

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 Järelvalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: SALME VALLAVALITSUS

T – 162-06
A – 34460

SAARE MAAKOND,
SALME VALD,
(MÖISAKÜLA KÜLA) KAUGATOMA KÜLA
TUHLIAIA 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
Juurdepääsutee.	DP-5
Väljavõte Saare maakonna üldplaneeringu piirangute kaardist.	DP-6

3. Lähtematerjalid

Salme Vallavalitsuse korraldus nr 115 15. juuni 2006.a
Salme vallas Mõisaküla külas Tuhliaia kinnistu detailplaneeringu algatamiseks ja lisa: detailplaneeringu lähteülesanne nr.43.
Katastriüksuse plaan.

3. Lisad

Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte piirkond tehnilised tingimused nr. 2007. a.
Väljavõte Salme valla rannaalade osa üldplaneeringust.

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.	5

2. PLANEERIMISLAHENDUS.5

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.	5
2.2. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS.....	7
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.	8
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	8
2.5. TEHNOVÕRGUD.	8
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	9
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	10
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	10

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Tuhliaia kinnistu Mõisaküla külas, vastavalt katastri tunnusega 72101:002:0391, registriosa nr 717734, suurusega 13,10 ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Tõnis Karm, isikukood 35904050018, aadress: Viimsi vald, Rohuneeme küla, Väike-Ringtee 19, avaldusega Salme Vallavalitsusele.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Salme Vallavalitsuse korraldus nr 115, 15. juuni 2006.a Salme vallas Mõisaküla külas Tuhliaia kinnistu detailplaneeringu algatamiseks ja lisa: detailplaneeringu lähteülesanne nr.43.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: DP Projektbüroo OÜ, töö nr 25/06.

Saare Maakonna üldplaneering.

Ehitusseadus.

Planeerimisseadus.

Looduskaitseadus.

Asjaõigusseadus.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Tuhliaia kinnistu, Salme vallas, Mõisaküla külas asub Ariste lahe läheduses, jäädes Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe riigimaantee lõuna ja lääne poolsele alale.

Planeeritav kinnistu külgneb põhjast Õelse, Palaja-Juhani II maatüki, Kaunima ja Lõuka kinnistutega, läänest Kitsevälja kinnistuga, kagust Karjamaa kinnistuga, edelast Jaagu ja Tiinuse kinnistutega ning idast Nurme-Kaarli kinnistutega.

Maa-alale pääseb Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe riigi kõrvalmaanteelt nr 21103, edasi Mõisaküla külateed nr 3 pidi ja Kitsevälja kinnistut pidi.

Olemasolevalt on kinnistu koosseisus looduslikku rohumaad 6,2ha, haritavat maad 2,7ha, metsamaad 1,9ha ja muud maad 2,3ha (seal hulgas vee all 0,1ha). Kinnistu lääne osa läbivad kaks kraavi, lõuna nurka AS Jaotusvõrgule kuuluv 10kV elektriliin ning lääne osas paikneb olemasolev kiviaed. Kinnistu on hoonestamata.

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. Kinnistut läbib AS Jaotusvõrgule kuuluv 10kV õhuliin, liini kaitsevöönditega vastavalt 10m mõlemale poole liini telge. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”). Kinnistut läbib kaks kuivenduskraavi, millel on 1m laiune veekaitsevöönd ning millel ei või takistada vee äravoolu merre.

1.5. EESMÄRGID.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tuhliaia 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. Planeeritav Tuhliaia kinnistu jääb vahetult Salme valla rannaalade osa üldplaneeringuga määratud Kaugatuma elamu piirkonna piirile, olles osaliselt detailplaneeringu kohustusega maa-alal, mille sihtotstarbe määrab detailplaneering. Seega on käesolev detailplaneering eeldatavalt üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeritaval maa-alal olev Tuhliaia kinnistu jagatakse üheteistkümneks eraldi krundiks, kõik kavandatava sihtotstarbega Elamumaa-E-100%. Vastavalt Salme valla rannaalade osaüldplaneeringule on moodustatavad elamumaad vähemalt 1ha suurused.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi aadress	Planeeritud kruntide sihtotstarve	Planeeritud suurus ha	Moodustatakse kinnistustest, k.a. riigi/linna maa
Tuhliaia 1	Elamumaa-E-100%	1,41	Tuhliaia kinnistu
Tuhliaia 2	Elamumaa-E-100%	1,37	Tuhliaia kinnistu
Tuhliaia 3	Elamumaa-E-100%	1,00	Tuhliaia kinnistu
Tuhliaia 4	Elamumaa-E-100%	1,17	Tuhliaia kinnistu
Tuhliaia 5	Elamumaa-E-100%	1,00	Tuhliaia kinnistu
Tuhliaia 6	Elamumaa-E-100%	1,37	Tuhliaia kinnistu
Tuhliaia 7	Elamumaa-E-100%	1,24	Tuhliaia kinnistu
Tuhliaia 8	Elamumaa-E-100%	1,41	Tuhliaia kinnistu
Tuhliaia 9	Elamumaa-E-100%	1,07	Tuhliaia kinnistu
Tuhliaia 10	Elamumaa-E-100%	1,00	Tuhliaia kinnistu
Tuhliaia 11	Elamumaa-E-100%	1,05	Tuhliaia 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. ehitusalune pind m ²	Maks. korruselisus	Maks. hoonete arv krundil	Planeeritud kruntide sihtotstarve
Tuhliaia 1	1,41	250	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Tuhliaia 2	1,37	250	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Tuhliaia 3	1,00	200	1,5 korrust, max 8m	2	Elamu maa-E-100%
Tuhliaia 4	1,17	200	1,5 korrust, max 8m	2	Elamu maa-E-100%

Tuhliaia 5	1,00	200	1,5 korrust, max 8m	2	Elamu maa-E-100%
Tuhliaia 6	1,37	200	1,5 korrust, max 8m	2	Elamu maa-E-100%
Tuhliaia 7	1,24	200	1,5 korrust, max 8m	2	Elamu maa-E-100%
Tuhliaia 8	1,41	200	1,5 korrust, max 8m	2	Elamu maa-E-100%
Tuhliaia 9	1,07	200	1,5 korrust, max 8m	2	Elamu maa-E-100%
Tuhliaia 10	1,00	200	1,5 korrust, max 8m	2	Elamu maa-E-100%
Tuhliaia 11	1,05	200	1,5 korrust, max 8m	2	Elamu maa-E-100%

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Planeeringuga kavandatud ehitusalade määramisel on arvestatud asjaoluga, et ehitised ei asetseks üksteisest mitte lähemal kui 50m. Maa-alale planeeritavad Tuhliaia 1 ja Tuhliaia 2 krundid saavad õiguse ehitada krundile 3 hoonet (ühepereelamu ja kaks abihoonet), maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m², maksimaalse elamu suurima lubatud kõrgusega 8m maapinnast ja maksimaalse suurima lubatud kõrgusega abihoonetel 7m 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. Kuna kruntide Tuhliaia 3 kuni Tuhliaia 11 kruntide ehitusõigusega alad on väiksemad ja asuvad vaheldumisi metsatukkadega on neile kavandatud 2 hoonet (ühepereelamu ja abihoonet), maksimaalse ehitusaluse pinnaga 200m², maksimaalse elamu suurima lubatud kõrgusega 8m maapinnast ja maksimaalse suurima lubatud kõrgusega abihoonetel 7m maapinnast.

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 (kivi- või puitaed).

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 ilmnemise 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 soovitud 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 Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe riigi kõrvalmaanteelt nr 21103, edasi Mõisaküla külateed nr 3 pidi ja Kitsevälja kinnistut pidi. Samuti pääseb maa-alale vaba läbipääsu korraldusega üle Kadaka, Lõuka, Kaunimaa ja Kitsevälja kinnistuid kulgevad teed pidi. Vt. joonist DP-5 "Juurdepääsutee".

Planeeritavatele Tuhliaia 1 kuni Tuhliaia 10 kruntidele seatakse servituut, vastavalt AÕS §156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele", tagades juurdepääsu kõikidele planeeritud kruntidele.

Parkimine on lahendatud igal krundil eraldi.

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

Krundile Tuhliaia 1 on kavandatud ka tuletõrje veehoidla, mille ees on 12mx12m manööverdamise plats.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

- **Elektrivarustus.**

Vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu Saarte piirkonna tehnilistele tingimustele Nr. 108396, 24. jaanuar 2007. a. tuleb planeeritavate elamute elektrivarustuseks Sõrve toitefidrile ehitada uus alajaam (soovitud peakaitsega 11x(3x20A) 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 kaitsevõõnditega. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega. Planeeritud elektriakaablitele 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. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

- **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 Tuhliaia 1 on planeeritud maa-ala teenindav ühine tuletõrjevõhoidla, toitega krundil paiknevast puurkaevust.

- **Reovete kanalisatsioon.**

Planeeritaval maa-alal on põhjavesi kaitstud ja nõrgalt kaitstud, seega näeb detailplaneering ette reovete juhtimist kruntidel Tuhliaia 1 kuni Tuhliaia 11, kruntidele planeeritud septikuga imbväljakutesse (maa-alal paiknevatest kaevudest vähemalt 60m kaugusel), kus immutussügavus peab olema aastaringselt 1,2m ülalpool põhjavee kõrgemat piiri.

- **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 poolteisekorruseline 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 jäätmeäitluseeskirjale.

Reoveed juhitakse maa-alale kavandatud imbväljakutesse.

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 Tuhliaia 1 krundile planeeritud tuletõrjeveehoidlast, mahtuvustega 50m³. Tuletõrjeveehoidla juurde on planeeritud autode manööverdamiseks 12m×12m plats.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- **AÕS §156, „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”** Planeeringu joonisel DP-3 „Planeeringu lahendus“ on näidatud seatavad kitsendused juurdepääsutee osas.
- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Kinnistul paiknevad AS Jaotusvõrgule kuuluv 10kV õhuliin koos kavandatava alajaamaga, liini kaitsevööndiga vastavalt 10m mõlemale poole liini telge ja 2m ümber alajaama. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”). Kavandatavatele madal-pingekaablitele kehtib trassikaitsevöönd 1m mõlemale poole trassi telge. Tuhliaia 1 krundile on planeeritud tuletõrjeveehoidla (toitega 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.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel