



DP Projektbüroo OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Algataja: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare 93819

Huvitatud isik: Tauno Rehtla
taunoreh0501@gmail.com

Töövõtja: DP Projektbüroo OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, VÄIKE-ULA KÜLA,
LEPIKU
Kat.tunnus 72101:003:0322

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

TÖÖ NR. 09-22-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Koostatud: 12.05.2023

KURESSAARE 2023

LEPIKU DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Tauno Rehtla taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on katastriüksuse jagamine, elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele ehitusõiguse määramine üksikelamu koos kõrvalhoonetega ehitamiseks, päikesepargi planeerimine, krundi ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

3. Planeeringuala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Saaremaa valla Väike-Ula küla läänepoolses osas, Rahuste raudteetammi vahetus läheduses. Lepiku katastriüksus pindalaga 7,11 ha ja sihtotstarbega maatulundusmaa 100% piirneb põhja poolt Arina (72101:003:001) ja Aasi (72101:003:0162) katastriüksustega, lõuna poolt Rahuste raudteetammiga (72101:003:0672), ida poolt Koduõue (72101:003:0637) ja Tånava (72101:003:0116) katastriüksusega ja lääne poolt Lepa (72101:003:0011) katastriüksusega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Lepiku katastriüksus 5,91 ha metsamaast, 0,11 ha haritavast maast, 0,92 ha looduslikust rohumaast ja 0,17 ha muust maast.

Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Kinnistuga piirnev Rahuste raudteetamm on registreeritud pärandkultuuri objektide nimistus. Planeeringualast ca 1,0 km põhja poole jääb Lõu laht. Lähim riigimaantee, 21103 Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe tee, jääb ca 370 m kaugusele.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringu (edaspidi ÜP) maaksutuse kaardimaterjalile asub planeeringuala nn. valgel alal, kus maaksutuse juhtfunktsioon on määramata.

Vastavalt ÜP seletuskirjale p.3.1.3 *Salme valla sisemaa külades elamumaa arendamiseks üldplaneeringuga kindlaid maa-alasid ei reserveerita. Elamumaade arendamise põhimõte on olemasolevate külade tihendamine ja laiendamine esmajärjekorras ajaloolistele talukohtadele algses kohas hajaasustuse põhimõttel. Elamuehitus on lubatud kõikjal, kus seda ei välista kehtivatest õigusaktidest või käesolevast planeeringust tulenevad piirangud.*

Maakasutus- ja ehitustingimused:1. Põhiliseks ehitise tüübiks on ühepereelamu koos kõrvalhoonetega. Juhul kui projekteeritav hoone on enam kui kahekorruseline või enam kui

nelja korteriga korter- või ridaelamu tuleb koostada detailplaneering. 3. Elamukruntide rajamisel metsaalale tuleb krundil oleva kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80 %.

Planeeritav tegevus ehitusõiguse osas on kooskõlas ühisplaneeringus esitatud tingimustega.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused.

Lähimad hoonestatud maa-alad Väike-Ula ja Rahuste külas jäävad planeeritavast hoonestusalast ca 400 m kaugusele. Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab lagendike, kadastike ja metsaharvikutega kaetud hajaasustus. Väike-Ula küla tihedam asustus jääb planeeritavast hoonestusalast ca 500 m kaugusele lääne poole.

Arvestades planeeritava hoonestusega ja võimalike perspektiivsete hoonestusaladega naaberkinnistutel, jääb piirkond hõredalt asustatud maa-alaks. Lähipiirkonna väljakujunenud struktuur ning olemasolev ja planeeritav hoonestustihedus eeldavad planeeringu realiseerumisel hajutatud hoonestusega hajaasustuse säilimist.

6. Kruntide moodustamine

Olemasoleva Lepiku katastriüksuse jagamine kahe elumumaa ja ühe maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusteks vastavalt dp eskiislahendusele.

7. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR-andmete alusel kinnistutel ehitised ja rajatised puuduvad.

Elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele planeeritakse üksikelamu koos abihoonetega, elamu suurim ehitisealune pind kuni 300 m², abihoone suurim ehitisealune pind kuni 150m². Elamud rajatakse kuni kahekorruselised, maksimaalse harja kõrgusega 9,0 m, abihooned rajatakse eluhoonetest madalamad. Projekteeritakse esteetiliselt sobivaid ja kõrgel arhitektuursel tasemel hooneid ja rajatisi. Hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega. Projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

Pos nr 1 elamumaale planeeritakse päikesepark võimsusega kuni 10 kW taastuvenergia tootmiseks.

Piirded rajada vajadusel, soovitavalt looduslähedased kivi- ja puitaiad, keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind ühel krundil kokku on 600 m², sh. olemasolevad 0 m².

Hoonete maksimaalne arv krundil on 4 - eluhooned 1, abihooned 3.

Maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust ei hoonestata.

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale pääseb 21103 Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe teelt läbi munitsipaalomandis olevalt Rahuste raudteetammi tee. Mahasõit munitsipaalteelt ja juurdepääsuteed planeeritavate

hoonestusaladeni tuleb välja ehitada vastavalt Päästeameti ja Saaremaa Vallavalitsuse õigusaktidele. Teekatte laius peab olema minimaalselt 3,5 m, õuelalal peab olema võimalus päästetehnika ja elamuid teenindava transpordi manööverdamiseks. Parkimine lahendatakse õuealal.

9. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate hoonestusalade veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevu baasil. Reovete kanaliseerimiseks rajatakse reoveepuhasti koos imbväljakuga.

10. Soojavarustus

Planeeritavate hoonete soojavarustuseks võib kasutada tahkekütel lahendusi, õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumpasid, samuti maaküttelahendusi ja päikesepargis toodetud taastuvenergiat. Keelatud on kasutada keskkonnaohtlike kütteallikaid, nt. kivisüsi.

11. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks taotletakse tehnilised tingimused ja kinnistu omanik esitab Elektrilevi OÜ-le liitumistaotluse. Ühe krundi peakaitsme suurus 25A. Planeeritav taastuvenergiat tootev päikesepark liidetakse elektrivõrku. Elektripaigaldiste rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

12. Sidevarustus

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.