

Asukoht/aadress: Saare maakond, Salme vald
Tehumardi küla

Taotleja: OÜ Armido Grupp

**MERIVALLA KINNISTU
katastriüksus 72101:001:0944
DETAILPLANEERING**

Koostas: Andres Abna

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

DETAILPLANEERINGU
SISUKORD

SISUKORD	1
SELETUSKIRI	2-7
JOONISED	
SITUATSIOONISKEEM	M 1 : 10000
PLANEERINGULAHENDUS	M 1 : 500
KOOSKÕLASTUSED	
SAARE MAAVALITSUSE KOOSKÕLASTAJATE MÄÄRAMINE	8
SAAREMAA KESKKONNATEENISTUS	9
SAARTE TEEDEVALITSUS	10
SAAREMAA PÄÄSTETEEENISTUS	11-13
LISAD	
KATASTRIÜKSUSE PLAAN	
GEODEETILINE ALUSPLAAN	
SALME VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEST	
DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE	
DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TEADE Ajaleht Meie Maa	
SALME VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISEST	
DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE TEADE Ajaleht Meie Maa	
SALME VALLAVOLIKOGU OTSUS DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST	
DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISE TEADE Ajaleht Meie Maa	

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	3
1.1. Planeeritav ala	3
1.2. Detailplaneeringu algataja.....	3
1.3. Kinnistu omanik.....	3
1.4. Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve	3
1.5. Olemasolev olukord	3
1.6. Lähtematerjalid.....	3
2. PLANEERIMISLAHENDUS	4
2.1. Sissejuhatus	4
2.2. Hooned ja rajatised	4
2.3. Ehitusõigus.....	4
2.4. Sihtotstarve.....	4
2.4. Heakord ja haljastus	5
2.5. Liikluskorraldus.....	5
2.6. Tehnovõrgud	5
2.6.1. Joogivesi	5
2.6.2. Reovesi	5
2.6.3. Tuletõrje kustutusvesi	6
2.6.4. Side	6
2.6.5. Elekter	6
2.7. Jäätmekäitlus.....	6
2.8. Keskkonnakaitse	6
2.9. Kinnisomandi kitsendused.....	7

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala on Salme vallas, Tehumardi külas asuv Merivalla kinnistu, katastriüksus 72101:001:0944 Kinnistu registriosa nr. 2805034.

1.2. Detailplaneeringu algataja

Planeeringu algatajaks on Salme Vallavalitsus. Algamise taotleja OÜ Armido Grupp juhatuse liige Viljar Merivald

1.3. Kinnistu omanik

Merivalla kinnistu omanik on OÜ Armido Grupp (reg.kood 11128140, Tallinn)

1.4. Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve

Planeeritava Merivalla kinnistu katastriüksus 72101:001:0944 on suurusega 5403m² sihtotstarbega elamumaa (100%), millest metsamaa on 4916m² ja muu maa 487m².

1.5. Olemasolev olukord

Planeeritavaks alaks on Merivalla kinnistu Salme vallas, Tehumardi külas. Kinnistu piirneb edelast Tehumardi-Kogula riigimaanteega.

Ehitistest ja tehnorajatistest asuvad kinnistul pooleliolev hoone ja madalpingekaabel.

Maapinna reljeef on suhteliselt tasane, absoluutne kõrgus BK77 kõrgussüsteemis on vahemikus 6...8m.

Maa-ala on enamuses kaetud okaspuumetsaga(mänd).

Merivalla kinnistu naaberkinnistuteks on Tehumardi linnaku(72101:001:0905) ja Koidu(72101:001:0123), Ruti(72101:001:0120), Männi(72101:001:0943)

1.6. Lähtematerjalid

- Salme Vallavalitsuse korraldus nr. 37, 06. märts 2006.a. detailplaneeringu algatamise kohta.
- OÜ Geosnap poolt möödostatud topogeodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500
- Digitaalne ortofoto M1:10000

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on :

- 1) Merivalla kinnistule puhkemaja ja –laagri ja nende teenindamiseks vajalike tehnovõrkude- ja rajatiste planeerimine.
- 2) planeeritava katastriüksuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks , samuti haljastuse- ja heakorrastuse põhimõtete ja juurdepääsuks vajalike juurdepääsuteede planeerimine ja servituutide seadmise vajaduse selgitamine.

