

Tellija: SASSIMAJA OÜ

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@sarma.ee

Maanteeameti tegevusluba nr 2002124/05160

Majandustegevuse Registri registreeringud:

EH10207096-0001

EO10207096-0001

EP10207096-0001

EG10207096-0001

EJ10207096-0001

EL10207096-0001

Juhataja: Indrek Himmist

Vastutav arhitekt: Terje Truuma

Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 8
jooniseid 4

SISUKORD lk

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
- 1.1. Planeeritav ala 3
- 1.2. Detailplaneeringu algataja 3
- 1.3. Lähtematerjalid 3
2. PLANEERINGU EESMÄRK 3
3. OLEMASOLEV OLUKORD
- 3.1 Planeeritava ala asukoht 3-4
- 3.2 Planeeritava mü andmed 4
- 3.3 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused 4
- 3.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus 5
4. PLANEERINGU LAHENDUS
- 4.1. Üldiselt 5
- 4.2. Leisi valla üldplaneering 5
- 4.3. Hoonestus 5
- 4.4. Juurdepääs ja parkimine 6
- 4.5. Piirded 6
- 4.6. Haljastus ja heakord 6
- 4.7. Keskkonnatingimused 6
- 4.8. Tuleohutus 7
- 4.9. Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused 7
- 4.10. Servituutide vajadus 7
- 4.11. Tehnovõrgud 7
5. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE 7-8
6. ELLURAKENDAMISE KAVA 8

JONISED

- Situatsiooniskeem M 1:10000
- Tugiplaan M 1:500
- Põhijoonis M 1:500
- Lähimad tuletõrje veevõtu kohad

LISAD

LEISI VALD, LEISI ALEVIKU, MUSTJALA MNT 2 // VILLEMI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

1.1. Planeeritav ala: Leisi vald, Leisi alevik, Mustjala mnt 2 // Villemi mü.

1.2. Detailplaneeringu algataja: Leisi Vallavalitsus

1.3. Lähtematerjalid

- Leisi Vallavalitsuse korraldus nr. 222 14.11.2011 detailplaneeringu algatamise kohta
- Leisi valla üldplaneering
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Klotoid OÜ aprill 2012 töö nr 24-11-G)

2. PLANEERINGU EESMÄRK

Käesoleva planeeringu eesmärk on olemasoleva toitlustushoone laiendamine, II ja III korruse väljaehitamine majutusteenuse pakkumiseks, liikluskorralduse ümberplaneerimine, tehnovõrkude lahendamine, servituudi vajaduste seadmine.

Planeeringu ala suurus ca 4600 m²

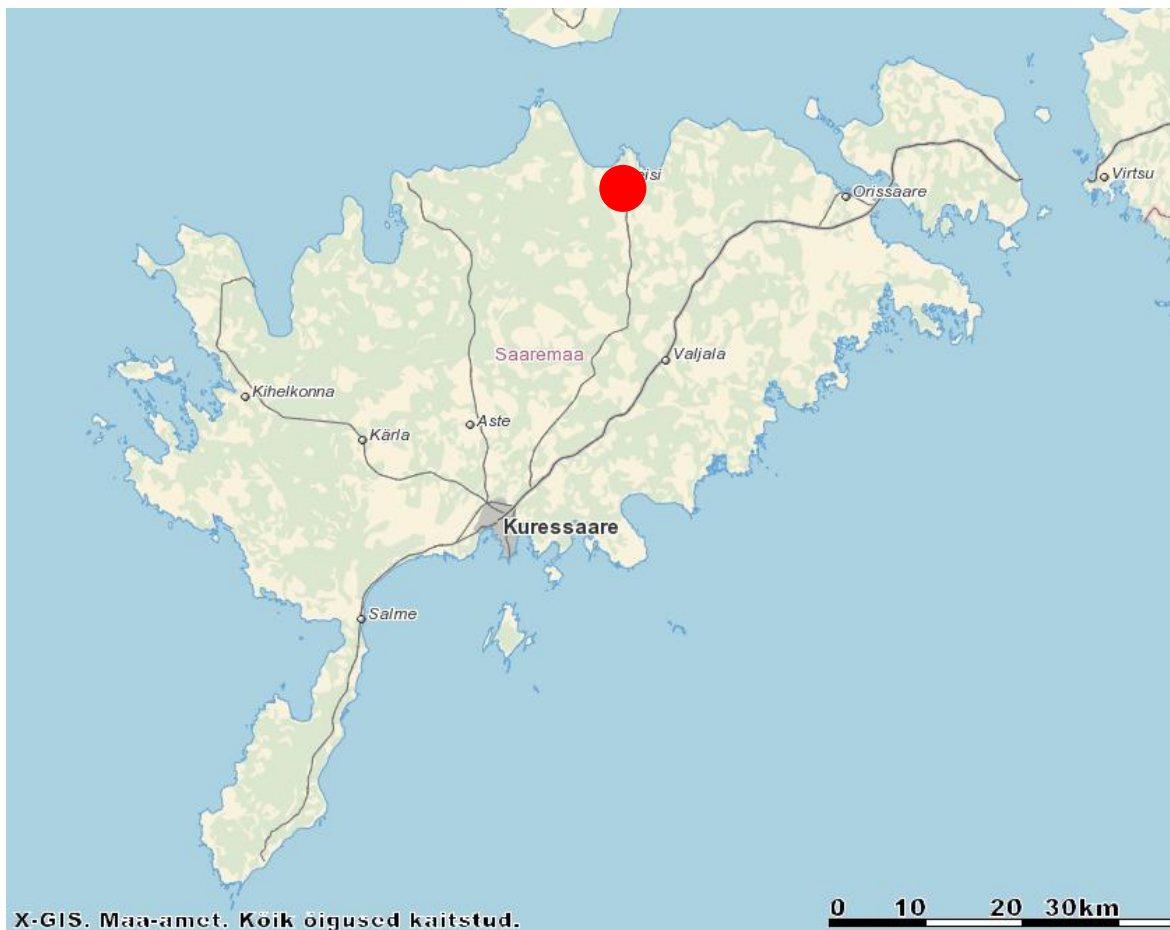
Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritavaks alaks on Mustjala mnt 2 // Villemi mü. Maaüksus asub Saaremaa põhjaosas Leisi vallas Leisi alevikus. Planeeringu ala paikneb maakonna keskusest Kuressaare linnast ca 40 km kaugusel. Kinnistu suurus on 3513 m².

Maaüksus piirneb läänest Orissaare – Leisi – Mustjala maanteega, ülejäänud osas ümbritsevad planeeritavat kinnistut eramaad.



● Planeeritava ala asukoht

3.2 Planeeritava mü. andmed seisuga 04.05.2012

Pindala 3513 m²
 Katastritunnus 40302:001:0642
 Kinnistu omanik seisuga 04.05.2012 OÜ Sassimaja

Kinnistu sihtotstarve ärimaa 100%
 Reg. nr. 243834/2438

3.3 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Planeeritaval alal kehtib Leisi valla üldplaneering, kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	Mõlemal pool madalpingekaablit 1 m	Planeeritavat kinnistut läbib madalpingekaabel
Eesti Vabariigi Teeseadus	Teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest	Kinnistul paikneb Orissaare – Leisi – Mustjala maantee teekaitsevöönd

3.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Saaremaa põhjaosas Leisi alevikus. Ehitusregistri andmetel paikneb kinnistul kaks hoonet: 355 m² söögimaja ja 62 m² abihoone. Söögimaja esimesel korrusel asub söögikoht, ülejäänud kaks korrust on väljaehitamata. Kinnistu on varustatud elektri ja sideühendusega. Olemasolev peakaitse 3x63 A. Puurkaev asub hoone all ning reovesi juhitakse krundi lõunaosas asuvasse kogumiskaevu.

Kõrghaljastus paikneb enamasti krundi põhjaosas, põhilisteks puuliikideks mänd ja kuusk.

Absaluutkõrguste vahe 6,0 – 7,9 m.

Juurdepäas kinnistule Mustjala maanteelt. Planeeritaval krundil asuvaid juurdepääsuteid kasutavad veel Mustjala mnt 6 // Sarapuu ja Mustjala mnt 4 // Sassi maaüksused-.

4. PLANEERINGU LAHENDUS:

4.1 Üldiselt

Planeeritava kinnitu omanikel on soov laiendada olemasolevat toitlustushoonet ning välja ehitada hoone II ja III korrus majutusteenuse pakkumise eesmärgil.

Majutuskohdade maksimaalne arv on 30. Planeeringu joonisel on markeeritud hoonestusalad olemasolevate hoonete laiendamiseks.

Krundile on kavandatud juurdepäas, mis kattub olemasolevaga ning parkla.

Juurdepääsude säilitamiseks naaberkinnistutele Mustjala mnt 4 // Sassi ja Mustjala mnt 6 // Sarapuu. Parkimiskoht bussile on kavandatud Orissaare – Leisi – Mustjala maantee äärde parkimistaskuna.

4.2 Leisi valla üldplaneering

Kehtiva Leisi valla üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala kastutusotstarbeks määratud ärimaa. Käesolev planeering üldplaneeringujärgset sihtotstarvet ei muuda.

4.3 Hoonestus

Krundi ehitusõigus

Lubatud hoonete maks arv krundil:	2
Lubatud hoone maks kõrgus:	põhihoone 12,5 m, kõrvalhoone 9 m
Ehitiste maks korruselisus:	põhihoone 3 (2 põhikorrust + katusekorrus), juurdeehitustel ja kõrvalhoonel 2 korrus (põhikorrus + katusekorrus)
Katusekalle:	olemasolev
Maks hoonete alune pind:	770 m ²
Välisviimistlus materjalid:	Kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale (puit, krohv). Soovituslikult mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale

Toitlustushoone juurdeehitused peavad arhitektuurselt sobima olemasoleva hoonega.

Abihoonete arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima peahoonega. Vältima peaks sama maja või kõrvuti asetsevate majade puhul väga väikesi katusekalde erinevusi.

Vastavalt kehtivale Ehitusseadusele on tööde alustamine võimalik peale ehitusloa saamist omavalitsuse territooriumil kehtestatud alustel ja korras.

4.4 Juurepääs ja parkimine

Juurdepääs kinnistule kavandatud olemasoleva juurdepääsu kaudu. Läbi Mustjala mnt 2 // Villemi kinnistu on juurdepääs veel Mustjala mnt 4 // Sassi ja Mustjala mnt 6 // Sarapuu kinnistutele. Planeeritud liikluslahendusega on need juurdepääsud säilitatud. Juurdepääsude kasutamiseks sõlmida omanike vahel teeservituudi lepingud.

Parkimiskohtade arvutamisel on kasutatud EVS 843:2003 standardit „Linnatänavad“. Aluseks on võetud hotelli ning kohviku parkimismäär 1/100. Normatiivseks parkimiskohtade arvuks tuleb 12 sõiduauto. Planeeringuga on kavandatud 2 parkimisala. Põhiparkla on planeeritud krundi Põhjaosasse ja sinna on kavandatud 8 sõiduauto kohta. Parkla katendiks kasutada soovituslikult killustikkatet. Kuna parkimiskohtade vajadus on tegelikult suurem ja seda just suvisel kõrghooajal, siis täiendavad parkimiskohad on planeeritud söögimaja taha olemasolevale muru alale. Piirkonna pinnas kannab hästi sõiduauto koormust ja seega on võimalik suuremate kogunemiste korral parkida haljasaladele. Neid parkimiskohti saab kasutada ainult kuival perioodil. Et maapind paremini kannaks armeerida parkimisala killustikuga või rajada murukivi. Parkimiskoht bussile on kavandatud Orissaare – Leisi – Mustjala maantee äärde parkimistaskuna.

4.5 Piirded

Piirdeid on lubatud rajada krundi piirile või sellest sissepoole. Uute piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

4.6 Haljastus ja heakord

Krundi põhjaosas kasvab suhteliselt palju kõrghaljastust. Planeeritava kõrvalhoone alla jäävad puude näol on tegemist põhiliselt õunapuudega ning need on kavandatud likvideerida. Uut kõrghaljastust võib rajada krundi lagedamatele ida ja lõuna poolsele alale. Taimede valikul eelistada kodumaiseid liike.

4.7 Keskkonnanõuanded

- Planeeritav ala ei jää ühelegi kaitsealale ja seal ei esine kaitstavaid objekte.
- Ehitus- ja heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada. Maapinda võib tõsta või langetada hoonest kuni 5 m raadiuses, kuid mitte kaugemal.
- Hooned ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Elamute kütteks on planeeritud igale krundile lokaalne puu- või vedelküte ning elektriküte.
- Hoonete veega varustamiseks on kinnistul olemasolev puurkaev. Puurkaev asub olemasoleva hoone all ning vee kvaliteeti kontrollitakse regulaarselt.
- Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon. Reovee käitlemiseks on krundil reoveekogumismahuti.
- Vastavalt Jäätmeseadusele on krundivaldaja kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada jäätmeluba omava ettevõtte poolt lepingu alusel.
- Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele, kus need imuvad pinnasesse.

4.8 Tuleohutus

Planeeringuga on tagatud ehitiste vahelised minimaalsed tuleohutuskujad ja tulekustutustehnika pääs krundile.

Planeeritud hooned kuuluvad II kasutusviisiga ja IV kasutusviisiga hoonete hulka.

Peahoone minimaalne tulepüsivusklass TP1 ja abihoone TP2.

Lähim veevõtukoht asub planeeritavast kinnistust ca 460 m kaugusel Järve maaüksusel Mere tänava ääres. Teine veevõtukoht asub Leisi koolimaja juures ca 700 m kaugusel.

4.9 Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse sisu	Kitsenduse ruumiline ulatus
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	olemasolev madalpingekaabel	Mõlemal pool madalpingekaablit 1 m
Eesti Vabariigi Teeseadus	Orissaare – Leisi – Mustjala maantee teekaitsevöönd	Teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest

4.10 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Mustjala mnt 2 // Villemi	Mustjala mnt 4 // Sassi	Reaalservituut	Juurdepääsutee	ca 260 m ²
Mustjala mnt 2 // Villemi	Mustjala mnt 6 // Sarapuu	Reaalservituut	Juurdepääsutee	ca 520 m ²

4.11 Tehnovõrgud

Veevarustus:

Olmevesi on kavandatud olemasolevast puurkaevust.

Kanalisatsioon:

Piikonnas puudub ühiskanalisatsioon. Reovee käitlemiseks on kinnistul olemasolev kogumiskaev, mida on kavandatud kasutada ka edaspidi.

Sademevee äravool:

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele.

Elekter:

Olemasoleva peakaitsme suurus on 3x63 A. Peakaitsme suurendamist planeeritud ei ole.

Side

Kinnistul on olemasolev sideühendus.

5. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste

seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Tagada hea nähtavus, valgustatus ja jälgitavus. See vähendavad sissemurdmiste, vandalismi, vägivallaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski. Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdmiste riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on soovitatav palgata valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal. Kuriteohirmu saab vähendada ka politsei või turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdmiste riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske.

Oluline tegur on ka kruntide korrashoid. Halvasti korrashoitud alad võivad jätta mulje peremehe puudumisest ja hooletusse jätmisest. Kindlate reeglite sätestamine omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu ja vähendab seega ka kuriteohirmu. Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.

6. ELLURAKENDAMISE KAVA

Peale planeeringu kehtestamist vallavalitsuse poolt koostada ehitusprojektid

Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega

Taotleda ehitusload

Krundile ehitusloa väljastamise tingimuseks on, et ehitusluba taotleva krundi kasutamiseks vajalikud tehnovõrgud ja teed peavad olema nõuetekohaselt välja ehitatud. Juurdepääsuteed ja tehnovõrgud kuni kinnistu piirini või hoonete liitumispunktideni rajab kinnistu valdaja.

Tehnorajatiste edasise haldamise korraldab samuti kinnistu valdaja.

Viimases etapis rajada haljastus.

Peale hoonete ja rajatiste projektikohast ehitamist taotleda ehitistele kasutusload