

**OÜ A.M.T. INVEST**

**Tolli 7 Kuressaare; telefon 45 33738**  
**Tegevuslitsents: MTR nr. EEP 000672**  
**Reg. Nr. 10296208**

**SALME VALD TEHUMARDI KÜLA**  
**KADASTIKU KATASTRIÜKSUSE**  
**DETAILPLANEERING.**  
**DP-1103**

*Algataja: Salme Vallavalitsus*  
*Finantseerija: Kadri Tamm*  
*Koostaja: Avo Tasa*

**KURESSAARE**  
**2011**

## KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri
  - 1.1 *Asendiskeem ja kaitstavate loodusobjektide kaart*
2. *Graafiline osa*
  - 2.1 *DP põhijoonis*
  - 2.2 *Geodeetiline alusplaan*
3. *Lähtematerjalid ja lisad*
  - 3.1. *Omaniku avaldus*
  - 3.2. *Salme Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks nr. 39 21. 02. 2011.a.*
  - 3.3. *Lähteseisukohad*
  - 3.4. *Teated ajalehes*
  - 3.5. *Lääne Regionaalse Maanteeameti kooskõlastus*
  - 3.6. *Krundi plaan*

# KADASTIKU KATASTRÜKSUSE DP

## S E L E T U S K I R I

### 1. ÜLDOSA.

#### • LÄHTESITUATSIOON

<b>Planeeringu nimetus</b>	<b>Salme valla Tehumardi küla Kadastiku katastriüksuse detailplaneering</b>
<b>Algataja</b>	<b>Salme Vallavalitsus</b>
<b>Planeeritava kinnistu omanik:</b>	<b>Kadri Tamm</b>

<b>Planeeringuala suurus</b>	<b>~1,13 ha</b>
<b>Planeeringu eesmärgid</b>	<b>Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva maakasutuse sihtotstarbe muutmise elamumaaks, hoonestusala ja ehitustingimuste määramine. Tehnovõrkude ja –rajatiste ning juurdepääsutee asukoha planeerimine.</b>

#### 1.1.1 Lähtematerjalid

- Salme Vallavalitsuse korraldus nr. 39 21.02.2011 detailplaneeringu algatamise kohta.
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega.
- Saare Maakonna üldplaneering
- Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering.
- Kinnistu digitaalne alusplaan ( OÜ Hadwest töö nr. T-11-016 24.02.2011. )

#### 1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Saare maakonnas Salme vallas Tehumardi külas.

**Planeeritav katastriüksus:** Kadastiku ( katastritunnus 72101:001:1166).

Ala asub Kuressaarest ca ~20 km. kaugusel.

Planeeritav ala piirneb põhjast Triinu kinnistuga, läänest Kuressaare-Sääre maanteega. Idast piirab planeeringuala Läänemeri. Lõunast piirab planeeringuala Riiandi kinnistu.

Ala on künkliku reljeefiga, lääne ja maantee suunas tõusva pinnaga. Ala on kaetud osaliselt männimetsaga, rannavalli all on liivaranna ala ja põhjaosas on veidi rohumaad.

Planeeringualal asub osaliselt III kategooria kaitstavate taimede püsielupaik (nõmmnelk, aas-karukell.)

Planeeringuala piirab mere poolt küljest Kura kurgu hoiuala ja kinnistu põhjapoolses osas asub Tehumardi nõmme hoiuala.

Hooned ja rajatised planeeringualal puuduvad.

Kuressaare-Sääre maantee ääres kulgeb Nasva-Salme survekanalisatsiooni trass.

