

Saare Geoprojekt OÜ

Kuressaare linn, Ranna tn. 36-31

Reg. nr. 11134666

GSM 555 111 81

TEL. 45 21 998

EEG000036

EEP000507

TEL000312

511-MA

Töö nr. DP 0108-02

**SAARE MAAKOND
SALME VALD
IMARA KÜLA
MUUMIORU KINNISTU
(72101:002:0477)
DETAILPLANEERING**

**TÖÖ TELLIJAJ: SALME VALLAVALITSUS
DETAILPLANEERINGU FINANTSEERIJA: Evelyn Kibena, Rasmus Remmelg**

TEL; ALLKIRI..... 

DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAJ: EGON SEPP

TEL; ALLKIRI 55511181

ESITAMISE KUUPÄEV

JAANUAR 2008

SISUKORD

MAAÜKSUSE ASENDIPLAAN	LK 3
SELETUSKIRJA ÜLDOSA	LK 4
PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM	LK 5
PLANEERINGUJÄRGNE KINNISTU	LK 6
VÄLJAVÕTE SALME VALLA RANNA-ALADE OSAÜLDPLDPLANEERINGUST.....	LK 7

JONISED

GEODEETILINE ALUSPLAAN	LK 8
TUGIPLAAN	LK 9
DETAILPLANEERINGU PÕHIJONIS	LK 10

LISAD

Salme Vallavalitsuse korraldus 01. 10. 2007 nr.176 detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringu koostamise lähtetingimused 01. 10. 2007 nr.53

Väljavõte Oma Saar 10. oktoober 2007 a. ajalehest planeeringu algatuse kohta

Kinnistu väljavõte 12.12.2007 a. Reg.nr.64432007 nimemuutuse ja omaniku vahetuse kohta (detailplaneering on algatatud endise nime Tamme kinnistule, nüüd omaniku vahetusega kehtiv nimi Muumioru kinnistu reg. nr. 3318934)

Notariaalne kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamise leping ja asjaõigusleping EE liitumiseks (koostanud Notar Marika Leis, reg nr. 5857)

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

Detailplaneeringu ala paikneb Saare maakonnas Salme vallas Imara külas Muumioru kinnistul. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehituskeeluvööndi vähendamine, üksikelamule ja abihoonetele ehitustingimuste määramine, juurdepääsutee, tehnovõrkude ja rajatiste planeerimine ja servituudi vajaduse määramine. Detailplaneeringu ala ca 1,63 ha. Detailplaneeringu algatamise alus Salme Vallavalitsuse 1. oktoober 2007 a. korraldus nr. 176.

LÄHTESITUATSIOON

Lähtematerjalid

Saare Maakonna üldplaneering
Salme valla rannaalade osaüldplaneering
Salme Vallavalitsuse korraldus 01. 10. 2007 nr. 176 detailplaneeringu algatamiseks.
Detailplaneeringu koostamise lähtetingimused 01. 10. 2007 nr. 53
EE Liitumisleping (notariaalne)

Kehtivad planeeringud

Saare maakonna üldplaneering
Salme valla rannaalade osaüldplaneering

Olemasolev ruum ja võimalused

Muumioru kinnistu piir ei puutu kokku Liivi lahega, kuid ulatub Liivi lahe ehituskeelutsooni alasse. Lähim piiripunkt asub Liivi lahest kahekümne meetri kaugusel. Krundil paikneb Salme vallale kuuluv Imara külatee nr. 7210123 ja kraavitus. Kinnistul on notariaalse kokkuleppega planeeritud EE liitumispunkt, mis on lisatud planeeringule. Kinnistule ligipääs toimub Imara külateelt nr. 7210123. Servituute alale seatud pole. Kallasrajal peab olema tagatud juurdepääs. Tehnovõrkudest asetseb piki teed AS Elioni maakaabel, koos tunnuspostidega ja kinnistu põhjapoolsest otsast läheb üle EE madalpinge õhuliin.

Olemasoleva maaüksuse kehtivate kitsenduste kirjeldus

Liivi lahel kehtib vastavalt Salme Vallavolikogu otsusega kehtestatud Salme valla rannaalade osaüldplaneeringule kehtib ehituskeeluvöönd Liivi lahest kuni Imara külateeni nr. 7210123. Trassidel kehtivad kitsendused üks meeter kummalgile poole trassi. Peale planeeringu kehtestamist Muumioru kinnistule määratakse uus ehitusõigus. Sihtotstarve muudetakse elamumaaks.

PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

EESMÄRK

Eesmärk on ehituskeeluvööndi vähendamine, üksikelamule ja abihoonetele ehitustingimuste määramine, juurdepääsutee, tehnovõrkude ja rajatiste planeerimine ja servituudi vajaduse määramine. Avaliku kasutusega maa-ala detailplaneeringu alas on kallasrada.

PÕHJENDUSED

Maaüksus asub hajaasustus piirkonnas. Maaüksusel planeeritud ehitusala maapinna kõrgus on 2,00 – 2,40 balti süsteemis ja sellega seoses pole üleujutus võimalik. 200 meetrit lõuna poole olemasolev talukompleksi õueala asub samal kaugusel Liivi lahest.

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Praegusel momendil kinnistul olevad tehnovõrkudest asetseb piki teed AS Elioni maakaabel, koos tunnuspostidega ja kinnistu põhjapoolsest otsast läheb üle EE madalpinge õhuliin. Elektri liitumispunkt on välja ehitamisel, notariaalne leping detailplaneeringu lisa materjalides. Ühendus liitumispunktiga lahendatakse eraldi seisva ehitusprojektiga. Sidevarustust ei ole planeeritud, toimib mobiilside. Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud puurkaevu ja reoveekogumismahuti välja ehitamisega. Juhul kui on vajalik mingi uus elektrivarustus, sideühendus, veevarustus või kanalisatsioon, tuleb see lahendada tehnilise projektiga ja kooskõlastada vallavalitsusega. Maatrasside ümber säilitatavad kaitsekujad on planeeritud mõlemale poole trassi 1.0 m laiusena. Sademevee-kanalisatsiooni ja drenaaži torustikke juurde ehitada pole planeeritud, kuna alal olemasolev sademevee ärajuhtimis süsteem töötab ja uputusi pole kunagi esinenud. Maapinna keskmisteks kõrgusteks planeeritaval õuealal balti süsteemis 2,00-2,40 meetrit.

SERVITUUTIDE VAJADUS

Antud detailplaneeringu alal servituut seada Imara külateele nr. 7210123 kümne meetri laiuse teekaitsetsooniga.

HEAKORD JA HALJASTUS

Krundil tuleb uute hoonete ehitusprojekti mahus lahendada haljastuse ja heakorra küsimused. Krundile on soovitatav kavandada hoonete arhitektuuriga ja ümbrusega sobivad piirded, välja arvatud kallasrajale. Kallasrada peab olema takistusteta vabakujuliselt läbitav.

JÄÄTMEKÄITLUS

Vastavalt Salme valla jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberhoonestusest ehituskeelualadega. Hooned ehitada vastavalt VVM number 315 (ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded). Käesolevas planeeringus on naaberkruntide piiriäärseks ehituskeelualaks määratud mõlemale krundile pool nõutavast maksimaalsest tuleohutuskujast.

Väline tulekustutusvesi : planeeritav maaalune mahuti 25m³
Hoone tulepüsivusklass: TP-3

PLANEERINGUJÄRGNE KINNISTU

MUUMIORU KINNISTU

ÜLDISELT

Maa omanikud Evelyn Kibena, Rasmus Remmelg
Krundi pindala- säilib olemasolev 16328 m²
Planeeringujärgne krundi sihtotstarve väikeelamumaa 100%

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Vallavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve.

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Krundi ehitusõigus

- Krundi kasutamise funktsioonid väikeelamumaa 100%
- Hoonete arv ja paigutus krundil 1 elamu ja kuni 3 abihoonet
- Ehituskeeluala toodud välja DP põhijoonisel
- Krundi täisehituse % 4%- (650m²)
- Hoonete ehitusalune pindala elamu 200 m² + abihooned
- Hoonete kõrgus elamu kuni 8m, abihooned madalamad
- Katuse kalded minimaalselt 35°
- Hoone tulepüsisivusklass TP-3
- Väline tulekustutusvesi tuletõrje veevõtu maaalune mahuti 25m³

Hooneid ehitatakse omavalitsusega kooskõlastatud projektile ja asendiplaanile. Hoonete suurim lubatud arv krundil on üks elamu ja kuni kolm majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet, elamu lubatud ehitusalune pind on kuni 175 m². Elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m, abihooned planeerida madalamad, krundi hoonestusala planeerida soovitatavalt vanale taluplatsile. Ehitusloa vajaduse otsustajaks on omavalitsus. Krunt puhastatakse võsast. Arhitektuurinõuded ehitistele, viimistlus materjalid ja tüübid kokku leppida valla ehitusspetsialistiga. Hoonete vahelistele aladele on ettenähtud autole ja käimisradadele pinnakate. Võimalik kõrghaljastus säilib. Planeeritud on põõsas haljastust krundi piiride äärde. Piirete ehitusega vastavalt värvis, kõrguses ja laadis kokku leppida valla ehitusspetsialistiga.

KITSENDUSED

Krundile säiluvad viis meetrit krundipiirist tuletõrjekujad, momendil Liivi Lahe ehituskeeluvöönd kuni Imara külateele nr. 7210123, taotletav Liivi lahe vähendatud ehituskeelutsoon 100 meetrit Liivi lahest. Maatrasside kaitsekuja on 1 meeter mõlemale poole trassi. Kallasrada peab olema takistusteta vabakujuliselt läbitav, seega kallasrada piireteta.

Koostas Egon Sepp