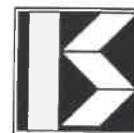


OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

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 – 093-07

A – 34521

SAARE MAAKOND,
SALME VALD,
TEHUMARDI KÜLA,
KASE KINNISTU

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

KURESSAARE
2007

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.	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 Kase kinnistu Tehumardi külas, vastavalt katastri tunnusega 72101:001:0376, registriosa nr 2969634, suurusega 5,61ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Rannaküla Projekt OÜ, registrikood11215873, aadress: Tallinn Kurmu 23, juhatuse liige Jürgen Kukk, avaldusega Salme Vallavalitsusele.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Salme Vallavalitsuse korraldus nr 56, 25. märts 2007.a Salme vallas Tehumardi külas Kase kinnistu detailplaneeringu algatamiseks ja lisa: detailplaneeringu lähteülesanne nr 48.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest maamöödubüroo, töö nr T-07-184

Saare Maakonna üldplaneering.

Ehitusseadus.

Planeerimisseadus.

Looduskaitseadus.

Asjaõigusseadus.

Metsaseadus.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Kase kinnistu, Salme vallas, Tehumardi külas piirneb põhjast hoonestatud Nõmme kinnistuga, idast hoonestamata Kaali, Anna, Roosi ja Silla kinnistutega, lõunast hoonestamata Kaldakopli ja Toompuu kinnistutega ning läänest hoonestamata Suureniidi kinnistuga. Kase kinnistut läbib avalikus kasutuses olev Soobasoo tee nr 7210114. Kinnistu läänepiiril paikneb kuivenduskraav. Soobasoo tee ääres on Nõmme kinnistut teenindav 0,4kV madalpinge õhuliin, liinikaitsevööndiga 2m mõlemale poole liini telge.

Olemasolevalt on kinnistu koosseisus metsamaad 5,29ha ja muud maad 0,32ha (seal hulgas vee all 0,07ha). Kinnistu lääne osa läbivad kaks kraavi ja lõuna nurka AS Jaotusvõrgule kuuluv 10kV elektriliin. Kinnistu on hoonestamata.

Kinnistul kehtivad järgmised kitsendused:

- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Kinnistut läbib AS Jaotusvõrgule kuuluv 0,4kV õhuliin, liini kaitsevöönditega vastavalt 2m mõlemale poole liini telge. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”). Kinnistut läbib kuivenduskraavi, millel on 1m laiune veekaitsevöönd ning millel ei või takistada vee voolu.

1.5. EESMÄRGID.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kase kinnistu seitsmeks krundiks jagamine, üksikelumakruntidele ehitustingimuste ja servituutide vajaduse määramine. Samuti juurdepääsuteede, tehnovõrkude ja-rajatiste planeerimine.

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 Kase kinnistu jääb vahetult Salme valla rannaalade osa üldplaneeringuga määratud hajaasustusega Tehumardi külasse. Seega on käesolev detailplaneering eeldatavalt üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeritaval maa-alal olev Kase kinnistu jagatakse seitsmeks eraldi krundiks, kõik kavandatava sihtotstarbega Elamumaa-E-100%. Kavandatavate hoonete omavaheline kaugus on vähemalt 50m.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi aadress	Planeeritud kruntide sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Kase 1	Elamumaa-E-100%	6256	Kase kinnistu
Kase 2	Elamumaa-E-100%	6319	Kase kinnistu
Kase 3	Elamumaa-E-100%	7219	Kase kinnistu
Kase 4	Elamumaa-E-100%	9047	Kase kinnistu
Kase 5	Elamumaa-E-100%	7386	Kase kinnistu
Kase 6	Elamumaa-E-100%	9712	Kase kinnistu
Kase 7	Elamumaa-E-100%	10125	Kase 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 m ²	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. korruselisus	Maks. hoonete arv krundil	Planeeritud kruntide sihtotstarve
Kase 1	6256	300	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Kase 2	6319	300	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Kase 3	7219	300	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Kase 4	9047	300	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Kase 5	7386	300	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Kase 6	9712	300	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%
Kase 7	10125	300	1,5 korrust, max 8m	3	Elamu maa-E-100%

2.2. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Maa-alale planeeritavad ühepereelamumaa krundid saavad õiguse ehitada krundile 3 hoonet (ühepereelamu ja kaks abihoonet), maksimaalse ehitusaluse pinnaga 300m², 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 osaiüldplaneeringus esitatud nõudega, et elamute omavaheline kaugus ei tohi olla väiksem kui 50m.

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 omavaheline 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 levendavaid 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-Sörve riigimaanteelt kulgevalt avalikus kasutuses olevat Soobasoo teed pidi, nr 7210114. Planeeritavatele Kase 1, Kase 2, Kase 3 ja Kase 5 kuni 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 Kase 2 on kavandatud ka tuletõrje veehoidla, mille ees on 12mx12m manööverdamise plats.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

• Elektrivarustus.

Vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu Saarte piirkonna tehnilistele tingimustele Nr. 124439, 05. september 2007.a. tuleb planeeritavate elamute elektrivarustuseks liitumismenetluse käigus ehitada uus 1070,4kV alajaam ühendatuna 10kV kaabelliiniga (ca 950m) Nasva 10kV fiidritoitele Nurga alajaama piirkonnas ja ehitada-ued 0,4kV kaabelfiidrid planeeringualale koos olemasoleva madalpingeliini ühendamisvõimalusega uue alajaamatoitele-kahe krundi toide siis sellelt liinilt.

Planeeringu koostamisel on arvestatud valla üldplaneeringuga ja detailplaneeringusse näidatud võimalik 110(35)kV kaabelliini servituutala teeääres(3m laiune). Planeeringu joonisel DP-4 „Põhijoonis“ on näidatud planeeritavad madalpingekaablid koos mõõtekappidega (kruntide piiridel, ligipääsetavates kohtades) ja vajalike kaitsevöönditega. Krundisisised 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. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

• Joogivesi.

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

Krundile Kase 2 on planeeritud maa-ala teenindav ühine tuletõrjevõhoidla, toitega krundil paiknevast puurkaevust.

• Reovete kanalisatsioon.

Kase kinnistu asub piirkonnas, kus on põhjavesi nõrgalt kaitstud. Maa-alal on soovitatav kasutada kuivkäimlaid ja hallivee kohapeal käitlemist. Väiksematel kruntidel on ilmselt kohapeal käitlemise ruumiga probleem, need võid lahendada kogumiskaevudega. Salme vallas on olemas korralik purglaga puhasti, kuhu tühjendatakse kavandatavad kogumiskaevud.

Sadeveed juhatakse 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 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 maa-alale kavandatud kogumiskaevudesse.

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 keskkonnavalaste 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 tuletõrjevõrk saadakse Kase 2 krundile planeeritud tuletõrjevõrkehoidlast, mahtuvustega 50m³. Tuletõrjevõrkehoidla juurde on planeeritud autode manööverdamiseks 12mx12m plats.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- **AÕS §156, „Juurdepäas avalikult kasutatavale teele”** Planeeringu joonisel DP-4 „Põhijoonisus“ on näidatud seatavad kitsendused juurdepääsutee osas (kavandatavad Kase 1, Kase 2, Kase 3 ja Kase 5 krundid).

- **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 koos kavandatava alajaamaja kõrgepinge- ning madalpingekaablitega, liini kaitsevööndiga vastavalt 2m mõlemale poole õhuliini telge, 2m ümber alajaama ja 1m mõlemale poole elektrikaableid. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”). Kase 2 krundile on planeeritud tuletõrjehoidla (toitega krundi kaevust), kuhu tuleb võimaldada juurdepääs ja kasutamine. Kinnistut läbib kuivenduskraavi, millel on 1m laiune veekaitsevöönd ning millel ei või takistada vee voolu. Kruntidel Kase 1, Kase 2 ja Kase 5 olevatel sadeveekraavidel ei või takistada vee voolu. Kruntidele Kase 6 ja Kase 7 võib rajada sadeveekanalatsioon liigvee ärajuhtimiseks olemasolevasse Kase 5 kraavi.
- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Salme valla jäätmehoolduseeskirjale.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel