



**M.K. Konsultatsioonid**

TÖÖ NR: DP-11-IR-03  
TELLIJA: MTÜ Lõmala Sadam

SAAREMAA  
SALME VALD  
LÕMALA KÜLA

**KALURI KINNISTU  
DETAILPLANEERING**

KOOSTAJAD: Indrek Rohi

  
Antti Kiisler

Tallinn 2011

---

OÜ M.K. Konsultatsioonid  
Reg kood 10571005  
Kaarli pst 9-2  
Tallinn 10119, Eesti  
www.mkkonsult.ee

telefon 644 4414  
faks 644 4416  
mobiil 56 472 104  
info@mkkonsult.ee

a/a 221012247818  
Hansapank

## SISUKORD

### MENETLUSDOKUMENDID

#### SELETUSKIRI

|   |   |
|---|---|
| LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID .....   | 2 |
| I-1 PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED.....  | 2 |
| I-2 PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID.....  | 2 |
| I-3 KEHTIV ÜLDPLANEERING JA SALME VALLA RANNAALADE<br>OSAÜLDPLANEERING..... | 2 |
| ASEND JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS .....                                 | 3 |
| II-1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT.....  | 3 |
| II-2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....                                    | 4 |
| II-3 GEODEESIA JA GEOLOOGIA .....   | 4 |
| DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK .....                                | 4 |
| III-1 KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....   | 4 |
| III-2 KRUNTIDE EHITUSTINGIMUSED .....                                       | 5 |
| III-3 ARHITEKTUURSED NÕUDED.....  | 5 |
| III-4 TEED JA PARKIMINE .....   | 5 |
| III-5 HALJASTUS JA HEAKORD.....   | 5 |
| III-6 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.....  | 6 |
| III-7 TULEOHUTUS.....   | 7 |
| III-8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.....              | 8 |
| IV OSA.....   | 8 |
| KOMMUNIKATSIOONID .....   | 8 |
| IV-1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....                                     | 8 |
| IV-2 ELEKTRIVARUSTUS.....   | 8 |
| V OSA .....   | 8 |
| KEHTIVAD PIIRANGUD.....   | 8 |
| V-1 NATURA 2000 VÕRGUSTIK JA RIKSU RANNIKU HOIUALA .....                    | 8 |
| VI OSA.....   | 9 |
| PLANEERITAVA ALA BILANSS.....   | 9 |
| VI-1 PLANEERITAVA ALA BILANSS .....   | 9 |

#### LISAD

1. Kinnistusregistri väljavõte
2. OÜ Consultare töö nr: 02/11 „Lõmala sadamaala laienduse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline eelhinnag
3. Kaluri kinnistu katastriüksuse plaan ja piiriprotokoll

#### JOONISED

1. Situatsiooniskeem M 1:50000
2. Tugiplaan M 1:500
3. Detailplaneeringu põhijoonis tehnoorkudega

#### KOOSKÕLASTUSED



## SELETUSKIRI

### LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

#### *I-1 PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED*

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Salme Vallavalituse 25. aprill 2011a. korraldus nr 70 „Detailplaneeringu algatamine“

Projekti koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid:

- Saare maakonna üldplaneering
- Kaluri maaüksuse topogeodeetiline alusplaan (OÜ M.K. Konsultatsioonid töö 04.04.2011)
- Salme valla ehitusmäärus
- Salme valla ranna-alade osaüldplaneering
- Planeerimisseadus
- Muud õigusaktid

#### *I-2 PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID*

Projekti üldeesmärkideks on:

- planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse määramine;
- planeeritavate kruntide hoonestusala piiritlemine;
- kujade ja servituutide vajaduse määramine;
- teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- keskkonnakaitseliste abinõude määramine;
- tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramine.

#### *I-3 KEHTIV ÜLDPLANEERING JA SALME VALLA RANNAALADE OSAÜLDPLANEERING*

Detailplaneeritav ala asub Salme vallas Lõmala külas. Käesoleva maa-ala juhtfunktsiooniks on vastavalt osaüldplaneeringule paadisadamamaa. Maaüksusel asub olemasolev Lõmala sadam, mis on vastavuses Salme valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringuga kavandatakse Lõmala sadama alale uus sadamaehitis (paadikuur), mis on paatide ja rannasõidus sõitvate väikelaevade teenindamiseks (hoiustamine).

