

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hotmail.com



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001

Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001

Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389

Tehnilise Järevalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160

Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: SALME VALLAVALITSUS

T – 110-06

A – 34435

**SAARE MAAKOND,
SALME VALD,
SALME ALEVIK,
KIILEPI MAAÜKSUSE**

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2006**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Täpsustav asukoht.	DP-1.1
Tugiplaan.	DP-2
Põhijoonis.	DP-3
Põhijoonis.	DP-3T

3. Lähtematerjalid

Salme Vallavalitsuse korraldus nr 212, 26. september 2005.a
Salme vallas Salme alevikus Kiilepi maaüksuse
detailplaneeringu algatamiseks ja lisa: detailplaneeringu
lähteülesanne nr.34.
Katastriüksuse plaan.

SELETUSKIRI. 4**1. ÜLDOSA..... 4****1.1. PLANEERITAV ALA.4****1.2. ALGATAJA.....4****1.3. LÄHTEMATERJALID.....4****1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....4****1.5. EESMÄRGID.5****2. PLANEERIMISLAHENDUS..... 5****2.1. KINNISTU SIHTOTSTARBE MÄÄRAMINE.5****2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS.....6****2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.6****2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....7****2.5. TEHNOVÕRGUD.....7****2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....7****2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....8**

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Kiilepi kinnistu Salme alevikus, vastavalt katastri tunnusega 72101:002:0170, registriosa nr 58534, suurusega 2350m², olemasoleva sihtotstarbega Ärimaa-Ä-100%.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Ardo Läets, taotlusega Salme Vallavalitsusele.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Salme Vallavalitsuse korraldus nr 212, 26. september 2005.a Salme vallas Salme alevikus Kiilepi maaüksuse detailplaneeringu algatamiseks ja lisa: detailplaneeringu lähteülesanne nr.34.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: DP Projektbüroo, töö nr 19/06.

Eesti Vabariigi planeerimisseadus.

Saare Maakonna üldplaneering.

Salme valla rannaalade osaüldplaneering..

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Kiilepi kinnistu, Salme vallas, Salme alevikus kuressaare-Sääre riigimaantee nr 77 lääne küljel, piirnedes lõunast Kastani tänavaga, läänest Kooli tn 1 korterelamuga ja põhjast Sõrve mnt. 2b paikneva töökojaga.

Olemasolevalt valdavalt platsidega (1957m²) kaetud kinnistul on 217m² pindalaga ühekordne kivihoone.

Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **Teekaitsevöönd 50m**, Kuressaare-Sääre riigimaanteega nr 77 ääres.
- **Tänavakaitsevöönd 10m**, Kastani tänava ääres.
- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Kinnistut läbivad AS Elionile kuuluvad sidetrassid, trassikaitsevööndiga 2m mõlemale poole trassi telge.

1.5. EESMÄRGID.

Detailplaneeringu eesmärgiks on endise magasiada rekonstrueerimine, kinnistu sihtotstarbe muutmise ja vajalike tehnovõrkude planeerimine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. KINNISTU SIHTOTSTARBE MÄÄRAMINE.

Kiilepi kinnistu on olemasolevalt sihtotstarbega Ärimaa-Ä-100%. Antud planeeringuga antakse kinnistule võimalus kasutada seda toitlustus- või majutuskohana, elamuna ja muuseumina, muutes vastavalt kinnistu sihtotstarvet: Ärimaa-Ä-50%, Elamumaa-35% ja Ühiskondlike hoonete maa-ÜH-15%. Planeering teeb ettepaneku muuta olemasolev Kiilepi kinnistu nimi: Sõrve mnt 2c

TABEL 1. KRUNDI PLANEERITAVAD ANDMED

Kinnistu olemasolev nimi	Kavandata uus nimi	Katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistust, k.a. riigi/linna maa
Kiilepi	Sõrve mnt 2c	Ärimaa-Ä-50% Elamumaa-E-35% Ühiskondlike hoonete maa-Üh-15%	2350	Kiilepi kinnistu