2.2. Hooned ja rajatised

Käesoleva planeeringuga planeeritakse Merivalla kinnistule üks uus abihoone(suvemaja), puurkaev ja reovete kogumiskaev, samuti kinnistu loodepoolsesse ossa on planeeritud ala seitsmele kämpingumajakesele ja juurdepääsuks jalgteel, kus vajadusel saaks ka sõiduautoga sõita. Kämpingumajalike asukohad on planeeringulahenduse joonisel ligikaudsed ja paigutatakse loodusesse tulenevalt maastikul paiknevast haljastusest.

Hoonetes üheaegselt majutatavate inimeste arv on maksimaalselt 44 inimest.

Kinnistu piiride äärde tuleks rajada piirdeaiad. Piirete rajamiseks tuleb kasutada looduslikke materjale.

Hoonete ja piirete omavaheline arhitektuur peab olema kooskõlas ja sobima loodusesse.

Kinnistu kagupoolsesse ossa on planeeritud telkimisala.

2.3. Ehitusõigus

Lubatud max hoonete arv (koos kämpingumajakestega)	9
Max korruselisus kämpingumajakestel hoonetel	1 korrus 1,5 korrust
Hoonete(va kämpingumajakeste) lubatud max kõrgus maapinnast	8 m
Hoonete katuse kalle ja harjajoon :	viilkatus harjajoon võimalikult paralleelne maanteega katusekalle hoonetel 40° - 65° kämpingumajakestel 20° – 25°
Materjalid:	kasutada looduslikke ja naturaalseid materjale seinad – soovituslikult puit katused – soovituslikult puitsindlid ehitusmaterjalide viimistlustoonid valida loodusesse sulanduvad. keelatud on tehismaterjalid(nt. plastik)
Hoonete tulepüsisivusklass:	TP-3

2.4. Sihtotstarve

Käesoleva planeeringuga muudetakse Merivalla kinnistu sihtotstarve täies ulatuses ärimaaks.

2.5. Heakord ja haljastus

Planeeritaval alal säilitada olemasolev männimets. Hooneid rajades on soovitatav maha võtta ainult hoonete alla ja lähimbrusse jäävaid puid, samuti võtta maha nn. kuivad ja haiged puud ja puhastada metsaalune võsast. Lageraie on keelatud. Ehitus- ja heakorratööde käigus ei ole vaja maapinda tõsta ega langetada.

2.6. Liikluskorraldus

Planeeritavale kinnistule on juurdepääs otse Tehumardi-Kogula riigimaanteelt. Kämpingumajakeste- ja telkimisalale juurdepääsuks on kinnistule planeeritud juurdepääsuteed (pinnasteed) laiusel vähemalt 4m. Parkimisalana kasutatakse nende teede servasid.

2.7. Tehnovõrgud

2.7.1 Joogivesi.

Joogivee saamiseks on planeeritud rajada puurkaev. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes mitte lähemal kui 10 m.

2.7.2. Reovesi.

Heitvete puhastamiseks või kogumiseks on käesolevas planeeringus planeeritud 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 m³ vett, siis on 5 m³ kogumismahuti vaja tühjendada üks kord kahe kuu jooksul. Kogumismahuti tühjendamine toimub vaakumsüsteemiga paakauto abil.

2.6.3. Tuletõrje kustutusvesi

Välist tulekustusvett on võimalik saada looduslikust veekogust(karjäär), mis asub kinnistust ca 500m kaugusel.

2.6.4. Side.

Sidekommunikatsioonide väljaehitamist kinnistul ei planeerita.

2.6.5. Elekter.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Madalpinge kaabelliin on näidatud joonisel.

2.7. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus peab toimuma vastavalt Jäätmeseadusele. Kinnistule nähakse ette koht prügikonteinerile. Kämpingumajakestele ja telkimisalale nähakse ette prügikastid.

2.8. Keskkonnakaitse

Omapuhasti imbsüsteemid peavad olema hoonetest vähemalt 10 m kaugusel ja septikud 5 m kaugusel (Kanaliseerimis- ja veekaitse valitsuse 16.05.01 määrus nr.171). Ühe kinnisasja omanikule vajaliku puurkaevu asukoht peab olema võimalikest reostusallikatest mitte vähem kui 10 m kaugusel.

2.9. Kinnisomandi kitsendused

Peamised seadusjärgsed kitsendused:

Asjaõigusseadus

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus

Looduskaitseeadus¹

Veeseadus

Jäätmeseadus

Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001.a. määrus nr.171, Kanaliseerimisprojektide veekaitsemeetmed

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

Koostas : Andres Abna..........30.03.2006