Käesolev detailplaneering on vastavuses Salme valla üldplaneeringu ja Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringuga.

## ASEND JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

### II-1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeritav ala asub Saare maakonnas Salme vallas Lõmala külas. Planeeritava ala suuruseks on 0,5 ha ja hõlmab katastriüksust nimetusega Kaluri ( tootmismaa, katastritunnusega 72101:001:1076 ).

Kaluri kinnistu piirneb põhjast reformimata riigimaaga, loode nurgast Jurna maaüksusega ( maatulundusmaa, katastritunnusega 72101:001:0578), läänest Kopli maaüksusega ( maatulundusmaa, katastritunnusega 72101:001:0585), lõunast Mihkli maaüksusega ( maatulundusmaa, katastritunnusega 72101:001:0345) ja idas on Möldri laht.



JOONIS 1. Detailplaneeringu maa-ala asendiskeem

**II-2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

**Reljeef ja haljastus.** Planeeritava ala looduslik reljeef on tasane, olles langusega mere suunal. Kõrgusmärgid jäävad vahemikku 2.06-0.00. Planeeringu rohealal on esindatud servades rannaniit. Kõrghaljastus puudub.

**Teed ja liikluskorraldus.** Planeeritavast alast põhja suunas on ca 400 m kaugusel 1102 Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi maantee, millelt on ka ühtlasi ka juurdepääs planeeringu alale, mööda avalikult kasutatavat kruusateed. Maaüksusel asub olemasolev kruusakattega parkimis- ja sadamakaide teenindusala

**Kinnistud ja ehitised.** Planeeritavale alale jääb üks kinnistu, nimetusega Kaluri (katastritunnusega 72101:001:1076), suurusega 0,5 ha. Maaüksusel asub kahe kaiga väikeseadam ning selle teenindamiseks vajalik infrastruktuur (veevarustus, elektrivarustus, pils- ja purgimismahutid).

**II-3 GEODEESIA JA GEOLOGIA**

Planeeritava ala kohta on koostatud topogeodeetiline alusplaan koos tehnovõrkude paigutusega M 1:500 (OÜ M.K. Konsultatsioonid töö 04.04.2011). Koordinaadid on L-EST'97 ja kõrgused Balti süsteemis.

**DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK****III-1 KRUNTIDEKS JAOTAMINE**

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Kaluri kinnistu kaheks tootmismaa maaüksuseks. Maaüksuse välispiire ei muudeta.

Maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt Planeerimisseadusele ja Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a. määruse nr 155 Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord (RT I 2008, 46, 260) järgi.

Planeeritavale alale nähakse ette ehitusõiguse määramine hoone (paadikuuri) ehitamiseks, eesmärgiga paatide ja väikelaevade hoiustamine ja nende hooldustingimuste loomine.

Kruuntide ehitusõiguse tabel (Tabel 1)

| Pos. nr. | Krundi aadress/<br>Aadressi ettepanek | Krundi planeeritud<br>suurus m <sup>2</sup> | Suurim ehitus alune<br>pind m <sup>2</sup> | Suurim täisehituse % | Hoonete arv krundil /<br>maksimaalne kõrgus (m) | Maa sihtotstarve ja osa-<br>kaalu % (detailplaneeringu<br>liikide kaupa) | Maa sihtotstarve ja osa-<br>kaalu % (katastriüksuse<br>liikide kaupa) | Suletud brutopind m <sup>2</sup> | Hoonete arv krundil | Tulepüüvuseklass |
|----------|---------------------------------------|---|--|----------------------|---|--|---|----------------------------------|---------------------|------------------|
| 1        | Kaluri                                | 2826  | 450  | 20                   | 1/9,0   | Th 100   | T 100   | 450                              | 1                   | TP-3             |
| 2        | Lõmala sadam                          | 2493  | -  | -                    | -/-   | Th 100   | T 100   | -                                | -                   | -                |

### *III-2 KRUNTIDE E HITUSTINGIMUSED*

Krundile on määratud ehitusõigus (joonisel tabeli kujul): positsiooni number, maakasutuse sihtotstarve, hoonete maksimum kõrgus olemasolevast maapinnast, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind m<sup>2</sup>-tes, maksimaalselt lubatud hoonete arv krundil ja krundi suurus m<sup>2</sup>-tes.

**Pos nr 1** – maa kasutamise sihtotstarve on 100% tootmismaa (Th-sadama maa, kataster T-tootmismaa). Krundi planeeritud suurus on 2826 m<sup>2</sup>. Krundile võib ehitada sadama teenindamiseks ühe hoone (paadikuur). Suurim lubatud ehitusalune pindala on kokku kuni 450 m<sup>2</sup>. Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 9,0 m.

**Pos nr 2** - maa kasutamise sihtotstarve on 100% tootmismaa (Th-sadama maa, kataster T-tootmismaa). Krundi planeeritud suurus on 2493 m<sup>2</sup>. Krundile hoonete ehitamiseks ehitusõigust ette ei nähta.

### *III-3 ARHITEKTUURSED NÕUDED*

Planeeritava hoone suurim lubatud korruselisus on 1 korrus ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 m. Krundile ehitatav hoone peab kuuluma vähemalt tulepüsivusklassi TP3. Hoone suurim ehitusalune pindala on 450 m<sup>2</sup>.

Hoonete projekteerimisel ja arhitektuurse ilme välja töötamisel tuleb jälgida kohalikke ehitustraditsioone. Hoonete välisviimistluses võib kasutada järgnevaid ehitusmaterjale: freespalk, laudis, betoon, krohvitud kivi. Hoonete harja suund piki ehitusõiguse pikemat külge. Katusekattematerjaliks on Rannila plekk, millist on kasutatud Mihkli kinnistul asuvate hoonete katustel. Krundi piireteks on soovitatav kasutada Saaremaale tüüpilisi piirdeid (nt. lattaed, kiviaed). Piirde kõrgus kuni 1,4 m.

### *III-4 TEED JA PARKIMINE*

Planeeringu alale on juurdepääs 1102 Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi riigimaanteelt mööda olemasolevat kruusateed, mis on avalikult kasutatav tee.

Planeeringu alal on olemasolev kruusakattega plats, mis on sadama teenindamiseks ning ka sõidukite parkimiseks. Olemasolev kruusakattega ala on piisava suurusega, tagamaks seal überpööramise võimalus ka päästetehnikale (päästeauto überpööramise platsi minimaalsed mõõdud peavad olema vähemalt 12x12m). Olemasoleva kruusakattega platsi serva on kavandatud tuletõrjeveevõtukoht.

Täiendavalt on võimalik kasutada parkimiseks ka rajatava hoone ümber planeeritud kruusakattega platsi.

### *III-5 HALJASTUS JA HEAKORD*

Planeeringu alal on valdavalt kruusakattega plats ja tehnogeenne maastik. Kaudselt on äärealal esindatud rannaniit, mis on lauge madalakasvuliste taimedega looduslik või poollooduslik rohumaa. Vastavalt OÜ Consultare tööle nr: 02/11 „Lõmala sadamaala laienduse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline eelhind“ ei esine planeeringu alal ühtegi Natura elupaigatüüpi.

Täiendavat haljastust maa-alale ei planeerita ning aladel, mis on kaudselt esindatud rannaniiduna, tuleb kõrgrohostuid igal aastal regulaarselt niita trimmeriga juulis või augustis.

Jäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Salme Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest ja sõlmida leping jäätmeluba omava firmaga ning liituda korraldatud jäätmeveoga.

### *III-6 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD*

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Planeeritav ala paikneb Riksu ranniku hoiualal, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku, kui loodus- ja linnuala. Maa-alal ei ole kaitstavaid looduse üksikobjekte ega kaitsealasid.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud vastavaid rajatise ja tegevusi.

OÜ Consultare on koostanud planeeringu ala kohta keskkonnamõju eelhindangu, töö nr: 02/11 „Lõmala sadamaala laiendamise detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline eelhindag“ (detailplaneeringu kaust – Lisad)

Võttes aluseks OÜ Consultare keskkonnamõju strateegilise eelhindangu saame öelda, et Lõmala sadamaala laiendamisel eraldi võttes Riksu ranniku hoiuala kaitseeesmärkidele mõju puudub ning elupaikade ei hävitata ega kahjustata ja nende soodsat seisundit ohtu ei seata. Olemasoleva sadama ja külastuskeskuse kasutamise kaasnep häirimisest tulenev mõju, täiendava väikelaevade hoidmiseks vajaliku platsi ja hoone rajamine ei eristu mõju üldisest foonist.

Detailplaneeringuga kavanadatu ei keskkonna vastupanuvõimet otseselt proovile ei pane, kuna otsese ehitustegevuse ala asub küll Natura 2000 võrgustiku alal, kuid Natura elupaigatüübile selle reaalselt ohtu ei ole. Planeeringu ala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal ja ka veekaitse seisukohast on tõenäosus vastupanuvõime ületamiseks väga väike.

Detailplaneeringu elluviimine ei pane proovile keskkonna vastupanuvõimet, kuna ehitusala asub väljaspool madala vastupanuvõimega alasid ja kooslusi.

Lõmala sadamaala laiendamisel eraldi võttes Riksu ranniku hoiuala kaitseeesmärkidele mõju puudub. Seni tehtud arendustegevusega Lõmala sadamas ja ka nendega koosmõjus ei kaasne Lõmala sadamaala laiendamisega olulist mõju hoiuala kaitseeesmärkidele ega terviklikkusele.

Lõmala sadamaala laiendamise detailplaneeringuga kavandatav väikelaevade hoidmise ja hooldamise kompleks on väikesemahuline tegevus, millega ei kaasne ulatuslikku ehitustegevust, infrastruktuuride rajamist, maakasutuse muutust ja transpordivoogusid.

Kavandatav ehitus, väikelaevade hoidmiseks- ja hooldamiseks, on ümbritsevast alast kõrgemal (+2m). Ehituskeeluvööndi vähendamine ei ole vajalik, kuna sadamaehitistele ei laiene ehituskeeluvöönd (LKS §38 lg5 p2)

Jäätmekäitlusel peab lähtuma Salme valla jäätmehoolduseeskirjast ja hooldamine peab olema vastavuses Salme valla heakorra eeskirjas nõutuga.

Kaitse-eesmärkidena nimetatud linnuliikide esinemise kohta planeeringualal täpsemad andmed puuduvad ning arvestades maa-ala piiratust ja tehnogeensust on see suhteliselt ebatõenäoline.

Piirkonnas tuleb hoiduda linde häirivast tegevusest rannas või selle läheduses, eriti rändeperioodidel aprillis-mais ning septembris-oktoobris, aga ka pesitsusperioodil mais-juunis..

Rannaniitude kõrgrohest tuleb igal aastal regulaarselt niita trimmeriga juulis või augustis.

### *III-7 TULEOHUTUS*

Planeeritavale krundile on kantud ehitusalapiirid arvestades nii hoonestuse kui ka tuletõrje eeskirju. Planeeritav hooned tuleb ehitada vähemalt tulepüsimisklassi TP3 nõuetele. Tulekustutusvee saamiseks rajatakse planeeritavale maaüksusele pos nr 2 aastaringse kasutusega tuletõrjeveevõtukoht, kus kustutusvesi saadakse looduslikust veekogust. Krundil pos nr 2 on tagatud piisav ruum päästesõidukitele tagamaks tuletõrje tehnika tarbeks ümberpööramise võimalus. Ümberpööramise platsi miinimum suurus on vähemalt 12x12 meetrit.

Tuletõrje veevõtukoht vastab standardile EVS 812 osa 6

Looduslikust veekogust tulekustutusvee saamisel tuleb:

- Tagada vee kättesaadavus aastaringelt.
- Veevõtukohal peab olema vähemalt 3 m<sup>3</sup> mahuga veevõtukaev.
- Veevõtukaev peab olema ühenduses kustutusvee allikaga vähemalt 200 mm läbimõõduga isevoolse toru kaudu.
- Kaevul peab olema soojustatud luuk.
- Asukoht tähistada vastava märgiga (lisatud ka omaniku andmed)
- Tagada juurdepääs veevõtukohale vähemalt 3.5 m laiuse juurdesõidutee ja möödasõidukohaga või manööverdamisplatsiga (möödud minimaalselt 12x12 m).
- Manööverdamisplatsi rajamisel arvestada, et tuletõrjeauto täismassiks on 25 tonni.

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud planeeritavatele ehitistele ning tuletõrje veevõtukohale peavad olema vabad ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Planeeritavale maa-alale ei tohi ladustada ehitiste ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Hoone tuleb ehitada vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.

Planeeritava hoone ruumidesse paigaldada autonoomsed tulekahjusignalisatsiooni andurid ja paigutada pulberkustutid (6kg).



Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääs ehitistele ning tuletõrje veevõtukohale peab olema vaba ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

### *III- 8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED*

Käesolev planeering vähendab kuritegevuse riske kogu vaadeldavas piirkonnas üldise heakorrastatuse tõstmisega ja sadamaala aktiivsema külastatuse näol. Üldised meetmed kuritegevuse vähendamiseks:

Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav vaadeldavus, jälgitavus (Objekti vaadeldavus sõltub tarade, katete, luukide olemasolust või naabrite lähedusest, hoone valvatavusest ning sellest, kas hoonel on hoovipoolne juurdepääs.);

Tagada avalike alade (nt. juurdepääsuteede) piisav vaadeldavus, jälgitavus.

Projekteerimisel vältida varjumiskohtade tekkimist.

## IV OSA

### KOMMUNIKATSIOONID

#### *IV-1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON*

Maa-alal on olemasolev veevarustus Lõmala sadama-alal oleva puurkaevu baasil ning olemasolevat veetrassi pikendatakse kuni planeeritava hooneni.

Reoveed juhitakse olemasolevatesse, pos nr. 2 asuvasse mahuteisse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele.

#### *IV-2 ELEKTRIVARUSTUS*

Hoone elektrivarustus saadakse olemasolevast Lõmala sadama elektivõrgust maakaabliga.

## V OSA

### KEHTIVAD PIIRANGUD

#### *V-1 NATURA 2000 VÕRGUSTIK JA RIKSU RANNIKU HOIUALA*

Planeeritav ala asub Riksu ranniku hoiualal, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku kui loodus- ja linnuala. Maa-alal alal kehtivad Looduskaitseadusest tulenevad piirangud ja kitsendused.

Hoiuala moodustatakse loodusliku loomastiku, taimestiku ja seenestiku soodsa seisundi tagamiseks, kui see ei ole tagatud muul Looduskaitseadusega sätestatud viisil. Hoiualal on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. Hoiualal kavandatava tegevuse mõju elupaikade ja liikide seisundile hinnatakse keskkonnamõju hindamise käigus või Looduskaitseaduse §-s 33 sätestatud korras.

Looduskaitse seadusest tulenevad Ranna ja kalda kasutamise kitsendused:

1. Ranna või kalda piiranguvöönd Läänemerel 200 m
2. Ranna või kalda ehituskeeluvöönd meresaartel 200 m. Looduskaitse seaduse § 38 lg5 p2, 8 ja 10 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele, tehnovõrgule ja –rajatisele ega avalikult kasutatavale teele ja tänavale.
3. Ranna või kalda veekaitsevöönd Läänemerel 20 m.
4. Kallasrada 10 m (suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda). Avalikult kasutataval veekogul sadamas kallasrada puudub.

## VI OSA

### PLANEERITAVA ALA BILANSS

#### VI-1 PLANEERITAVA ALA BILANSS

| POS. NR. | ADDRESSI ETTEPANEK | TÄHIS | MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE | PINDALA m <sup>2</sup> | %   |
|----------|--------------------|-------|--------------------------|------------------------|-----|
| 1        | Kaluri             | Th    | Tootmismaa               | 2826                   | 100 |
| 2        | Lõmala sadam       | Th    | Tootmismaa               | 2493                   | 100 |

KOKKU:

95659 m<sup>2</sup>

Märkus: Pindalad arvutatud programmiga AutoCad.