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Krundi uus nimetus	Krundi suurus m ²	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. korruselisus	Maks. hoonete arv krundil	Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarve
Sõrve mnt 2c	2350	705	1,5 korrust	3	Ärimaa-Ä-50% Elamumaa-E-35% Ühiskondlike hoonete maa- Üh-15%

2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS

Käesoleva detailplaneeringuga võib krundil rekonstrueerida vana magasiada. Võimaldades sinna ehitada toitlustus- ja majutuskoha, elamispinna ja muuseumi. Hoonet saab laiendada krundi õue poolsesse ja põhja poolsesse külge. Maa-alale võib ehitada vajadusel ka kaks abihoonet, krundi lubatud täisehitusprotsendiga 30%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 705m². Joonisel DP-3T „Põhijoonis“ on toodud abihoonete tinglikud asukohad koos ehituspiiranguga aladega, tulenevalt tuletõrjekujadest. Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone ja maastiku miljööd arvestades. Hoone välisviimistlusel kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale.

Õuemaad võib piirata kohaliku miljöösse sobiva taraga (võib olla kuni 1,8m kõrgune, jäädes sellega maa-alal ümbritsevatele kinnistutele ka kavandatavast söögikohast tuleneva melu müratõkkeks), aed lahendada hoone arhitektuurse rekonstrueerimisprojekti mahus.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Planeeritaval maa-alal olevad olemasolevad puud säilitatakse. Kinnistu kirde nurgas olev puu, mis jääb kavandatava vana magasiada laienduse sisse, säilitades. Kavandatav terrass ehitatakse välja puud säästes. Krundile on planeeringuga ettenähtud kõrghaljastust põhja ja lääne piirile. Krundile võib rajada lastemängukoha ja grillimise hoone (paigutatud kavandatava toitlustuskoha terrassi lähedusse).

Kuressaare-Sääre riigimaantee äärde liiklusnähtavuse tagamiseks kõrghaljastust ei planeerita, maantee äärde võib rajada madalhaljastust (põõsaid). Krundi võib piirata maa-alale sobiliku aiaga.

Krundile on paigutatud prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Salme vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Krundile pääseb Kastani tänavalt. Kuna planeeritav krunt on avaliku kasutusega, näeb planeering ette krundile parkimise (vt. planeeringu joonist DP-3, „Põhijoonis“)

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on Sõrve mnt 2a paikneva hoone põhja külge paigaldatud 32A mõõtekapp. Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud perspektiivse elektrikaabli asukoht.

Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega. Planeeritud elektrikaablitele teiste kinnistute tarbeks 8Sõrve mnt. 2b kinnistule tuleb madalpingekaabel Kiilepi kinnistu tarbeks) kehtib trassikaitsevöönd 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge (vt. joonis DP-3.) (**Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. “Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus”**). Kruntide elektrienergiaga varustamine on võimalik liitumislepingu sõlmisega AS Jaotusvõrguga.

Sõrve mnt 2b kinnistul on olemasolevad Salme SVK-le kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, millega ühinemiseks tuleb torustikega tulla mööda kinnistu lõuna piiri planeeritava krundini. Lähim tuletõrjehoidla on Liiva tänava ja Kooli tee nurgal.

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump).

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete tulepüsivusklass antud maa-alal on toitlustus-majutushoone puhul TP-2. Väline tulekustutusvesi saadakse Liiva tänava ja Kooli tee nurgal paiknevast tuletõrjehoidlast.

2.8.SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- **Teekaitsevöönd 50m**, Kuressaare-Sääre riigimaantee nr 77 ääres.
- **Tänavakaitsevöönd 10m**, Kastani tänava ääres.
- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Kinnistut läbivad AS Elionile kuuluvad sidetrassid, trassikaitsevööndiga 2m mõlemale poole trassi telge.
- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Salme valla jäätmehoolduseeskirjale.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel