid võib peale bioloogilise puhastuse etappi heitvee kraavi juhtida. Omapuhasti rajamisel tuleb järgida **Kanalisatsiooniehitiste veekaitse 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.

- **Sadeveed.**

Sadeveed juhitakse maa-alal olevasse kraavi.

- **Küte.**

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

- **Sideühendus.**

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. Vastavalt Salme valla rannaalade osaüldplaneeringule tuleb elamukruntide rajamisel metsaalale ranna ulatuses tuleb krundil olevast kõrghaljastuse (v.a. võsa) pindalast säilitada vähemalt 80%.

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

Reoveed juhitakse kogumiskaevudesse (kruntidel Volli 10 ja Volli 11) ning imbväljakutele kruntidel Volli 1 kuni Volli 9. Alternatiivina on võimalik peale kohapealset bioloogilist puhastust suunata puhastatud reovesi maa-alal olemasolevasse kraavi.

Arendaja ei planeeri antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi elamute ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnaalaste nõuetega ja peetakse kinni headest tavadest.

Detailplaneeringu koosseisus esitatud Saare maakonna piirangute kaardi väljavõtte järgi maa-alal piirangud puuduvad.

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 tuletõrjevesi saadakse Volli 4 krundile planeeritud tuletõrjeveehoidlast, mahtuvustega 50m³. Tuletõrjeveehoidla juurde on planeeritud autode manööverdamiseks 12mx12m plats.

2.8.SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- **AÕS §156, „Juurdepäas avalikult kasutatavale teele”** Planeeringu joonisel DP-3 „Planeeringu lahendus“ on näidatud seatavad kitsendused naaberkinnistutele ja mere äärde pääsemiseks.
- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepäas tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Kinnistul paiknevad AS Jaotusvõrgule kuuluv 35kV õhuliin ja 10kV õhuliin koos kavandatava postalajaamaga, liini kaitsevöönditega vastavalt 25m ja 10m mõlemale poole liini telge. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”). Kavandatavatele madalpingekaablitele kehtib trassikaitsevöönd 1m mõlemale poole trassi telge. Volli 4 krundile on planeeritud tuletõrjehoidla (toitega Volli 3 krundi kaevust), 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 juurdepäasu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipäasu 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.
- **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

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel

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 – 161-06
A – 34459

SAARE MAAKOND,
SALME VALD,
KAIMRI KÜLA,
VOLLI KINNISTU

DETAILPLANEERING

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel

KURESSAARE
2006

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Maakasutuse plaan.	DP-3
Põhijoonis.	DP-4
Väljavõte Saare maakonna üldplaneeringu piirangute kaardist.	DP-5

3. Lähtematerjalid

Salme Vallavalitsuse korraldus nr 6 23. jaanuar 2006.a
Salme vallas Kaimri külas Volli kinnistu detailplaneeringu algatamiseks ja lisa: detailplaneeringu lähteülesanne nr.38.
Katastriüksuse plaan.

3. Lisad

Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte piirkond tehnilised tingimused nr. 108392, 24. jaanuar 2007.a.
Väljavõte Salme valla osäüldplaneeringust, maade reserveerimine ja maakasutustingimused juhtfunktsioonide ja teemade kaupa.

SELETUSKIRI.....	4
1. ÜLDOSA.....	4
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA.....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.5. EESMÄRGID.....	6
2. PLANEERIMISLAHENDUS.....	6
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	6
2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.....	7
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	8
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	8
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	9
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	10
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	10
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	11

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Volli kinnistu Kaimri külas, vastavalt katastri tunnusega 72101:003:0317, registriosa nr 854434, suurusega 12,87ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas OÜ Reval Capital, registrikood 10761237, aadress Järvamaa Järva-Jaani Kase 1, juhatuse liige Margus Peldes ja Luule Kiir`e, isikukood 44204180012, elukoht Kuressaare Juhan Smuuli 9-32, esindaja Peeter Kiir, avaldusega Salme Vallavalitsusele.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Salme Vallavalitsuse korraldus nr 6, 23. jaanuar 2006.a Salme vallas Kairi külas Volli kinnistu detailplaneeringu algatamiseks ja lisa: detailplaneeringu lähteülesanne nr.38.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest, töö nr 06-296.

Saare Maakonna üldplaneering.

Ehitusseadus.

Planeerimisseadus.

Looduskaitseseadus.

Asjaõigusseadus.

Salme valla rannaalade osaüldplaneering.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Volli kinnistu, Salme vallas, Kairi külas asub Liivi lahe lääne kaldal, jäädes Kuressaare-Sääre riigimaanteest nr 77 ida poolsele alale. Volli kinnistu jääb osaliselt ehituskeeluvöändisse.

Planeeritav kinnistu külgneb idast Liivi lahega, põhjast Vaani, Kaasiku ja Mereääre kinnistutega, lõunast Targa, Indu, Suurepõllu, Liiva, Kusti ja Gunari kinnistutega ning läänest Kuressaare-Sääre riigimaanteega.

Maa-alale pääseb Kuressaare-Sääre riigitugimaanteelt nr.77.

Olemasolevalt on kinnistu koosseisus metsamaad 7,54ha, looduslikku rohumaad 3,32ha ja muud maad 2,01ha (seal hulgas vee all 0,38ha). Kinnistu loode nurgas on varemed. Kinnistu lõuna piiril on olemasolev tee mere äärde.

Kinnistut läbivad olemasolevalt 35kV ja 10kV OÜ Jaotusvõrgule kuuluvad õhuliinid ning kuivenduskraav.

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 35kV õhuliin ja 10kV õhuliin, liini kaitsevöönditega vastavalt 25m ja 10m mõlemale poole liini telge. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”). Kinnistut läbib kuivenduskraav, millel on 1m laiune veekaitsevöönd ning millel ei või takistada vee äravoolu merre.
- **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 osaihindplaneeringuga 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 „Tugiplaan“).
- **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
- Kuressaare-Sääre riigimaantee teekaitsevöönd, 50m tee teljest.

1.5. EESMÄRGID.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Volli 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.

Käesolev detailplaneering on üks osa intensiivselt areneva rannikupiirkonna kasutamise ning majandustegevuse määramisest, et leida tasakaal dünaamilise looduslike protsesside ning piirkonna majandusliku arendamistegevuse/huvide vahel.

Planeeritaval maa-alal olev Volli kinnistu jagatakse üheteistkümneks eraldi krundiks, kõik kavandatava sihtotstarbega Elamumaa-E-100%. Vastavalt Salme valla rannaalade osaiüldplaneeringule on moodustatavad elamumaad vähemalt 1ha suurused ning krundi merega või ranna-alale jääva maanteega külgnev piir ei ole lühem kui 50m.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi aadress	Planeeritud kruntide sihtotstarve	Planeeritud suurus ha	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Volli 1	Elamumaa-E-100%	1,10	Volli kinnistu
Volli 2	Elamumaa-E-100%	1,10	Volli Kinnistu
Volli 3	Elamumaa-E-100%	1,05	Volli kinnistu
Volli 4	Elamumaa-E-100%	1,02	Volli kinnistu
Volli 5	Elamumaa-E-100%	1,0	Volli Kinnistu
Volli 6	Elamumaa-E-100%	1,0	Volli kinnistu
Volli 7	Elamumaa-E-100%	1,0	Volli kinnistu
Volli 8	Elamumaa-E-100%	1,0	Volli Kinnistu
Volli 9	Elamumaa-E-100%	1,0	Volli kinnistu

Volli 10	Elamumaa-E-100%	1,97	Volli kinnistu
Volli 11	Elamumaa-E-100%	1,66	Volli Kinnistu

Planeeringus antud kruntide aadressid on tinglikud, mis saavad lõplikud nimed uute katastriüksuste moodustamisel, vastavalt omaniku soovile.

TABEL 2. KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi aadress	Krundi suurus ha	Maks. ehitus-alune pind m ²	Maks. korruselisus	Maks. hoonete arv krundil	Planeeritud kruntide sihtotstarve
Volli 1	1,10	250	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 2	1,10	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 3	1,05	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 4	1,02	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 5	1,0	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 6	1,0	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 7	1,0	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 8	1,0	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 9	1,0	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 10	1,97	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 11	1,66	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Maa-alale planeeritavad üksteist elamumaa krunti (Volli 1 kuni 11) saavad kõik õiguse ehitada krundile 3 hoonet (elamu + 2 abihoonet), maksimaalse ehitusaluse pinnaga 200m² (v.a. Volli 1, mis saab maksimum ehitusaluse pinna 250m²), maksimaalse ehitiste suurima lubatud kõrgusega 8m maapinnast. Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud lubatud ehitusalad ja tinglikud elamute asukohad, arvestades Salme valla rannaalade

osaüldplaneeringus esitatud nõudega, et elamute omavaheline kaugus ei tohi olla väiksem kui 50m. Ehitisi ei kavandata ehituskeeluvööndisse, ega Kuressaare-Sõrve riigimaantee kaitsevööndisse.

Hooned on lubatud ehitada tulepüsivusklassiga TP-3. Hoonete täpne asukoht lubatud ehitusalal määratakse hoonete projekteerimise käigus, arvestades loodusliku eripära ja omanike soovidega. Enne ehitamise algatamist väljastatakse vallast projekteerimistingimused.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone ja maastiku miljööd arvestades. Tagada planeeringu alal hoonete omavahelise sobivus. 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 saab juhtida kavandatavate kruntide liig veed. 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 riigitugimaanteelt nr. 77.

Planeeritavale Volli 2 kuni Volli 11 kruntidele seatakse servituut, vastavalt AÕS §156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele", tagades juurdepääsu kõikidele planeeritud kruntidele ja mere äärde.

Parkimine on lahendatud igal krundil eraldi.

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

Krundile Volli 4 on kavandatud ka tuletõrje veehoidla, mille ees on 12mx12m manööverdamise plats.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

- **Elektrivarustus.**

Vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu Saarte piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 108392, 24. jaanuar 2007.a. tuleb planeeritavate elamute elektrivarustuseks Sõrve toitefiidriile ehitada uus alajaam (soovitud peakaitsega 11x(3x16A) juurdepääsutee juurde. Alajaamast rajatakse 0,4kV fiiderliin planeeritavate kruntideni. Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud planeeritavad madalpingekaablid koos mõõtekappidega (kruntide piiridel, ligipääsetavates kohtades) ja vajalike kaitsevöönditega. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega. Planeeritud elektriakaablite 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 elektrienergiaga varustamine on võimalik liitumislepingu sõlmisega AS Jaotusvõrguga.

- **Joogivesi.**

Joogivee tarbeks on kavandatud igale krundile oma puurkaev, kaevu kaitsevööndiga 10m, vähemalt 60m kaugusele planeeritavatest imbväljakutest. Kaevude rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevudele projekt.

Krundile Volli 4 on planeeritud maa-ala teenindav ühine tuletõrjevõhoidla, toitega krundil Volli 3 paiknevast puurkaevust.

- **Reovete kanalisatsioon.**

Planeeritaval maa-alal on põhjavesi nõrgalt kaitstud, seega näeb detailplaneering ette reovete juhtimist kruntidel Volli 1 kuni Volli 9, kruntidele planeeritud septikuga ja pinnasefiltriga varustatud imbväljakutesse (maa-alal paiknevatest kaevudest vähemalt 60m kaugusel), kus immutussügavus peab olema aastaringselt 1,2m ülalpool põhjavee kõrgemat piiri. Kuna Volli 10 ja Volli 11 ei mahu imbväljakud kaevudest 60m kaugusele on neile planeeritud kogumiskaevud, mida tühjendatakse vastavalt Salme vallas kehtestatud korrale.

Lisa võimalusena on antud võimalus kasutada kohapealset bioloogilist puhastust (pinnasfilter, mis on ümbritsevast pinnasest isoleeritud). Kuna maa-ala jooksevad kraavid võib peale bioloogilise puhastuse etappi heitvee kraavi juhtida. Omapuhasti rajamisel tuleb järgida **Kanalisatsiooniehitiste veekaitse 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.

- **Sadeveed.**

Sadeveed juhitakse maa-alal olevasse kraavi.

- **Küte.**

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

- **Sideühendus.**

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. Vastavalt Salme valla rannaalade osaiplaneeringule tuleb elamukruntide rajamisel metsaalale ranna ulatuses tuleb krundil olevast kõrghaljastuse (v.a. võsa) pindalast säilitada vähemalt 80%.

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

Reoveed juhitakse kogumiskaevudesse (krundidel Volli 10 ja Volli 11) ning imbväljakutele krundidel Volli 1 kuni Volli 9. Alternatiivina on võimalik peale kohapealset bioloogilist puhastust suunata puhastatud reovesi maa-alal olemasolevasse kraavi.

Arendaja ei planeeri antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi elamute ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnaalaste nõuetega ja peetakse kinni headest tavadest.

Detailplaneeringu koosseisus esitatud Saare maakonna piirangute kaardi väljavõtte järgi maa-alal piirangud puuduvad.

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 tuletõrjevesi saadakse Volli 4 krundile planeeritud tuletõrjeveehoidlast, mahtuvustega 50m³. Tuletõrjeveehoidla juurde on planeeritud autode manööverdamiseks 12mx12m plats.

2.8.SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- **AÕS §156, „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”** Planeeringu joonisel DP-3 „Planeeringu lahendus“ on näidatud seatavad kitsendused naaberkinnistutele ja mere äärde pääsemiseks.
- **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 35kV õhuliin ja 10kV õhuliin koos kavandatava postalajaamaga, liini kaitsevöönditega vastavalt 25m ja 10m mõlemale poole liini telge. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”). Kavandatavatele madalpingekaablitele kehtib trassikaitsevöönd 1m mõlemale poole trassi telge. Volli 4 krundile on planeeritud tuletõrjehoidla (toitega Volli 3 krundi kaevust), kuhu tuleb võimaldada juurdepääs ja kasutamine.
- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu 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.
- **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

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hotmail.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 – 161-06

A – 34459

SAARE MAAKOND,
SALME VALD,
KAIMRI KÜLA,
VOLLI KINNISTU

DETAILPLANEERING

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel

**KURESSAARE
2006**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Maakasutuse plaan.	DP-3
Põhijoonis.	DP-4
Väljavõte Saare maakonna üldplaneeringu piirangute kaardist.	DP-5

3. Lähtematerjalid

Salme Vallavalitsuse korraldus nr 6 23. jaanuar 2006.a
Salme vallas Kaimri külas Volli kinnistu detailplaneeringu algatamiseks ja lisa: detailplaneeringu lähteülesanne nr.38.
Katastriüksuse plaan.

3. Lisad

Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte piirkond tehnilised tingimused nr. 108392, 24. jaanuar 2007.a.
Väljavõte Salme valla osäüldplaneeringust, maade reserveerimine ja maakasutustingimused juhtfunktsioonide ja teemade kaupa.

SELETUSKIRI.....	4
1. ÜLDOSA.....	4
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA.....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.5. EESMÄRGID.....	6
2. PLANEERIMISLAHENDUS.....	6
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	6
2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.....	7
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	8
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	8
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	9
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	10
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	10
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	11

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Volli kinnistu Kaimri külas, vastavalt katastri tunnusega 72101:003:0317, registriosa nr 854434, suurusega 12,87ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas OÜ Reval Capital, registrikood 10761237, aadress Järvamaa Järva-Jaani Kase 1, juhatuse liige Margus Peldes ja Luule Kiir`e, isikukood 44204180012, elukoht Kuressaare Juhan Smuuli 9-32, esindaja Peeter Kiir, avaldusega Salme Vallavalitsusele.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Salme Vallavalitsuse korraldus nr 6, 23. jaanuar 2006.a Salme vallas Kairi külas Volli kinnistu detailplaneeringu algatamiseks ja lisa: detailplaneeringu lähteülesanne nr.38.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest, töö nr 06-296.

Saare Maakonna üldplaneering.

Ehitusseadus.

Planeerimisseadus.

Looduskaitseseadus.

Asjaõigusseadus.

Salme valla rannaalade osaüldplaneering.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Volli kinnistu, Salme vallas, Kairi külas asub Liivi lahe lääne kaldal, jäädes Kuressaare-Sääre riigimaanteest nr 77 ida poolsele alale. Volli kinnistu jääb osaliselt ehituskeeluvöändisse.

Planeeritav kinnistu külgneb idast Liivi lahega, põhjast Vaani, Kaasiku ja Mereääre kinnistutega, lõunast Targa, Indu, Suurepõllu, Liiva, Kusti ja Gunari kinnistutega ning läänest Kuressaare-Sääre riigimaanteega.

Maa-alale pääseb Kuressaare-Sääre riigitugimaanteelt nr.77.

Olemasolevalt on kinnistu koosseisus metsamaad 7,54ha, looduslikku rohumaad 3,32ha ja muud maad 2,01ha (seal hulgas vee all 0,38ha). Kinnistu loode nurgas on varemed. Kinnistu lõuna piiril on olemasolev tee mere äärde.

Kinnistut läbivad olemasolevalt 35kV ja 10kV OÜ Jaotusvõrgule kuuluvad õhuliinid ning kuivenduskraav.

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 35kV õhuliin ja 10kV õhuliin, liini kaitsevöönditega vastavalt 25m ja 10m mõlemale poole liini telge. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”). Kinnistut läbib kuivenduskraav, millel on 1m laiune veekaitsevöönd ning millel ei või takistada vee äravoolu merre.
- **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 osaüldplaneeringuga 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 „Tugiplaan“).
- **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
- Kuressaare-Sääre riigimaantee teekaitsevöönd, 50m tee teljest.

1.5. EESMÄRGID.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Volli 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.

Käesolev detailplaneering on üks osa intensiivselt areneva rannikupiirkonna kasutamise ning majandustegevuse määramisest, et leida tasakaal dünaamilise looduslike protsesside ning piirkonna majandusliku arendamistegevuse/huvide vahel.

Planeeritaval maa-alal olev Volli kinnistu jagatakse üheteistkümneks eraldi krundiks, kõik kavandatava sihtotstarbega Elamumaa-E-100%. Vastavalt Salme valla rannaalade osaiüldplaneeringule on moodustatavad elamumaad vähemalt 1ha suurused ning krundi merega või ranna-alale jääva maanteega külgnev piir ei ole lühem kui 50m.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi aadress	Planeeritud kruntide sihtotstarve	Planeeritud suurus ha	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Volli 1	Elamumaa-E-100%	1,10	Volli kinnistu
Volli 2	Elamumaa-E-100%	1,10	Volli Kinnistu
Volli 3	Elamumaa-E-100%	1,05	Volli kinnistu
Volli 4	Elamumaa-E-100%	1,02	Volli kinnistu
Volli 5	Elamumaa-E-100%	1,0	Volli Kinnistu
Volli 6	Elamumaa-E-100%	1,0	Volli kinnistu
Volli 7	Elamumaa-E-100%	1,0	Volli kinnistu
Volli 8	Elamumaa-E-100%	1,0	Volli Kinnistu
Volli 9	Elamumaa-E-100%	1,0	Volli kinnistu

Volli 10	Elamumaa-E-100%	1,97	Volli kinnistu
Volli 11	Elamumaa-E-100%	1,66	Volli Kinnistu

Planeeringus antud kruntide aadressid on tinglikud, mis saavad lõplikud nimed uute katastriüksuste moodustamisel, vastavalt omaniku soovile.

TABEL 2. KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi aadress	Krundi suurus ha	Maks. ehitus-alune pind m ²	Maks. korruselisus	Maks. hoonete arv krundil	Planeeritud kruntide sihtotstarve
Volli 1	1,10	250	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 2	1,10	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 3	1,05	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 4	1,02	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 5	1,0	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 6	1,0	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 7	1,0	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 8	1,0	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 9	1,0	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 10	1,97	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Volli 11	1,66	200	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Maa-alale planeeritavad üksteist elamumaa krunti (Volli 1 kuni 11) saavad kõik õiguse ehitada krundile 3 hoonet (elamu + 2 abihoonet), maksimaalse ehitusaluse pinnaga 200m² (v.a. Volli 1, mis saab maksimum ehitusaluse pinna 250m²), maksimaalse ehitiste suurima lubatud kõrgusega 8m maapinnast. Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud lubatud ehitusalad ja tinglikud elamute asukohad, arvestades Salme valla rannaalade

osaüldplaneeringus esitatud nõudega, et elamute omavaheline kaugus ei tohi olla väiksem kui 50m. Ehitisi ei kavandata ehituskeeluvööndisse, ega Kuressaare-Sõrve riigimaantee kaitsevööndisse.

Hooned on lubatud ehitada tulepüsivusklassiga TP-3. Hoonete täpne asukoht lubatud ehitusalal määratakse hoonete projekteerimise käigus, arvestades loodusliku eripära ja omanike soovidega. Enne ehitamise algatamist väljastatakse vallast projekteerimistingimused.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone ja maastiku miljööd arvestades. Tagada planeeringu alal hoonete omavahelise sobivus. 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 saab juhtida kavandatavate kruntide liig veed. 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 riigitugimaanteelt nr. 77.

Planeeritavale Volli 2 kuni Volli 11 kruntidele seatakse servituut, vastavalt AÕS §156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele", tagades juurdepääsu kõikidele planeeritud kruntidele ja mere äärde.

Parkimine on lahendatud igal krundil eraldi.

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

Krundile Volli 4 on kavandatud ka tuletõrje veehoidla, mille ees on 12mx12m manööverdamise plats.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

- **Elektrivarustus.**

Vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu Saarte piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 108392, 24. jaanuar 2007.a. tuleb planeeritavate elamute elektrivarustuseks Sõrve toitefiidriile ehitada uus alajaam (soovitud peakaitsega 11x(3x16A) juurdepääsutee juurde. Alajaamast rajatakse 0,4kV fiiderliin planeeritavate kruntideni. Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud planeeritavad madalpingekaablid koos mõõtekappidega (kruntide piiridel, ligipääsetavates kohtades) ja vajalike kaitsevöönditega. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega. Planeeritud elektriakaablite 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 elektrienergiaga varustamine on võimalik liitumislepingu sõlmisega AS Jaotusvõrguga.

- **Joogivesi.**

Joogivee tarbeks on kavandatud igale krundile oma puurkaev, kaevu kaitsevööndiga 10m, vähemalt 60m kaugusele planeeritavatest imbväljakutest. Kaevude rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevudele projekt.

Krundile Volli 4 on planeeritud maa-ala teenindav ühine tuletõrjevõhoidla, toitega krundil Volli 3 paiknevast puurkaevust.

- **Reovete kanalisatsioon.**

Planeeritaval maa-alal on põhjavesi nõrgalt kaitstud, seega näeb detailplaneering ette reovete juhtimist kruntidel Volli 1 kuni Volli 9, kruntidele planeeritud septikuga ja pinnasefiltriga varustatud imbväljakutesse (maa-alal paiknevatest kaevudest vähemalt 60m kaugusel), kus immutussügavus peab olema aastaringselt 1,2m ülalpool põhjavee kõrgemat piiri. Kuna Volli 10 ja Volli 11 ei mahu imbväljakud kaevudest 60m kaugusele on neile planeeritud kogumiskaevud, mida tühjendatakse vastavalt Salme vallas kehtestatud korrale.

Lisa võimalusena on antud võimalus kasutada kohapealset bioloogilist puhastust (pinnasfilter, mis on ümbritsevast pinnasest isoleeritud). Kuna maa-ala jooksevad kraavid võib peale bioloogilise puhastuse etappi heitvee kraavi juhtida. Omapuhasti rajamisel tuleb järgida **Kanalisatsiooniehitiste veekaitse 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.

- **Sadeveed.**

Sadeveed juhitakse maa-alal olevasse kraavi.

- **Küte.**

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

- **Sideühendus.**

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. Vastavalt Salme valla rannaalade osaüldplaneeringule tuleb elamukruntide rajamisel metsaalale ranna ulatuses tuleb krundil olevast kõrghaljastuse (v.a. võsa) pindalast säilitada vähemalt 80%.

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

Reoveed juhitakse kogumiskaevudesse (kruntidel Volli 10 ja Volli 11) ning imbväljakutele kruntidel Volli 1 kuni Volli 9. Alternatiivina on võimalik peale kohapealset bioloogilist puhastust suunata puhastatud reovesi maa-alal olemasolevasse kraavi.

Arendaja ei planeeri antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi elamute ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnaalaste nõuetega ja peetakse kinni headest tavadest.

Detailplaneeringu koosseisus esitatud Saare maakonna piirangute kaardi väljavõtte järgi maa-alal piirangud puuduvad.

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 tuletõrjevesi saadakse Volli 4 krundile planeeritud tuletõrjeveehoidlast, mahtuvustega 50m³. Tuletõrjeveehoidla juurde on planeeritud autode manööverdamiseks 12mx12m plats.

2.8.SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- **AÕS §156, „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”** Planeeringu joonisel DP-3 „Planeeringu lahendus“ on näidatud seatavad kitsendused naaberkinnistutele ja mere äärde pääsemiseks.
- **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 35kV õhuliin ja 10kV õhuliin koos kavandatava postalajaamaga, liini kaitsevöönditega vastavalt 25m ja 10m mõlemale poole liini telge. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”). Kavandatavatele madalpingekaablitele kehtib trassikaitsevöönd 1m mõlemale poole trassi telge. Volli 4 krundile on planeeritud tuletõrjehoidla (toitega Volli 3 krundi kaevust), kuhu tuleb võimaldada juurdepääs ja kasutamine.
- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu 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.
- **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

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel