

TEHUMARDI KÜLAS MAARJA, KASE, HALDJAMETSA, JÕEKÄÄRU JA JÕEMETSA KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TAOTLUS

KINNISTUTE AADRESSID:	Maarja, Kase, Haldjametsa, Jõekääru ja Jõemetsa Tehumardi küla, Saaremaa vald, Saare maakond
KINNISTUTE KATASTRITUNNUSED:	72101:001:0440, 71401:001:4493, 71401:001:4910, 71401:001:4911, 71401:001:4912
PLANEERINGU KOOSTAJA:	Arhitektuur OÜ Äriregistri kood 12609278 MTR number EEP002942 Rohuneeme tee 72, Pringi 74011 Esindaja: arhitekt Liina Link / tase 7 Tel: +372 5065668 E-mail: liina.link@gmail.com
PLANEERINGUST HUVITATUD ISIK:	OÜ Lümada Lihaveis Aare, Lümada küla, Saaremaa vald, Saare maakond 93301 Tel: +372 5121459
TÖÖ NR:	D21026
KUUPÄEV:	September 2026

SISUKORD

I. SELETUSKIRI.....	2
1. ÜLDOSA	2
1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEMATERJALID	2
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	2
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	3
2.1 ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	3
2.2 SALME ALEVIKU JA SALME VALLA SISEMAA ÜLDPLANEERING	5
2.3 SAARE MAAKONNAPLANEERING 2030+	6
2.4 KONTAKTVÕÖND.....	7
3. PLANEERINGU LAHENDUS.....	7
II. JOONISED	10

I.SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

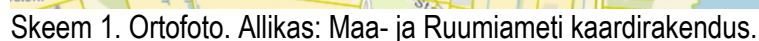
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtematerjalid

- 1) Kehtivad seadused ja õigusaktid.
- 2) Saare maakonnaplaneering 2030+ – kehtestatud riigihalduse ministri 27. aprilli 2018. a käskkirjaga nr 1.1-4/94.
- 3) Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering – kehtestatud Salme Vallavolikogu 20. detsembri 2010. a otsusega nr 28.
- 4) Maa- ja Ruumiameti ruumiandmed.

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on planeeringuala kruntideks jaotamine, elamumaa ja ärimaa kõrvalfunktsiooni kavandamine, ehitusõiguse määramine ning tehnovõrkude ja juurdepääsuteede võimalike asukohtade määramine. Planeeringualasse jäävad Maarja (katastritunnus 72101:001:0440), Kase (katastritunnus 71401:001:4493), Haldjametsa (katastritunnus 71401:001:4910), Jõekäär (katastritunnus 71401:001:4911) ja Jõemetsa (katastritunnus 71401:001:4912) katastriüksused.

2.1 Asukoht ja olemasoleva olukorra analüüs



Kitsendused

Haldjametsa, Jõekääru ja Jõemetsa katastriüksustele ulatub Salme jõe kalda piiranguvöönd (50 m), ehituskeeluvöönd (25 m), veekaitsevöönd (10 m) ja kallarada (4 m). Metsamaa kõlvikul ulatub Salme jõe kalda ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini. Salme jõgi on ühtlasi 10–25 km² valgalaga maaparandussüsteemi eesvool, millest tulenevad täiendavad kitsendused: maaparandussüsteemi eesvoolu piiranguvöönd,

maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd, maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd ja eesvoolu kaitsevöönd.

Maarja kinnistule ulatub Läänemere ranna piiranguvöönd (200 m).

Maarja katastriüksusele ulatub 77 Kuressaare - Sääre riigitee kaitsevöönd.

Teed ja juurdepääsud

Planeeringualale on juurdepääs riigiteelt 77 Kuressaare–Sääre ning Salme-Tehumardi teelt. Kuressaare mnt 1 kinnistu kaudu on Salme aleviku keskus kergliiklejatele ligikaudu 400 m kaugusel, autoga sõites on vahemaa ligikaudu 650 m.

Planeeringuala kinnistute andmed:

Kinnistu aadress	<u>Maarja</u>
Kinnistu suurus	46524.0 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	maatulundusmaa 100% (haritav maa 43417.0 m ² , looduslik rohumaa 2440.0 m ² ja muu maa 667.0 m ²)
Katastritunnus	72101:001:0440
Hoonestus	puudub
Omandivorm	eraomand
Kinnistu aadress	<u>Kase</u>
Kinnistu suurus	84897.0 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	maatulundusmaa 100% (haritav maa 75876.0 m ² , looduslik rohumaa 7732.0 m ² , metsamaa 526.0 m ² ja muu maa 763.0 m ²)
Katastritunnus	71401:001:4493
Hoonestus	puudub
Omandivorm	eraomand
Kinnistu aadress	<u>Haldjametsa</u>
Kinnistu suurus	11312.0 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	maatulundusmaa 100% (metsamaa 10068.0 m ² ja muu maa 1244.0 m ²)
Katastritunnus	71401:001:4910
Hoonestus	puudub
Omandivorm	eraomand
Kinnistu aadress	<u>Jõekäär</u>
Kinnistu suurus	11331.0 m ²

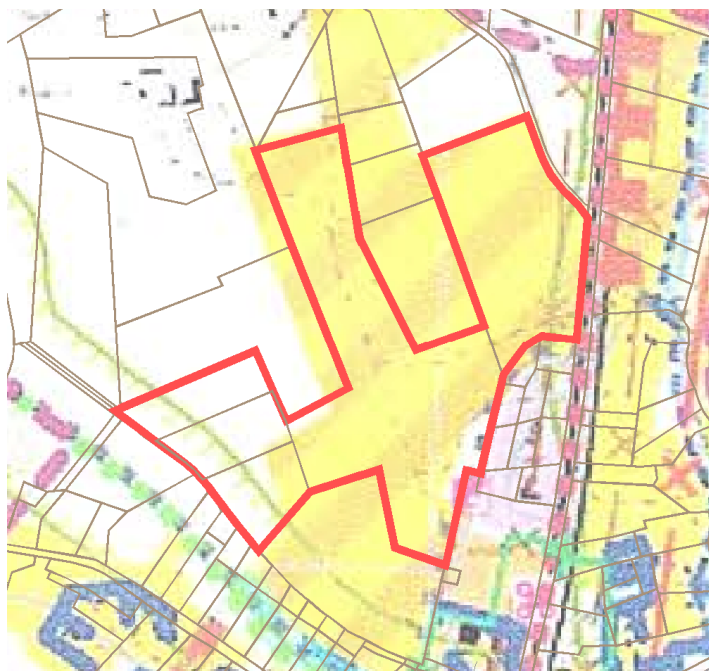
Maakasutuse sihtotstarve	maatulundusmaa 100% (metsamaa 10876.0 m ² ja muu maa 455.0 m ²)
Katastritunnus	71401:001:4911
Hoonestus	puudub
Omandivorm	eraomand
Kinnistu aadress	<u>Jõemetsa</u>
Kinnistu suurus	11324.0 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	maatulundusmaa 100% (haritav maa 32.0 m ² , metsamaa 9923.0 m ² , looduslik rohumaa 1036.0 m ² ja muu maa 333.0 m ²)
Katastritunnus	71401:001:4912
Hoonestus	puudub
Omandivorm	eraomand

2.2 Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering

Planeeringualal kehtib Salme Vallavolikogu 20.12.2010 otsusega nr 28 kehtestatud Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering, mis käsitleb kompaktse asustusega aladena Salme alevikku ning Üüdibe ja Tehumardi küla piirkondi. Üldplaneeringu kohaselt on oluline elanikkonna säilitamine ja suurendamine ning selleks on välja pakutud perspektiivsed elamupiirkonnad.

Perspektiivne elamumaa maakasutus on üldplaneeringus kavandatud Maarja, Kase ja osaliselt Haldjametsa katastriüksustele. Jõemetsa, Jõekäär ja osaliselt Haldjametsa katastriüksustele ei ole maakasutuse juhtfunktsiooni määratud ning tegemist on põllu- ja metsamajandusmaaga. Nimetatud alad piirnevad üldplaneeringus kavandatud perspektiivse elamualaga. Planeeringuala käsitletakse terviklikult ning kavandatav hoonestus moodustab Salme aleviku olemasoleva hoonestusega ühtse ala.

Üldplaneeringus on lubatud elamumaa juhtfunktsiooniga aladele anda kuni 20 protsendi ulatuses ärimaa kõrvalfunktsioon, et soodustada turismi ja teenustesektori (majutus, toidlustus) arengut.



Skeem 2. Väljavõtte Salme valla ja Salme aleviku üldplaneeringu kaardist: Perspektiivne maakasutus. Planeeringuala piir on kaardile kantud ligikaudselt.

Eskiisi koostamisel tuleb arvestada üldplaneeringus toodud põhimõtetega:

- uute, varem hoonestamata, elamumaade kasutusele võtmisel/detailplaneeringute koostamisel tuleb tagada juurdepääs, tehnovõrkude, tuletõrjevee saamise ja haljastuse rajamise võimalus veel hoonestamata, kuid elamumaana reserveeritud, naabermaa-aladele. Võimalusel lahendada kogu maa-ala ühe detailplaneeringuga;
- tehnovõrkude (elekter, side) väljaarendamine toimub arendaja ja võrguvaldaja vahelisel kokkuleppel;
- krundi minimaalne suurus on 2500 m²;
- hoonete suurim lubatud arv krundil on üldjuhul kuni 5 hoonet;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala määratakse detailplaneeringuga;
- parkimine toimub reeglina oma krundil;
- tänavapoolse piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 m;
- krunt peab olema ühendatud ühisveevarustusse ja -kanalisatsiooni, tehnovõrgud planeerida maa-alustena;
- ärimaa arendamisega ei tohi kaasneda olulist negatiivset mõju naaberaladele.

2.3 Saare maakonnaplaneering 2030+

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi kohaselt paikneb planeeringuala väärtuslikul põllumajandusmaal. Sellise maa-ala kasutamisel tuleb eelistada põllumajanduslikku kasutust ning vältida põhjendamatut sihtotstarbe muutmist.

Ala arendamist toetab selle asukoht Salme aleviku vahetus läheduses ning olemasolevate teenuste ja taristu lähedus. Kavandatav hoonestus on Salme aleviku olemasoleva hoonestuse jätk. Elamute ja väikeettevõtluse koondamine olemasoleva asustuse juurde aitab vältida uute elamute rajamist hajaasustusse ning võimaldab paremini kasutada olemasolevat taristut.

2.4 Kontaktvöönd

Planeeringuala lähiümbruses paiknevad valdavalt maatulundusmaa katastriüksused ja mõningad üksiklamud ning naabruses asub Salme põhikool. Olemasoleva teedevõrgu ja kergliiklustee kaudu on planeeringuala ühendatud Salme alevikuga ning seal paiknevate teenustega. Lähim bussipeatus asub ligikaudu 150 m kaugusel.

3. PLANEERINGU LAHENDUS

Detailplaneeringuga kavandatakse Maarja, Kase ja Jõekääru katastriüksuste jagamine ning Haldjametsa ja Jõemetsa katastriüksuste maakasutuse sihtotstarbe muutmine. Planeeringualale kavandatakse kokku 24 krunti: 21 elamumaa krunti, millele on lubatud kuni 20% ulatuses ärimaa kõrvalfunktsioon, üks üldkasutatava maa krunt (pos nr 22) ja kaks transpordimaa krunti (pos nr 23 ja 24). Elamumaale kavandatav ärimaa kõrvalfunktsioon annab võimaluse arendada turismi- ja teenindusettevõtlust. Määratakse kruntide hoonestusalad, ehitusõigus ning juurdepääsuteede ja tehnovõrkude põhimõttelised lahendused. Elamumaa kruntidele kavandatakse üks elamu ja kuni neli abihoonet.

Detailplaneering lähtub järgmistest põhimõtetest:

- hoonestusala kavandatakse piisava suurusega, et võimaldada hoonete asukoha valikut;
- elamukrundi minimaalne suurus on 2500 m²;
- hoonete suurim lubatud ehitusealne pind määratakse detailplaneeringus;
- tänavapoolne piire võib olla kuni 1,5 m kõrge;
- parkimine lahendatakse omal krundil;
- elamumaa krundid ühendatakse ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga ning tehnovõrgud tuleb planeerida maa-alustena;
- tehnovõrkude (elekter, side) väljaarendamine toimub arendaja ja tehnovõrguvaldaja vahelisel kokkuleppel;
- uute, varem hoonestamata, elamumaade detailplaneeringute koostamisel tagatakse juurdepääs naaberaladele;
- arvestatakse looduslike tingimustega ja kehtivate kitsendustega.

Kruntide ehitusõigus

Pos nr	krundi planeeritud suurus (m ²)	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maa-pealne (m ²)	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maa-alune (m ²)	hoonete suurim lubatud arv (põhihoone/abihoone)	hoonete suurim korruselisus (maa-pealsete/maa-aluste)	hoonete suurim lubatud kõrgus seotuna ümbritsevast keskmisest maapinnast (m)	krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu %*	planeeritud katastriüksuse sihtotstarve ja osakaalu %**	täiendatuse protsent
1	10831	550	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	5%
2	10009	550	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	5%
3	10646	550	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	5%
4	10981	550	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	5%
5	6690	350	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	5%
6	6193	350	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	6%
7	6638	350	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	5%
8	6501	350	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	5%
9	5538	350	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	6%
10	4888	350	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	7%
11	4617	300	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	6%
12	11312	550	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	5%

13	10588	550	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	5%
14	11324	550	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	5%
15	4452	300	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	7%
16	4042	300	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	7%
17	4061	300	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	7%
18	4003	300	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	7%
19	4066	300	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	7%
20	4022	300	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	7%
21	5779	350	-	1/ 4	2/-	8.0	EP ≥ 80% / ÄK + ÄM ≤ 20%	E ≥ 80% Ä ≤ 20%	6%
22	3604	-	-	-	-	-	ÜM 100%	Ü 100%	-
23	13820	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%	-
24	784	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%	-

*- EP - üksikelamu maa, ÄM - majutushoone maa, ÄK - kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, ÜM - puhke- ja virgestusmaa, LT - teede- ja tänavamaa **- E - elamumaa, Ä - ärimaa, Ü - üldkasutatav maa, L - transpordimaa.

Arhitektuurinõudeid täpsustatakse detailplaneeringu koostamise käigus.

Positsioonidele 4-22 juurdepääsu tagamiseks kavandatakse transpordimaa krunt pos 23, kuhu on ette nähtud 5 m laiune sõidutee ühendusega 77 Kuressaare-Sääre teele. Planeeritava sõidutee äärde nähakse ette 2 m laiune jalgtee, mis on ühendatud 77 Kuressaare-Sääre tee äärse kergliiklusteega ja Salme põhikooliga. Transpordimaa krunt pos nr 24 kavandatakse olemasoleva kergliiklustee maa-alaks. Positsioonidele 1-3 kavandatakse juurdepääs Salme-Tehumardi teelt. Parkimine lahendatakse omal krundil.

Planeeringulahendusega säilitatakse juurdepääsud Riiandi, Männistu, Hermani, Läkuaugu ja Liivanõmme katastriüksustele.

Detailplaneeringus ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust ega tootmist, millega kaasneks vee-, pinnase- või õhusaaste ning oluline jäätmete ja müra taseme suurenemine.

Tehnovõrkude lahendus, sealhulgas veevarustus, kanalisatsioon, side- ja elektrivarustus, töötatakse välja detailplaneeringu edasises etapis ning kooskõlastatakse võrguvaldajatega.

Seletuskirja koostas arhitekt: Liina Link / tase 7

/allkiri/

II.JOONISED

- 1. DETAILPLANEERINGU LAHENDUSSKEEM M 1: 500**
- 2. RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS M 1: 2000**