

**Asukoht/aadress:** Saare maakond, Salme vald  
Üüdibe küla

**Taotleja:** ÖSEL KINNISVARA OÜ

## **ANDRESE**

**kü. 72101:002:0253**

## **DETAILPLANEERING**



OÜ Geosnap  
Registrikood : 11000196  
MTR reg. : EEP-000021  
Pihla tee 11, Kuressaare, 93816  
Tel. 455 4912  
509 9912  
e-mail: [geosnap@tt.ee](mailto:geosnap@tt.ee)

## **TOIMIKU KOOSSEIS**

<b>DETAILPLANEERINGU SISUKORD</b>	<b>2</b>
<b>SELETUSKIRI</b>	<b>3-9</b>
<b>JOONISED</b>	
ASUKOHA SKEEM	M 1 : 50000
TUGIPLAAN	M 1 : 1000
VÄLJAVÕTE ÜLDPLANEERINGUST	M 1 : 10000
PLANEERIMISLAHENDUS	M 1 : 1000
KRUNDIJAOTUSPLAAN	M 1 : 1000
ELEKTRIVARUSTUSE SKEEM	M 1 : 10000

## **KOOSKÕLASTUSED**

SAARE MAAVALITSUS  
OÜ JAOTUSVÕRK  
SAARTE TEEDEVALITSUS  
LÄÄNE-EESTI PÄÄSTEKESKUS

## **LISAD**

SALME VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEST  
DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE  
KATASTRIÜKSUSE PLAAN  
DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TEADE Ajaleht Meie Maa  
SALME VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISEST  
DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE TEADE Ajaleht Meie Maa  
AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL  
SALME VALLAVOLIKOGU OTSUS DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST  
DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISE TEADE Ajaleht Meie Maa

## SELETUSKIRI

<b>1. ÜLDOSA.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Planeeritav ala .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Detailplaneeringu algataja .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3. Kinnistu omanik.....</b>	<b>4</b>
<b>1.4. Katastriüksuste sihtotstarve.....</b>	<b>4</b>
<b>1.5. Olemasolev olukord .....</b>	<b>4</b>
<b>1.6. Lähtematerjalid.....</b>	<b>4</b>
<b>2. PLANEERIMISLAHENDUS .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1. Sissejuhatus.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed.....</b>	<b>5</b>
<b>2.3. Kruntide ehitusõigus.....</b>	<b>6</b>
<b>2.4. Heakord ja haljastus.....</b>	<b>6</b>
<b>2.5. Liikluskorraldus.....</b>	<b>6</b>
<b>2.6. Tehnovõrgud.....</b>	<b>7</b>
2.6.1 Joogivesi.....	7
2.6.2. Reo- ja heitvesi.....	7
2.6.3. Elekter.....	7
2.6.4. Side.....	8
<b>2.7. Jäätmekäitlus.....</b>	<b>8</b>
<b>2.8. Keskkonnakaitselised tingimused.....</b>	<b>8</b>
<b>2.9. Tuleohutus .....</b>	<b>8</b>
<b>3. KINNISOMANDI KITSENDUSED .....</b>	<b>9</b>

## 1. ÜLDOSA

### 1.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala on Salme vallas, Üüdibe külas asuv Andrese kinnistu (katastriüksus 72101:002:0253, registriosa nr. 3234434)

### 1.2. Detailplaneeringu algataja

Planeeringu algatajaks on Salme Vallavalitsus.

### 1.3. Kinnistu omanik

Kinnistu omanik on Elina Säde(isikukood 46607020311), Basseinaja 51-72, Sankt-Peterburg.

### 1.4. Katastriüksuste sihtotstarve

Planeeritav Andrese kinnistu koosneb ühest katastriüksusest : 72101:002:0253, suurusega 8,3 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest metsamaa on 6,5ha, looduslik rohumaa 1,4ha ja muu maa 0,4ha .

### 1.5. Olemasolev olukord

Planeeritav ala kujutab endast enamalt jaolt pohla kasvukohatüübiga okaspuumetsa. 2002.a. takseerandmete alusel esinevad puuliikidest mänd, osakaal keskmiselt ca 92% ja kask ca 8% ; puistute keskmine vanus – 30-55 aastat, puistute keskmine kõrgus – 7-17m.

Andrese kinnistu piirneb põhjast Sõrve mnt. 36 (72101:002:0397, elamumaa) ja Egle(72101:002:0633,maatulundusmaa) kinnistutega, lõunast Andi(72101:002:0087,maatulundusmaa) ja läänest Kalmistu(72101:002:0689,üldmaa) ja riigi reservmaaga, idast on piiriks Kuressaare-Sääre riigimaantee nr. 77.

Maapinna reljeef on tõusva kaldega riigimaanteest eemale(lääne suunda). Planeeritavat ala läbivad maanteeäärses osas sidekaablid. Kinnistu läänepoolset osa läbib avalikus kasutuses olev Salme – Üüdibe tee nr.7210117.

### 1.6. Lähtematerjalid

- Salme Vallavalitsuse korraldus nr. 110 04.06.2007.a. detailplaneeringu algatamise kohta
- Salme valla ranna-alade osäüldplaneering( kehtestatud Salme Vallavolikogu 22.septembri 2003.a määrusega nr .16)

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS

### 2.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on :

- 1)ANDRESE kinnistu maa-alale kümne elamuehituskruundi moodustamine, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks ja nende teenindamiseks vajalike kommunikatsioonide rajamiseks.
- 2)planeeritavatele katastriüksustele uute sihtotstarvete määramine ja juurdepääsuks vajalike juurdepääsuteede planeerimine ja servituutide seadmise vajaduse selgitamine.

### 2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed

Planeeritavale alale moodustatakse kokku üksteist uut katastriüksust. Kümne uue katastriüksuse sihtotstarbeks määratakse elamumaa(100%). Juurdepääsutee katastriüksuse sihtotstarbeks määratakse transpordimaa(100%).

Pos. nr.	Suurus m <sup>2</sup>	Katastri- üksuse sihtotstarve	EHITUSÕIGUS		
			lubatud max hoonete arv, tk.	Hoonete max ehitusaalune pind, m <sup>2</sup>	Hoonete max kõrgus, m
Pos. 1	7584	elamumaa	3	300	8,0
Pos. 2	7252	elamumaa	3	300	8,0
Pos. 3	7253	elamumaa	3	300	8,0
Pos. 4	8251	elamumaa	3	300	8,0
Pos. 5	7584	elamumaa	3	300	8,0
Pos. 6	7508	elamumaa	3	300	8,0
Pos. 7	7146	elamumaa	3	300	8,0
Pos. 8	7135	elamumaa	3	300	8,0
Pos. 9	7002	elamumaa	3	300	8,0
Pos. 10	7566	elamumaa	3	300	8,0
Pos.11 (tee)	6113	transpordimaa	-	-	-
			-	-	-
kokku	8,3ha				

### 2.3. Kruntide ehitusõigus

(Pos. 1, Pos. 2, Pos. 3, Pos. 4, Pos. 5, Pos. 6, Pos. 7, Pos. 8, Pos. 9, Pos. 10)

Rajatav hoonestus peaks stiililiselt omavahel sobima. Kasutatav hoonestuslaad peab olema pigem traditsiooniline. Igale krundile on lubatud rajada maksimaalselt üks elamu ja kuni kaks abihoonet. Detailplaneeringuga on määratud kruntide hoonestusalad ja eluhoonete orienteeruvad asukohad. Abihoonete täpseid asukohti planeering ei määra. Abihooned peavad paiknema samuti üldjuhul planeeringujoonisel näidatud hoonestusaladel ja arvestades tuleohutuskujadega.

Lubatud max hoonete arv krundil	3 tk.
Elamute max korruselisus	1,5
Abihoonete max korruselisus	1,5
Elamute lubatud max harjakõrgus maapinnast	8 m
Abihoonete lubatud max harjakõrgus maapinnast	5,5 m
Lubatud katusekalle viilkatusel	vahemikus 38° - 45°
Llubatud maksimaalne ehitiste alune pind kokku	300m <sup>2</sup>
Hoonete tulepüsivusklass:	TP-3

#### Olulisemad arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused:

Hoonete välisseinte viimistluses peaks domineerima sobivas värvitoonis puit ja/või looduslik kivi, lubatud on ümar- ja tahatud palk. Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid.

Katusekatteks võib kasutada katusekive, katusesindleid(puit,bituumen), eterniiti, plekki(mitte kasutada läikivat), roogu.

Piirete rajamiseks kasutada looduslikke materjale(puit, kivi). Piirete mav kõrgus on kuni 1,2m.

Kohalikul omavalitsusel on lubatud hoonete projekteerimispõhimõtteid täpsustada projekteerimistingimustega.

### 2.4. Heakord ja haljastus

Krundi hoonestusalal püütakse hoonete ja rajatiste rajamisel säilitada võimalikult palju kasvujõud puid, väljaspool hoonestusala on soovitatav maha võtta ainult haiged puud. Metsaalune puhastatakse ja koristatakse. Krundil asuvad vanad kiviaiad korrastatakse. Täpsemad haljastuse küsimused lahendatakse vajadusel hoonete ehitusprojektidega või tellitakse eraldi haljastusprojekt.

### 2.5. Liikluskorraldus

Planeeritavatele hoonestusaladele juurdepääsuks rajatakse Kuressaare-Sääre riigimaanteelt mahasõit ja uus juurdepääsutee kruusakatte laiusega 4m ja tee maa-ala laiusega 8 m. Nimetatud maa-alast moodustatakse eraldi katastriüksus sihtotstarbega transpordimaa. Tee maa-alasse jääb ka planeeritava tuletõrje veemahuti-esine plats ja rajatavad tehnoõrgud. Tee lõppu on planeeritud überpööramise plats 15x15m.

## 2.6. Tehnovõrgud

### 2.6.1 Joogivesi.

Andrese maaüksus asub suhteliselt kaitstud (madal reostusohklikkus) põhjaveega alal.

Allikas : R. Perens, T. Parm, V. Savva, M. Lelgus. Saare maakonna põhjavee kaitstuse digitaalse kaardi 1:50 000 koostamine. Eesti Geoloogiakeskus, hüdroteoloogia osakond. Tallinn, 2004

Planeeritud kruntide veevarustus lahendatakse Salme-Läätsa ühisveevärgiga liitumise teel.

### 2.6.2. Reo- ja heitvesi.

Heitvete puhastamiseks või kogumiseks on käesolevas planeeringus kavas igale ehituskrundile rajada septikud koos imbsüsteemidega.

Septik on kolmekambriine mahuti, milles aeglaselt voolav vesi võimaldab tahketel osakestel settida mahuti põhja, kus toimub anaeroobne mikrobioloogiline lagunemine, mis läbi sette osaliselt hüdrolüüsib. Kui heitvesi on läbinud kolmanda kambri, siis on sellest eraldunud hõljum ja sete, misjärel juhitakse vesi kas otse või läbi jaotuskaevu imbväljakule. Jaotuskaevu kasutamine on vajalik, kui imbsüsteem paikneb septikust eemal.

Segaolmeveele mõeldud septiku maht peab olema vähemalt 500 liitrit elaniku kohta ja reovee viibeag septikus ei tohi olla alla kahe ööpäeva. Septikut tuleb tühjendada vastavalt vajadusele kuid mitte harvemini kui kord aastas.

Juhul kui maapinna reljeef ei võimalda imbsüsteemi ehitada isevoolsena, võime septiku varustada pumbaga, mis lööb heitvee jaotuskaevu, kust see omakorda imbtorudesse valgub.

Tihti kasutatakse septikut ja kogumismahutit kombineerituna nii, et pesuvesi juhitakse läbi septiku pinnasesse ja saastatum WC vesi kogutakse mahutisse. Kuna enamuse reoveest moodustab pesuvesi, siis saab nõnda oluliselt vähendada kogumismahuti mahtu ja pinnase koormust.

Imbsüsteemis toimub heitvee puhastamine killustikukihis ja seda ümbritsevas pinnasekihis. Pärast immutamist läbib vesi poorse pinnase kihi, mis on ideaalne elukeskkond orgaanilist ainet lagundavatele mikroorganismidele. Nii moodustub pinnasefilter, mille liiva-mullaosakeste ja killustiku ümber kasvab biokile, mis lagundab veest leiduvast ja õhust juurdesaadava hapniku abil tahked ainekübemed veeks ja süsinikdioksiidiks.

### 2.6.3. Elekter.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 158484 18.02.2009. Planeeringuala elektrivarustuseks on vaja liitumismenetluse käigus ehitada uus alajaam planeeringuala ringtee lähedusse 10kV kaabelliini toitega Käesla 10kV fiidril. Kaabel paigaldatakse kalmistu tee äärde.

Kruntide elektrivarustuseks planeeritakse 10x(3x20A). Kaablitrassid paigaldatakse planeeritava tee maa-alasse. Elektrivõrgu liitumispunktid (arvestikilbid) on planeeritud tee alasse kruntide piirile paariskappidena. Krundisisesed madalpingevõrgud lahendatakse koos objekti elektrivarustuse projektidega. Kruntide liitumislepingud sõlmitakse arvestusega, et iga tulevane kinnistuomanik hakkab tulevikus võrguettevõtjaga arveldama eraldi.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

(Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrus nr 211 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus" §3 )

## 2.6.4. Side.

Sidekommunikatsioonide väljaehitamist kinnistul ei planeerita

## 2.7. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus peab toimuma vastavalt Jäätmeseadusele ja Salme valla jäätmehoolduseeskirjale, kehtestatud Salme Vallavolikogu 17. detsembri 2007. a määrusega nr 38. Kruntide sissesõidu juurde nähakse ette kohad prügikonteinerile. Elamute omanikud on kohustatud sõlmima Salme valda teenindava jäätmekäitlusettevõttega jäätmekäitluslepingu või vedama ise neile kuuluvad või nende valduses oleval territooriumil tekkivad jäätmed jäätmekäitluskohta või taaskasutama neid vastavalt Jäätmeseaduse nõuetele.

## 2.8. Keskkonnakaitse tingimused

- Jälgida heitvete käitlemise nõudeid
- Ehitustegevusega suhtuda säästvalt looduskoosluste säilitamisse. Planeeritaval alal säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust.
- Jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Salme valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügiveokonteinerid on planeeringujärgselt ette nähtud paigaldada juurdepääsutee serva kruntide mahasõitude juurde. Näha ette jäätmete liigiti kogumine. Elanikel sõlmida prügiveo lepingud. Tagada aastaringselt juurdepääs prügiveoautodele.
- Kruntidel tekkivad sademeveed juhitakse hoonetest eemale ja hajutatakse ühtlaselt pinnasesse ja/või juhitakse koos juurdepääsuteedel tekkivate sademevetega teeäärsete kraavide abil planeeritavasse tiiki.
- Vastavalt Salme vallavalitsuse korraldusele nr. 110 04.07.2007.a. detailplaneeringu algatamise kohta, ei ole vaja algatada Andrese katastriüksusele keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna maa-ala ei asu ega piirne otseselt Natura 2000 võrgustiku alaga. Lähtuvalt eelpooltoodust ei oma detailplaneeringuga kavandatavad tegevused eeldatavasti olulist keskkonnamõju.

## 2.9. Tuleohutus

Ehitiste projekteerimisel järgida Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määruses nr.315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" sätestatud. Planeeritavad hooned kuuluvad I kasutusviisi hulka..

Ehitiste minimaalne tulepüsivusklass on TP-3.

Planeeritud hoonete varustamiseks vajaliku välise tulekustusvee saamiseks rajatakse tuletõrjevõhoidla (tiik, mahtuvusega vähemalt 50m<sup>3</sup>), mille täitmine toimub looduslikest pinnavetest. Tulekustusvett on võimalik saada ka Salme jõest ja sinna sadama ehituse käigus planeeritavast tuletõrje veevõtu kohast(toitega Salme jõest).

Ehitistele peab olema tagatud piisav juurdepääs päästemeeskonnale tulekahju kustutamiseks.



### 3. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Peamised seadusjärgsed kitsendused tulenevad järgmistest õigusaktidest :

Asjaõigusseadus 3.jagu § 140-168

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus § 15<sup>2</sup>

Teeseadus § 13,36,38

Veeseadus § 23-24

Jäätmeseadus § 28

Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrus nr 269, Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord §10

Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001.a. määrus nr.171, Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded §6

Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a. määrus nr. 61 Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord p. 2.1.2

Elektriohutusseadus §15

Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrus nr 211 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus § 2,3

Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrus nr 76 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus

Koostas : Andres Abna.....

27.02.2009