

Asukoht/aadress: Saare maakond
Salme vald
Tiirimetsa küla
Vareniidi mü.

Taotleja: Jürgo Engso

**VARENIIDI maaüksus
katastriüksus 72101:001:0670
DETAILPLANEERING**

Koostas: Andres Abna



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

SISUKORD

JRK. NR.	DOKUMENDI NIMETUS	LEHT NR.
1	Seletuskiri	3-6
2	Detailplaneeringu lähteülesanne	7-8
3	Salme Vallavalitsuse korraldus	9
4	Leping	10-11
5	OÜ Jaotusvõrgu tehnilised tingimused	12-13
6	Kooskõlastused	14-17

koostaja.



SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala asub Saare mk. Salme vallas Tiirimetsa külas, Varenidi mü. mille omanikuks on Leida Vares.

1.2. DETAILPLANEERINGU ALAGATAJA

Detailplaneeringu algatas 12. märtsil 2007 a. Salme Vallavalitsus korraldusega nr. 49.

1.3. LÄHTEMATERJALID

- Salme vallavalitsuse korraldus 12. märts 2007 nr. 49;
- Salme Vallavalitsuse poolt väljastatud Detailplaneeringu lähteseisukohad
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Teeseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- Salme valla rannaalade osaüldplaneering;
- Kasutatud on OÜ Geosnap poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (mõõtkavas 1:1000).

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas Salme vallas Tiirimetsa külas

Katastriüksuse andmed:

- katastritunnus: 72101:001:0670
- pindala – 9,16 ha
- hoonetealune maa – 0 ha
- sihtotstarve – maatulundusmaa.

Maa-ala piirneb: põhjast Palsu mü., läänest Laasi mü., idast Jaagupõllu mü ning lõunast Lõmala – Kaugatoma riigimaanteega.

1.5. PLANEERINGU EESMÄRGID

Planeeringu eesmärgiks on Vareniidi mü. jagamine üheksaks maaüksuseks. (8 ehitusõigusega krunti, 1 tee maatüksus), ehitusõiguste määramine, kommunikatsioonidega varustamine, maa sihtotstarbe muutmine ning juurdepääsutee määramine.

1.6. HALJASTUS JA HEAKORD

Iseloomuliku haljastuselemendina tuleks planeeritaval alal säilitada olemasolev kõrghaljastus. Kindlasti istutada Lõmala - Kaugatoma mnt. ehituspiirangu vööndisse uut kõrghaljastust mis summutaks teelt kostuva liiklusrüü. Hoonete ümber rajatakse muru ning ei nähta ette suuri aiamaid.

Piiretele esitatavad nõuded:

puitmajadel – puidust piirdeaiad (mitte plankaedu) mitte kõrgemad kui 1,5 m.

kivimajadel – piirdeaedade materjaliks puit, metall, kivi või siis kombineeritult ning mitte kõrgemad kui 1,5 m. Piirdeaiad võib rajada teekatte servast min. 4 m. kaugusele. Puhastada olemasolevad sadevetekraavid, et tagada nende funktsioneerimine.

Planeeritav ala on vaja korrastada. Piirdeaiad rajada ümber õuemaa.

1.7. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs kõikidele mü. on planeeritud Vareniidi teelt mahasõiduga Lõmala – Kaugatoma teelt. Vareniidi tee teekatte laius kaherealisel teel 7m. (tee maa-ala laius 10m). Esialgu rajatakse Vareniidi tee kruusakattega hilisema võimalusega katta teed kõvakattega. Kõikidele kruntidele toimub juurdepääs Vareniidi tee maatüksuselt.

1.8. TEHNOVÕRGUD

Liidetava elektripaigaldise iseloomustus: 8 suvekodu Vareniidi mü Tiirimetsa küla Salme vald Saare maakond.

- Tehniliste eeltingimustega kehtestatakse liitujale liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks järgmised nõuded :
 - soovitud: 3x20A;
 - soovitud peakaitse: 8x(3x20A).
- Elektriline aadress:
Toitealajaam: Toitefiider: Jaotusalajaam: Tuuleranna
Jaotusfiider: uus
- Planeeringuala elektrivarustuseks on vaja liitumismenetluse käigus ehitada Tuuleranna 10/0,4kV alajaamast uus 0,4kV kaabelliinfiider.
- Liinide (kaablite) trassid ühitada teedega ja jaotus-liitumiskapid näha ette krundi piirile ligipääsetavatesse kohtadesse tealasse.
- Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.
- Trassilahendused alates alajaamast kooskõlastada maavaldajatega - notariaalsete asjaõiguslepingute sõlmimise nõudega.
- Detailplaneering kooskõlastada OÜ Jaotusvõrgu Saarte piirkonna ehitussektoriga

- Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.
- Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.
- Kruntide sisesed võrgud lahendatakse koos objekti elektrivarustuse projektidega.
- Veega varustamine on planeeritud kinnistule planeeritavast puurkaevust.
- Reovesi (WC-st) planeeritakse kogumismahutite baasil ja äraveoga; hallvesi (pesuveed) immutada pinnasesse (ette septik ja läbi filterväljaku pinnasesse).
- Sadevetekraavidel veekaitsevöönd 1m. kraavi servast. Kraave ei tohi sulgeda. Sadeveed kogutakse olemasolevatesse sadeveekraavidesse.
- Elamuid hakatakse kütma puudega ahjude või kaminade või/ja lokaalsete kergõli kütteil katlamajade või elektri abil. Kaaluda tuleks ka alternatiivkütte võimalusi (soojuspumbad).

1.9. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Elamute abs. kõrgus seotakse Vareniidi tee. telje planeeritava kõrgusega + 50 cm. Üksikelamutel planeeritav ehitusalune pind kuni 300 m² ning kõrvalhoonel kuni 60 m².

Loodav hoonestus peab järgima piirkonnale omast hoonestestruktuuri nii krundil paiknemise kui ka arhitektuuri seisukohalt. Ühel krundil võib olla kaks hoonemahtu: põhihoone (elamu) näol ja üks abihoone. Kruntide hoonestamisel on vajalik ühtne arhitektuurne lahendus, milleks ei pea olema tingimata kaks ühesugust elamut, aga tingimata väga lähedase arhitektuurikeele miljöötlendlikult läbikomponeeritud lahendused. Põhihoonete katuseharjakõrgus ei tohi ületada 9m. (1,5 või 2 korrust). Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Hoone täpsemad arhitektuuri ja viimistluse üldtingimused määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. Piirdeaedade joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada valla-arhitektiga..

Hoonete projektid vormistada vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 22.12.2002 määrusele nr. 70 "Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile".

1.9.1. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Tiigi Põik 1, 3, 5, 7

Lubatud max hoonete arv krundil	2 (1 elamu, 1 kõrvalhoone)
Hoonete max. korruselisus	1,5 (elamul 1,5 kõrvalhoonel 1)
Hoonete lubatud max kõrgus maapinnast	9 m.
Elamu katusekalle ja harjajoon	viilkatus, katusekalle 40° - 45° materjal (puit, ruberoid, plekk)
Välisseinad	kombineeritult krohv, kivi, puit
Tulepüsimisklass	TP-3
Katastriüksuse sihtotstarve	100% elamumaa

Järve tee maaüksus jääb sihtotstarbeliselt tee ja tänava maaüksuseks ning on katastriüksuse sihtotstarbeliselt 100% transpordimaa. Tiigi Põik 6 jääb kanalisatiooni ja reoveepuhastuse ehitise maaüksuseks ning on katastriüksuse sihtotstarbeliselt 100% tootmismaa.

1.10. KESKKONNAKAITSE

Iga konkreetse hoone ehitusprojekti mahus tuleb lahendada ka haljastus ja heakord (nt. eraldi asendiplaan koos haljastuslahenduse ja väikevormidega), et vältida miljöõ risustamist sellesse mittesobivate ehitiste, rajatiste ja/või detailidega k.a. haljastus. Maaüksus korrastatakse võsast, säilitatakse olemasolev ning rajatakse uus kõrghaljastus. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Prügikonteinerid võiksid asuda krundi piiril sissesõidutee vahetus läheduses, et tagada prügiveoautole hea juurdepääs. Olemasolevad sadevetekraavid puhastada, et tagada nende funktsioneerimine.

1.11. TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritavad elamud kuuluvad TP-3 tulepüsivusklassi. vastavalt EV määrusele nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Kinnistute tuletõrjeveega varustamiseks paigaldatakse kaks tuletõrje veehoidlat (50 m³.)

1.12. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Tiigi Põik kruntidele toimub juurdepääs ainult Tiigi Põik teelt mahasõiduga Tiigi tn. Kuritegevuse ennetamiseks võimalus paigaldada Tiigi Põik tn. puldiga avatav tõkkepuu. Eelläbirääkimisel kogu planeeritava piirkonna ala videovalve firmaga As Falck Lääne – Eesti.

Koostas: Andres Abna