### 1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus
KADASTIKU mü.	Kadri Tamm	1,13 ha	Maatulundus maa 100%	72101:001:1166

Planeeritaval alal on järgmised seadusest tulenevad kitsendused:

1. Läänemere veekaitsevöönd 20m. tavaveepiirist.
2. Mererannal on tagatud kallasrada 10m. ulatuses vabaks liikumiseks. Veeseaduse §10.
3. Läänemere ehituskeeluvöönd 70m. ulatuses tavaveepiirist.
4. Kuressaare -Sääre riigimaantee kaitsevöönd 50m.
5. Kuressaare -Sääre riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 60m
6. Survekanalisatsioonitrassi kaitsevöönd 2m. mõlemale poole trassi.
7. Planeeringualal asub III kategooria kaitstavate taimede püsielupaik.
8. Planeeringuala asub osaliselt Tehumardi nõmme hoiualal.

### 1.1.4 ÜLDPLANEERINGUST TULENEVATE TINGIMUSTE KIRJELDUS

Maa kasutamise funktsioon momendil on maatulundusmaa.

Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringus on antud piirkonda käsitletud perspektiivse elamumaana. Salme valla eesmärgiks antud piirkonnas on pakkuda atraktiivseid elamiskohti oma elanikele. Nendeks on eelkõige merelähedased ja hea juurdepääsuga alad Salme alevikus, Tehumardi ja Järve külas. Elamumaid kompaktselt asustusega, ühiste tehnovõrkudega, arendatakse Salme alevikus ja selle lähialadel Üüdibe ja Tehumardi külas, laiendades ühtlasi Salme aleviku administratiivpiire. Tehumardi küla on atraktiivne, merelähedane piirkond, kus tulevikus on plaanitud rajada ühisveevarustus ja kanalisatsioon.

Planeeringuala on määratletud tervikuna detailplaneeringu kohustusega alana. Koos ehitustegevusega tuleb tagada väärtuslike maastikute ja looduskoosluste säilimine, rand ja teerajad vajavad korrastamist.

## 1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

1. Planeerimislahendus teeb ettepaneku vastavalt Salme valla poolt väljastatud lähteseisukohtadele ja maaomanike soovidele muuta katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks.

2. Kinnistule on määratud hoonestusala, mis jääb Kuressääre-Sääre teest 35m. kaugusele ja ~80m. kaugusele Läänemerest. Hoonestusala kaugus Riiani maaüksuse piirist on määratud tuletõrjekujaga 4m. Hoonestusala kaugus ulatub Triinu kinnistust ~5-15m, metsaservani.

3. Kinnistule on planeeritud mahasõit Kuressaare- Sääre maanteelt. Antud mahasõidu kaudu tagatakse edaspidine juurdepääsuvõimalus ka põhjapoolsele Triinu kinnistule.

4. Kuna piirkonnas puuduvad tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid, siis rajatakse hoonete juurde veevarustuseks salvkaev ja kanalisatsiooni kogumiskaev sellise arvestusega, et hooned on võimalik lülitada tulevikus Salme aleviku vee-ja kanalisatsioonitrassiga.

Kinnistul on olemas liitumistingimused eesti Energiaga. Krundile rajatakse ka individuaalne ~10kw tuulegeneraator oma vajaduste rahuldamiseks.

5. Elamute rajamine antud piirkonda on nii majanduslikult kui ka ühiskondlikult põhjendatud. Nii Tehumardi küla, kui ka kõrvalolev Salme alevik on tihedalt asustatud ja inimeste soov siia piirkonda kodu või suvemaja rajada on suur. Piirkonnal on tihe bussühendus Kuressaare linnaga, mis võimaldab uutel elanikel pääsu maakonna keskusesse, kauplustesse, kultuuriasutustesse. Samuti laste transport lasteasutustesse selles piirkonnas juba toimib.

### PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus
KADASTIKU mü.	Kadri Tamm	1,13 ha	elamumaa 001;E 100%	72101:001:1166

**SERVITUUDI VAJADUS:** Krundi juurdepääsuteele seatakse juurdepääsutee servituut Triinu kinnistu kasuks 100m<sup>2</sup> ulatuses.

## 1.3 HOONESTUS

Vastavalt väljastatud lähteseisukohtadele on uuele hoonestatavale kinnistule planeeritud üks hoonestusala ja sellele üks elamu ja kuni neli abihoonet. Elamu katuseharja suurim

lubatud kõrgus maapinnast 10 meetrit. Kõikide hoonete ehitusalune pind ei tohi hoonestusalal ületada 1100m<sup>2</sup>.

Võttes arvesse konkreetset asukohta peavad projekteeritavad hooned olema loodusesse sulanduvad, järgides kaasaegset arhitektuurikeelt. Maju iseloomustavad puhtad pinnad ja looduse keskel asuv paviljonilaadne ruumilahendus. Mahulise eripära tagab iga konkreetse hoone asukoht ilmakaarte suhtes, ümbrus ja juurdepääsutee asukoht.

#### **Arhitektuur-ehituslikud nõuded.**

1. Korruselisus max 2
2. Katuse kalle 10°-42° Katusekatteks plekk, puit, roog, mätas või katusekivi
3. Hoonete minimaalne nullkõrgusmärk Kadastiku kinnistul 5,60m.
4. Välisseinte viimistluses mitte kasutada imiteerivaid ja kunstmaterjale. Sokliosa betoon või looduslik kivi, aknaraamide ja uste juures mitte kasutada plastmaterjale. Kaasaegse arhitektuurikeelega hoonetel klaaspinnad (avarus, valgus).
5. Piirdeaiad markeerivad õuealade kuju. Täpsustatakse projekteerimisstaadiumis. Krundile on lubatud rajada piirkonnale iseloomulikke aedu. Puutaradest rõht-, latt-, ja roigasaiad kõrgusega kuni 1,5m. Soovitav on kasutada ühte kindlat piirdeaia süsteemi, mille kooskõlastab valla arhitekt.
6. Värvivalik hoonetel ja piiretel peab olema tagasihoidlik, kasutada naturaalseid toone.

#### **1.4 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE**

Planeeringuala piirneb põhjast riigimaanteega nr. 21077 Kuressaare-Sääre, kust on planeeritud mahasõit. Tee kaitsevöönd on 50m. Mahasõidu rajamisel kasutada truubitoru, min sisemise diameetriga 300mm.

Üldine teede laius on 4m. Mahasõidul kasutada 4,5 m. laiust teed mõõdasõitude hõlbustamiseks. Kruntidele jagunemine toimub mööda olemasolevaid metsateid. Krundisisesele teele planeeritakse käänakuid, mille otseseks vajaduseks on teelt läbipaistvuse vähendamine ja võimaliku tuulekoridori tekkevõimaluse ärahoidmine. Teede asukoht valitakse lähtudes olemasolevatest puudest ja nõmmenelgi kasvukohtadest, neid võimalikult palju säilitades.

Teed kaetakse kruusakattega, kasutada ei tohi asfalt ja betoonkatet. Teede rajamisel jälgida reijefi ja haljastust. Teede pinnakate tõstetakse ümbritsevast maapinnast vähemalt 20cm. kõrgemale.

Parkimine on lahendatud hoonestusaladel. Planeerida vähemalt kaks autokohta.

#### **1.5 TULEOHUTUS**

Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimishormidest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr. 315, 27.10.2004.

Hoone tulepüsimisklass on TP-3 ja I kasutusviis.

Vastavalt tulekaitse normidele peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit, seega ehituspiiranguga ala on 4,0m. ulatuses kahe kinnistu vahelisest piirist.

Kinnistu omanikud peavad pääsu krundile hoidma vabad. Sõiduvärvate laius minimaalselt 4m.

Lähim olemasolev veevõtukoht tuletõrjeautodele asub Salme alevikus 1,0km. kaugusel. Ja Tehumardi puhkeküla tiigist 600m. kaugusel

## **1.6 KUIVENDUS, VERTIKAALPLANEERING**

Maapinna vertikaalplaneering hoonestusalal peab tagama võimalikult suures mahus olemasoleva haljastuse säilimise. Kõige enam pinnasetoid ja maapinna kõrguste tõstmist vajab planeeringuala idanurk.

Hoonete minimaalne nullkõrgusmärk Kadastiku kinnistul 5,60m.

## **1.7. TEHNOVÕRGUD**

### 1.7.1 Elektrivarustus

Esiatgu ei ole plaanis liituda Eesti Energia AS elektrivõrkudega. Oma vajaduseks rajatakse krundile individuaalne ~10KW elektrituulik, millega lahendatakse vooluvajadus.

### 1.7.2 Veevarustus

Piirkond planeeritakse ühendada Salme aleviku tsentraalse veevõrguga. Esiatgne veevarustus lahendatakse individuaalse salvkaevu baasil.

### 1.7.3 Kanalisatsioon

Piirkond planeeritakse ühendada Salme aleviku tsentraalse kanalisatsioonitrassiga. Kuni tsentraalse trassi valmimiseni kanaliseeritakse reoveed individuaalsesse kogumiskaevu selle arvestusega, et hiljem oleks võimalik ühendada see tsentraalse trassiga. Kogumiskaevu tühjendamine vastavalt vajadusele Kuressaare puhastusseadmetesse.

### 1.7.4 Prügimajandus

Lähtutakse Salme valla jäätmekavast, ja jäätmehoolduse eeskirjast. Planeeringualal tegutsedes tuleb silmas pidada:

- vältida jäätmete tekkimist
- taaskasutatakse jäätmeid

Prügikonteinerid paigaldada hoonete juurde teepoolsesse külge. Sõlmida leping prügifirmaga konteinerite tühjendamiseks.

### 1.7.5 Sadeveed

Sadeveed immutatatakse pinnasesse. Maapinnale hoonete ümber antakse kalle hoonest eemale ja juhatakse sadeveed kaugemale.

### 1.7.6 Haljastus ja heakord

Planeeringulahendusega on tagatud piirkonnas kasvavate looduskoosluste säilimine. Kuna ehitisi ja rajatisi on hoonestamisel võimalik paigutada looduslikult sobivatesse kohtadesse nii, et olemasolevaid looduskooslusi säilitatakse maksimaalselt.

Olemasolev kaitsemets säilitatakse. Puude raiet tehakse minimaalselt ehitiste rajamise eesmärgil. Teede ja hoonestuse rajamisel säilitatakse olemasolevaid puudegruppe.

## **1.8. KESKONNAKAITSELISED EESMÄRGID**

### **1.8.1. Keskkonda iseloomustavad aspektid**

- Tegemist on Salme aleviku külje all asuva perspektiivse tiheasustusalaga.
- Kinnistu asub Tehumardi nõmme hoiuala piiril, krundil asub ka III kategooria kaitsealuste taimede püsielupaik.
- Taimekooslused paiknevad planeeringualal võõndiliselt. Liikudes rannajoonest maantee poole- kõigepealt üleujutatav kruusane rannavalli alune, seejärel madal männimets üksikute lagendikega. Metsas paikneb III kategooria kaitsealuse nõmmnelgi püsielupaik ~0,5 ha ulatuses.
- Nii elanike kui majutuskohtade arv piirkonnas on kasvava trendiga

### **1.8.2. Keskkonnatingimuste seadmine planeerigualal**

- Peamine võimalik negatiivne mõju taimestikule on tallamine. Vältida mootorsõidukite ja jalgrataste liikumine väljaspool teid.
- Planeeringualal rajatakse hooned krundi keskosasse, kus kaitsealuseid taimi on vähe või puuduvad.
- Planeeringu elluviimise käigus väheneb juhuslike võõraste viibimine rannal ja metsas, mis toetab kaitsealuse taimestiku säilimist.
- Hooned ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Tuleb arvestada ümbritseva miljöö arhitektuurset iseloomu.
- Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid.
- Uued hooned on puidu või elektriküttega. Olulist täiendavat õhusaastet hoonete kütmisel ei teki. Hoonete küttelahenduses kasutada taastuvaid ja keskkonnasäästlikke energiakandjaid.
- Sademeveed juhitakse maapinna kalletega planeeritavate kruntide rohelistele aladele.
- Iga krundivaldaja on kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.
- Ranna või kalda kaitse eesmärk on kalda eripära arvestava asustuse suunamine. Kinnisasjade omanike ja valdajate kohustuseks on veekogu rannad ja kaldad puhtana hoida, hooldada kallasrada ning tagada rajal inimestele vaba läbipääs. Juurdepääs kallasrajale on tagatud põhja poolt Tehumardi mälestusmärgi juurest.



### **1.8.2. Kuritegevuse riskide ennetamine**

*01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist.*

*Hea nähtavus ja valgustatus vähendavad sissemurdumise, vandalismi, vägivaldaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.*

*Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdumise riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.*

*Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik palgata valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal. Hästi töötab ka naabrivalve. Kuriteohirmu saab vähendada ka politsei või turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil.*

*Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmise vähendab sissemurdumise riske.*

*Oluline tegur on maa-ala korrashoid. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu.*

*Kindlate reeglite sätestamine omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu ja vähendab seega ka kuriteohirmu. Süttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu. Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.*

*Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdumise riski.*

## 2. PLANEERINGUJÄRGNE KINNISTU

### 2.1. KADASTIKU mü.

#### 2.1.1 Üldinfo

<b>Maa omanik</b>	<b>Kadri Tamm</b>
<b>Krundi pindala</b>	<b>1,13 ha</b>
<b>Krundi sihtotstarve:</b>	<b>Elamumaa 100%</b>

#### 2.1.2 Projekteerimispõhimõtted

Krundile on planeeritud üks elamu ja selle juurde kuuluvad kuni neli abihoonet.

##### Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil:	1 elamu, 4 abihoonet
Harja maks. kõrgus maapinnast	kuni 10 m., abihoonel 6m.
Hoonete korruselisus	2 korrust.
	Katusekalle 0°-42°
Hoonestuse pindala:	Max 1100m <sup>2</sup>

Parkimisvõimalus lahendatud krundisiseselt.

Välisseinte viimistlus puit, palk või looduslik kivi, katusematerjal puit, roog või katusekivi, sokliosa betoon või looduslik kivi, aknaraamid ja ukсед puidust.

Piirdeaiad markeerivad õuealade kuju. Täpsustatakse projekteerimisstaadiumis. Krundile on lubatud rajada piirkonnale iseloomulikke aedu. Puutaradest rõht-, latt-, ja roigasaiad.

#### 2.1.3 Kitsendused

1. Läänemere veekaitsevöönd 20m. tavaveepiirist.
2. Mererannal on tagatud kallasrada 10m. ulatuses..
3. Kuressaare- Sääre riigimaantee kaitsevöönd 50m.
4. Krundil asub osaliselt III kat. taimede püsielupaik.
5. Krundil asub osaliselt Tehumardi nõmme hoiuala.
6. Krundil asub 70m. Läänemere ehituskeeluvöönd.
7. Teeservituudi vajadus naaberkinnistule pääsuks 100m<sup>2</sup> ulatuses.

#### 2.1.4 Tehnovõrgud

##### Vee- ja kanalisatsioonivarustus:

Hooned varustatakse veega salvkaevust. Salme aleviku ühise veevõrgustiku valmimisel ühendatakse hooned sellega.

Kanaliseerimine kogumiskaevu, Salme aleviku ühise kanalisatsioonitorustiku valmimisel ühendatakse hooned sellega.

Sadeveekanaliseatsioon:

Krundi sademeveed immutatakse pinnasesse, krundi rohelistele aladele.

Elekter:

Eesti Energia elektrivõrkudega on olemas liitumistingimused. Lisaks püstitatakse individuaalne ~10KW individuaalne tuulegeneraator.

Side:

Ei planeerita.

Soojavarustus:

Küttepudega või elektri baasil. Soovituslik kasutada soojuspumpasid säästlikuks kütteks. Ei ole lubatud söe ja kütteõlide baasil kütmine.

Koostas: Avo Tasa  
30. 03. 2011.

