

Tellija: Salme vald

Töö nr. 10-2003

**SAARE MAAKOND
SALME VALD, TEHUMARDI KÜLA,
KADAKA, ORAVA JA URVA MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

Planeeris: Ljudmilla Paasma

Vastutav arhitekt: Terje Truuma

Vastutav insener: Raivo Kaseorg

Märts 2003.a.

SAARE MAAVALITSUS
KANTSELEI

31.03.2003a.

Nr.

SALME VALD, TEHUMARDI KÜLA, ORAVA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

1.1 Planeeritav ala asub Salme vallas, Tehumardi külas.

1.2 Detailplaneeringu algataja on Salme vald.

1.3 Lähtematerjalid:

- Detailplaneeringu lähteülesanne
- Algataja avaldus Salme vallale det.planeeringu algatamiseks.
- Salme Vallavalitsuse korraldus nr.61 03. 03 .2003.detailplaneeringu algatamise kohta
- Salme Vallavalitsuse korraldus nr.68 17. 03 .2003. Kadaka m/ü tagastamine
- Salme Vallavalitsuse korraldus nr.69 17. 03 .2003. Orava m/ü tagastamine
- Salme Vallavalitsuse korraldus nr.70 17. 03 .2003.Urva m/ü tagastamine
- Volikiri nr. 809 14.02.03
- Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr.30796
- Salme vallavalitsuse kiri 27.03.03. nr.7-1.3/167
- Saare maavalitsuse vastus 31.03.03 nr9-9/569

1.4 Olemasolev olukord.

Planeeritav ala asub Salme vallas, Tehumardi külas, Kuressaare - Torgu maante ääres, Orava maaüksuse territooriumil.

Planeeritav ala on tasase reljeefiga osaliselt kaetud segametsaga.

Vähese asustuse tõttu võib siin sageli kohata erinevaid metsloomi ja linde.

1.5 Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu eesmärk on kavandada Orava maaüksusele puhkeküla, kus maksimaalselt kasutada ökoloogilisi ning säästlikke materjale ja tehnoloogiaid.

Käesoleva planeeringuga on määratud võimalikud puhkemajade- kámpingute, autokaravanide, telkimise, peahoone ja pallimángude asukohad vastavalt kehtivale ehitiste tuleohutuse üldeeskirjale.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1 Maa-ala planeerimine

Alale on planeeritud puhkemajade - kámpingute, peahoone ja mánguväljakute rajamine.

2.2 Hoonestus

Káesoleva planeeringuga on mááratud rajatiste soovituslikud asukohad, vastavalt kehtivale ehitiste tuleohutuse üldeeskirjale.

2.3 Heakord ja jäätmekáitlus

Planeeritava maaüksuse olemasolevad maastikud säilitatakse ja korrastatakse. Rajatakse kámpingutele, peahoonele juurdepáásurajad ja mángude platsid. Jäätmekáitlus- paigaldada suletud prügikastid erinevate jäätmete (klaas, metall j.m.) kogumiseks ja korraldada prügi áravedu vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

2.4 Liikluskorraldus

Maaüksusele on juurdepáás autodele ja jalakáijatele Kuressaare- Torgu maanteelt. Kinnistu sisene liiklus on korraldatud nii, et iga hoone juurde pááseb autoga. Autode parkimine on kavandatud kinnistule.

2.5 Tehnovõrgud ja rajatised

Maaüksusele rajatakse peahoone, tualettide ja väliköögi veega varustamiseks veetrass rajatavast puurkaevust ja heitvete kanaliseerimiseks rajatakse septikuga filterväljak. Elektrivarustus teostatakse kaabelliinidega vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Kaablitrass krundi varustamiseks elektrienergiaga rajatakse läbi naaberkrundi Tehumardi jaotusalajaamast. Territooriumi valgustamiseks rajatakse väline turvalgustus akulampidega. Rajada tulekustutusveevõtukoht mahuga vähemalt 50m³ ja vee sügavusega vähemalt 1,5m

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piiriangute ja printsiipidega:

- planeeritud vee-ja kanalisatsioonitrassidel on 2 m kaitsetsoon
- kasutada ára olemasolevaid pinnasteid teedevõrgu rajamiseks
- säilitada võimalikult looduslik keskkond
- planeerida optimaalne sõiduteede võrk, milline tagab lokaalsed juurdepáásud tiikidele, hoonetele ja vastab tuletõrjenõuetele
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee ning reoveekáitlus

Orava maaüksus

katastri tunnus

Maa omanik:	Ago Liblik
Krundi pindala:	2.20 ha
Krundi planeeritava ala ehitusõigus	
Krundi planeeritava alal sihtotstarve:	ärimaa (Ä) 100%
Lubatud ehitiste arv krundi planeer. alal:	30
Krundi täisehituse protsent:	20%
Hoone lubatud kõrgus	2 korrust (sh. katusekorrus)

Krundi planeeritava ala kirjeldus

Krunt asub Salme vallas, Tehumardi külas. Alaga piirnevad Kaete, Tuulingu, Urva, Kuuse, Aasa ja Kadakla maaüksused. Planeeritav ala on tasane, hoonestuseta, osalise segametsaga looduslikult kaunis koht.

Hoonestuse kirjeldus planeeritaval alal

Alale on kavandatud peahoone ja 10 käämpingut, spordi- ja puhkeotstarbelised rajatised

Ehitiste korruselisus:	2 (sh. katusekorrus)
Ehitise katusekalle:	kuni 45°
Ehituse katusekate:	kivi, roog, plekk
Ehitise välisviimistlus:	kivi, puit
Tulepüsiivusaste:	1 korruseline - tuldkartev TP3 2 korruseline. - tuldtõkestav TP2

Liikluskorraldus ja teed planeeritaval alal

Puhlekülla on pääs sõidukitele ja jalakäijatele Kuressaare – Torgu maanteelt. Puhkeküla sisene liiklus on korraldatud nii, et iga hoone juurde pääseb autoga. Administratiivhoone juurde on kavandatud parkla kuni 50 sõiduautole. Autokaravanidele on kavandatud parkimise kohad. Sõiduteed katta kruusakattega ja rajad pinnaskattega (laius kuni 4m).

Heakord ja jäätmekäitlus planeeritaval alal

Ala olemasolev looduslik haljastus säilitatakse ja korrastatakse. Jäätmekäitlus- paigaldada suletud konteinerid erinevate jäätmete (klaas, metall j.m.) kogumiseks ja korraldada prügi äravedu vastavalt kehtivatele Salme valla jäätmehoolduseeskirjadele.

Tehnovõrgud planeeritaval alal

Krundile rajatakse veega varustamiseks veetrassid rajatavast puurkaevust ja heitvete kogumiseks rajatakse septikuga filtriväljak. Heitvete äravedu korraldada vastavalt kehtivatele Salme valla jäätmehoolduseeskirjadele.

Elektrivarustus vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Territooriumi valgustamiseks paigaldatakse väline turvavalgustus akulampidega.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Jäätmeseadus"

Seadus kehtestab jäätmevaldaja kohustused korraldada jäätmete üleandmine jäätmekäitlejale või taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt seaduse nõuetele

2. Eesti Vabariigi planeerimisseadus.

Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks.

3. Eesti Vabariigi ehitusseadus.

Olulisem on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis on omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kimmisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

4. "Planeering", "Tulekustutus ja päästetööde tagamine" Ehitiste tuleohutus EPN 10.1 osa I üldeeskiri 6 ja 7.

Koostas: Ljudmila Paasma

