



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Algataja: Salme Vallavalitsus

Tellijä: Liia Taevere

**SAARE MAAKOND, SALME VALD, SALME ALEVIK,
MERE TN 11 KINNISTU (KAT. TUNNUS 72101:002:0245)
DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR. 07-13-DP

Koostajad: Alar Oll

Janika Jürgenson

Esitatud: august 2013

KURESSAARE 2013

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI	3
1. LÄHTESITUATSIOON	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus	3
1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	4
2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM	5
2.1. Üldplaneering	5
2.2. Planeeritud krundistruktuur	5
2.3. Projekteerimispõhimõtted	5
2.4. Maakasutustingimused väärtuslikel maastikel	5
2.5. Juurdepääs ja parkimine	6
2.6. Piirded, haljastus ja heakord	6
2.7. Keskkonnakaitselised tingimused	6
2.8. Kuritegevuse riskide ennetamine	6
2.9. Tuleohutusnõuded	7
2.10. Servituudid	7
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	8
3.1. Elektrivarustus	8
3.2. Sidevarustus	8
3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	8
3.4. Sademevesi	9
3.5. Soojavarustus	9
4. KEHTIVAD PIIRANGUD	9

LISAD

Lisa 1: Väljavõte Saare Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 148134/1481

Lisa 2: Elektrilevi OÜ Saarte regioon poolt 12.07.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr.211660

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Tugiplaan M1:1000

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

MERE TN 11 KINNISTU (KAT TUNNUS (72101:002:0245) DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus: Mere tn 11 kinnistu (kat.tunnus 72101:002:0245) detailplaneering

Tellijas: Liia Taevere

Planeeritava maaüksuse omanik: Liia Taevere

Planeeringuala suurus: 3,22 ha

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Salme Vallavalitsuse korraldus 22.04.2013 a. nr 2-3/57-1 *Detailplaneeringu algatamine*
- DP Projektbüroo OÜ poolt teostatud geodeetiline alusplaan 11.06.2013 a
- Salme valla ehitusmäärus;
- Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering;
- Saare maakonnaplaneering;
- Saare maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Asjaõigusseadus.
- Vabariigi Valitsuse määrus nr 171 „*Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded*“
- Veeseadus

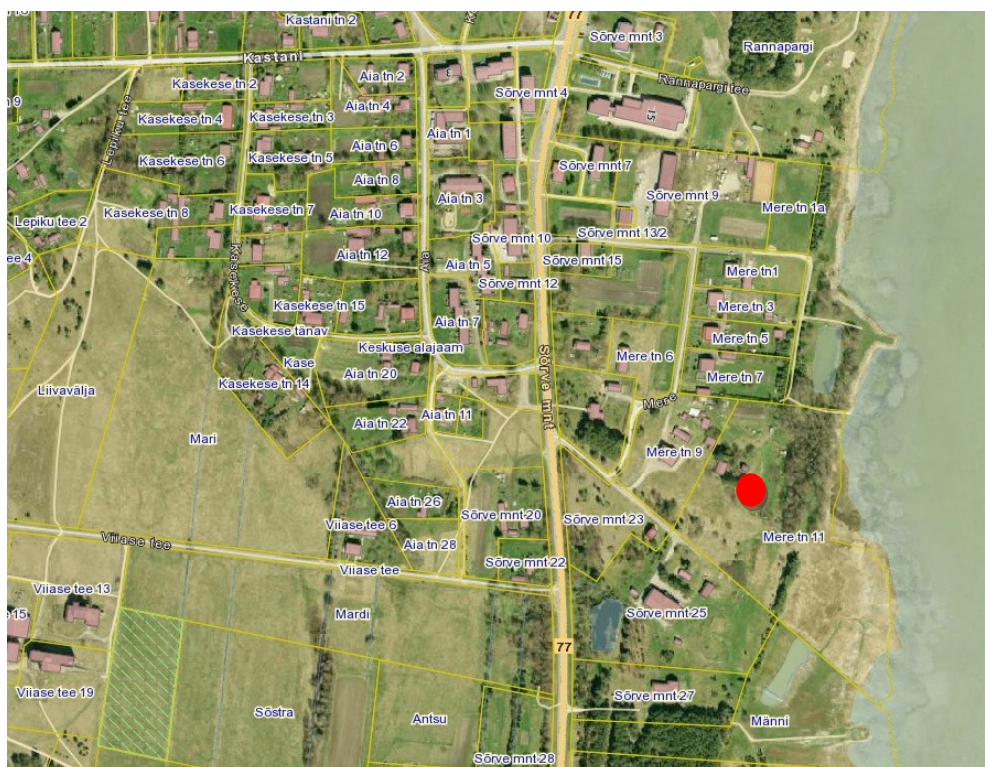
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Kinnistu jagamine kolmeks elumumaa sihtotstarbega katatstriüksuseks
- Kruntide sihtotstarbe muutmine.
- Hoonestusalade ja ehitustingimuste määramine,
- Liikluskorralduse, tehnovõrkude- ja rajatiste, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendamine.
- Servituutide vajaduse määramine.

1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringualaks on Saare maakonnas Salme vallas Salme alevikus asuv Mere tn 11 katastriüksus (72101:002:0245). Alal paiknevad elamu, abihoone, kaks keldrit, suitsuahi, salvkaev ja kasvuhoone. Piirinaabriteks on Männi, Sõrve mnt 23 ja 25, Mere tn 7 ja 9 katastriüksused. Alast põhja pool on suur tiik ning idast piirneb ala Liivi lahega.

Juurdepääs planeeritavale alale saab alguse Sõrve maanteelt, mööda Mere tänavat ning läbi Sõrve mnt 23 katastriüksuse.



Skeem 1: Planeeringuala asendiskeem

1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu number
Mere tn 11	Liia Taevere	3,22 ha	Maatulundusmaa 100%	72101:002:0245	148134/1481

Mere tn 11 katastriüksuse kitsendused:

1. Veekaitsvöönd 20 m
2. Liivi lahe ehituskeeluvöönd 50 m
3. Kalda piiranguvöönd 200 m
4. Survekanalisatsioonitoru
5. Sidekaabel
6. Madalpinge kaabel

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

2.1. Üldplaneering

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Salme valla ja Salme aleviku sisemaa üldplaneeringus esitatud nõuetega. Kavandatu ei lähe nimetatud üldplaneeringuga vastuollu.

2.2. Planeeritud krundistruktuur

Mere tn 11 katastriüksus jagatakse kolmeks krundiks. Kruntide sihtotstarve saab olema 100% elamumaa.

2.3. Projekteerimispehmoõtted

Igale krundile on lubatud ehitada üks kahekorruseline viilkatusega elamu ja selle juurde kuni neli ühekorruselise majapidamishoonet. Katuseharja absoluutkõrgus maapinnast on 9 m. Abihoone katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast võib olla kuni 5 m. Hoonete projekteerimisel näha ette maapinna tõstmist, vältimaks sajuvee kogunemist hoonete lähedusse. Tulepüsivusklass hoonetel on TP 3. Parkimine lahendada krundisiseseelt.

Kruntide ehitusõigus:

Pos 1 - 3

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala- 400 m²
- Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 9 m
- Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast – 5 m
- Hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 4 majapidamishoonet
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa

Arhitektuursed piirangud:

- Katuse kaldenurk 25-45 kraadi
- Soovitav piirete kõrgus on 1-1,5 m. Eelistada tuleb kivi-, latt- ja lippaedu.
- Põhihoone korruselisis -2
- Suletud brutopind –600 m²
- Välisseinte viimistlus- puit, palk või looduslik kivi, sokliosa betoon või looduslik kivi
- Aknaraamid ja ukseid puidust
- Värvilahendused nii hoonetel kui rajatistel peavad olema naturaalsed ja vähe silmatorkavad

2.4. Maakasutustingimused väärtuslikel maastikel

Vastavalt Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused” on planeeritav katastriüksus väärtusliku maastiku (maakondliku või kohaliku tähtsusega) alal.

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumusmuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore –teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.

2.5. Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeritavale alale saab alguse Sõrve maanteelt, mööda Mere tänavat ning läbi Sõrve mnt 23 ja Sõrve mnt 25 katastriüksuse. Parkimine toimub omal krundil.

2.6. Piirded, haljastus ja heakord

Soovitav piirete kõrgus on 1-1,5 m. Keelatud on kasutada plankaedu, võrkaedu, raudpiirdeid, jt aedlinnaalike piirde tüüpe. Soovitav on rajada piirdeaiaid hoonestuse vahetusse ümbrusesse. Vältida tuleb piirdeaia rajamist kinnistu piirile täies ulatuses.

Krunt on enamasti tasase reljeefiga. **Krundi haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.**

Juurdepääsutee lähedusse paigutatakse prügikonteiner. Jäätmed koguda konteinerisse ja tühendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.

2.7. Keskkonnakaitselised tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust. Alal ei ole looduskaitse- ja muinsuskaitsealuseid objekte. Kavandatud tegevusega ei kaasne tervist ega keskkonda kahjustavate materjalide ja ainete kasutamist, ladustamist ega transporti.

2.8. Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Sissemurdmiste riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine.

Ala korrashoid suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu.

Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus. Jälgimisega võib tegeleda ka naabrivalve, millele aitab kaasa videovalve.

2.9. Tuleohutusnõuded

Elamu projekteerimise käigus tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.oktoober 2004 a. määrusest nr.315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*. Planeeritava hoone tuleohutusklass on TP-3 ja kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Standard EVS 812-6 – Ehitiste tuleohutuse kohaselt peab hajaasustuses olema tuletõrje veevõtukoht elamust kuni 1 km kaugusel. Selle puudumisel tuleb rajada uus.

Kuna läheduses puudub veevõtukoht, rajatakse krundile pos 2 tuletõrje-veehoidla, mille mahuti mahtuvus peab olema vähemalt 50 m³. Veevõtukohta teenindamiseks rajada manööverduplats min. mõõtmetega 15x15 m. Kruntidele peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

2.10. Servituudid

Tabel 2 Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev kinnisasi või krunt/isik	Servituut	Servituudi sisu
Pos 1	Kanaliseerimisvõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.
Pos 2	Vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.
Pos 2	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.
Pos 2	Pos 1 ja 3	Reaalservituut	Servituut annab Pos 1 ja 3 kruntide omanikele õiguse rajada ning kasutada ühiseks kasutuseks planeeritud tuletõrje-veehoidlat.
Pos 2	Pos 1 ja 3	Reaalservituut	Servituut annab pos 1 ja 3 kruntide omanikele juurdepääsuks õiguse läbi krundi pos 2.
Pos 3	Kanaliseerimisvõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.
Sõrve mnt 23	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab

(72101:002:0106)			tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.
Sõrve mnt 23 (72101:002:0106)	Pos 1, 2 ja 3	Reaalservituut	Servituut annab pos 1, 2 ja 3 kruntide omanikele juurdepääsuks õiguse läbi Sõrve mnt 23 kinnistu.
Sõrve mnt 25 (72101:002:0101)	Pos 1, 2 ja 3	Reaalservituut	Servituut annab pos 1, 2 ja 3 kruntide omanikele juurdepääsuks õiguse läbi Sõrve mnt 25 kinnistu.
Sõrve mnt 25 (72101:002:0101)	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on arvestatud Elektrilevi OÜ Saarte regioon poolt 12.07.2013 väljastatud tehniliste tingimustega nr. 211660. Tarbijate varustamine elektrienergiaga on ette nähtud Jahu alajaamast.

Peale detailplaneeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ liitumisspetsialisti poole. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le.

Kruntidesisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

3.2. Sidevarustus

Sidelahenduse koostamise aluseks on Elion Ettevõtted Aktsiaselts poolt 24.07.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr 21451384.

Planeeringuga nähakse ette sidetrass olemasolevast Mere tn 9-st Mere tn 11 elamusse kulgevast kaablist kuni projekteeritavate hooneteni.

3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on 24.07.2013.a Kuressaare Veevärk poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 2198.

Liitumine ühisveevärgiga on kavandatud Sõrve mnt 23 kinnistul asuvalt veetorult De 50 PE. Tehtavale väljavõttele rajada maakraan. Igale planeeringuala krundile nähakse ette eraldi liitumispunkt maakraani DN 25 näol.

Tulekustutusvesi saadakse krundile pos 1 rajatavast tuletõrje veevõtumahutist.

Reoveekanalisatsioon.

Reovete ärajuhtimiseks paigaldatakse planeeritavale alale sõidutee äärde reoveepumpla. Liitumine on kavandatud Mere tn 11 katastriüksust läbivale survekanalisatsioonitorustikule De 110 PEH. Pumplale on ette nähtud elektrivõrguga liitumiseks eraldi liitumiskilp.

Planeeritavate elamute reoveekanalisatsiooni kogumistorustik kulgeb elamukruntidelt planeeritava reoveepumplani. Igale krundile on planeeritud eraldi reoveekanalisatsiooni liitumispunkt.

Reoveepumpla kuja ulatus on 10 m, kuna reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulk on alla 10m³/d.

3.4. Sademevesi

Õueala ja hoonete katuse sadeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sadevete juhtimine naaberkinnistutele. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel maapinna tõstmine.

3.5. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoone projekteerimise käigus. Variandid oleksid maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Elamualal on lubatud rajada vaid maa-alused tehnovõrgud.

4. KEHTIVAD PIIRANGUDTehnovõrgud ja -rajatised

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi.

Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Alus: Elektriõhutusseadus (RT I 2007, 22, 64);

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007. a. määrus nr. 19 *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord* (RTL 2007, 27, 482).

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

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

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid ning mille ulatus mõlemal pool liini telge kuni 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Reoveepumpla kaitsevöönd

Alus: Vabariigi Valitsuse määrus nr 171 (vastu võetud 16.05.2001: „*Kanaliseerimis- ja reoveepumplade kaitsevööndid*“)

§ 8. Ühiskanaliseerimise reoveepumpla kuja

(1) Ühiskanaliseerimise reoveepumpla kuja ulatus sõltub reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast. Kui vooluhulk on kuni 10 m³/d, peab kuja olema 10 meetrit; kui vooluhulk on üle 10 m³/d, peab kuja olema 20 meetrit.

(2) Kui ei ole võimalik täita lõikes 1 kuja kohta esitatud nõudeid, võib kuja piiresse jääda hoone, kui ühiskanaliseerimise omanik või valdaja on hoone omanikult saanud sellekohase kirjaliku nõusoleku.

Survekanaliseerimise torustike kaitsevöönd

Alus: Keskkonnaministri 16.12.2005 nr 76 „*Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise kaitsevööndi ulatus*“

§ 2. Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise maa-aluste torustike kaitsevöönd

(1) Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise maa-aluste survekorustike kaitsevööndi ulatus korustiku telgjoonest mõlemale poole on:

1) alla 250 mm siseläbimõõduga korustikul 2 m;

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson