

SÕRVE MNT 10 JA 12 KINNISTUTE DETAILPLANEERING

TÖÖ NR	1714
OBJEKTI AADRESS	Saare maakond, Salme vald, Salme alevik Sõrve mnt 10 (72101:002:0190) ja Sõrve mnt 12 (72101:002:0509) kinnistud
PROJEKTEERIJAJA	KOPPEL KOPPEL ARHITEKTID OÜ Ohaka tn 1, 93501, Kärla alevik, Lääne-Saare vald, Saare maakond tel 5238528 arhitektkoppel@gmail.com MTR registreeringu nr EEP002442 Äriregistri kood 12303906
ARHITEKT	MIHKEL KOPPEL
MAASTIKUARHITEKT	LIIS KOPPEL
TELLIJA	Saaremaa Tarbijate Ühistu
PROJEKTI STAADIUM	Detailplaneering

PLANEERINGU KOOSTAMISEST VÕTSID OSA:

1. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

KOPPEL KOPPEL ARHITEKTID OÜ

Aadress: Ohaka tn 1, 93501, Kärla alevik, Lääne-Saare vald, Saare maakond
Telefon / Faks: +372 52 38528
E-post: arhitektkoppel@gmail.com
Reg. nr: 12303906
Arvelduskonto pangas: 10220209335223
MTR registreeringu nr: EEP002442
Muinsuskaitse tegevusluba: E666/2012 kehtivusaeg tähtjatu

Maastikuarhitekt / vastutav spetsialist _____ Liis Koppel

2. TELLIJA

SAAREMAA TARBIJATE ÜHISTU

Aadress: Tehnika 5, Kuressaare, Saare maakond
Reg. nr: 10044010
Esindaja: Kalle Koov
E-post: kalle.koov@saaremaa.coop.ee

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	5
1. ÜLDOSA.....	5
1.1. Lähtealused.....	5
1.2. Kehtivad planeeringud.....	5
1.3. Lähtematerjalid.....	5
1.4. Olemasolev olukord.....	6
1.5. Olemasolevad kitsendused.....	7
2. PLANEERINGULAHENDUS.....	7
2.1. Detailplaneeringu lühikirjeldus.....	7
2.2. Planeeringuala ruumiline visioon.....	8
2.3. Liikluslahendus ja parkimine.....	8
2.4. Planeeritud krundid.....	9
3. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID.....	9
3.1. Tuleohutusnõuded.....	9
3.2. Tuletõrjerveevarustus.....	10
3.3. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
3.4. Keskkonnakaitse tingimused.....	10
3.5. Haljastuse põhimõtted.....	11
3.6. Majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud.....	12
4. PLANEERITUD TEHNOVARUSTUS.....	12
4.1. Veevarustus.....	12
4.2. Reoveekanaliseerimine.....	12
4.3. Sademeveekanaliseerimine.....	13
4.4. Küte.....	13
4.5. Elektrivarustus.....	13
4.6. Sidevarustus.....	14
4.7. Servituutide vajadus.....	15
5. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID.....	16
5.1. SÕRVE MNT 10.....	16
5.2. SÕRVE MNT 12.....	18
5.3. 77 KURESSAARE-SÄÄRE TEE.....	20

PLANEERINGU JOONISED

- DP-1 ASENDIPLAAN
- DP-2 PÕHIPLAAN M 1:500
- DP-3 TEHNOVÕRKUDE PLAAN M 1:500
- DP-4 FUNKTSIONAALSETE SEOSTE PLAAN
- ILLUSTRATSIOONID

LISAD

- Salme Vallavalitsuse 24.04.2017 a. korraldus nr 2-3/51-1 detailplaneeringu algatamine ja selle lisa "Detailplaneeringu lähteülesanne nr 73".
- Maanteeameti 09.06.17 kiri nr 15-2/17-00012/304 „Seisukohtade väljastamine Sõrve mnt 10 ja 12 detailplaneeringu koostamiseks”
- Elektrilevi OÜ saarte regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 300739.
- Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 28910567.
- Digitaalsete kooskõlastuste kinnituslehed (Maanteeamet, Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ, Kuressaare Veevärk AS).

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Lähtealused

Planeeringu nimetus:	Sõrve mnt 10 ja 12 kinnistute detailplaneering
Planeeringu algataja:	Salme Vallavalitsus
Kinnistu omanik:	Sõrve mnt 10 (72101:002:0190, 100% ärimaa) ja Sõrve mnt 12 (72101:002:0509, 100% elamumaa), 77 Kuressaare-Sääre tee (72101:002:0639, 100% transpordimaa) kinnistute omanikud.
Planeeringuala suurus:	ca 0,6 ha
Eesmärgid ja sisu:	<p>Detailplaneeringu eesmärk on kavandada planeeringualale uus kaasaegne kauplus ca 650-700 m² koos seda teenindava parklaga ja kauplust teenindava transpordi (kaubavedu, prügimajandus) alaga, sidudes planeeringuala kontaktvööndiga ja luues ruumilise terviklahenduse avalikult kasutatavale alale.</p> <p>Planeeringuga muudetakse osaliselt kinnistute sihtostarbeid, määratakse ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused, planeeritakse kommunikatsioonid, määratakse liikluskorralduse ja parkimislahenduse põhimõtted, planeeritakse haljastus ja heakord. Määratakse servituutide seadmise vajadus.</p>

1.2. Kehtivad planeeringud

Alal kehtib Salme valla üldplaneering. Sõrve mnt 10 ja 12 kinnistute detailplaneeringu puhul on tegemist Salme valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mis Salme Vallavalitsuse hinnangul ei ole oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmise.

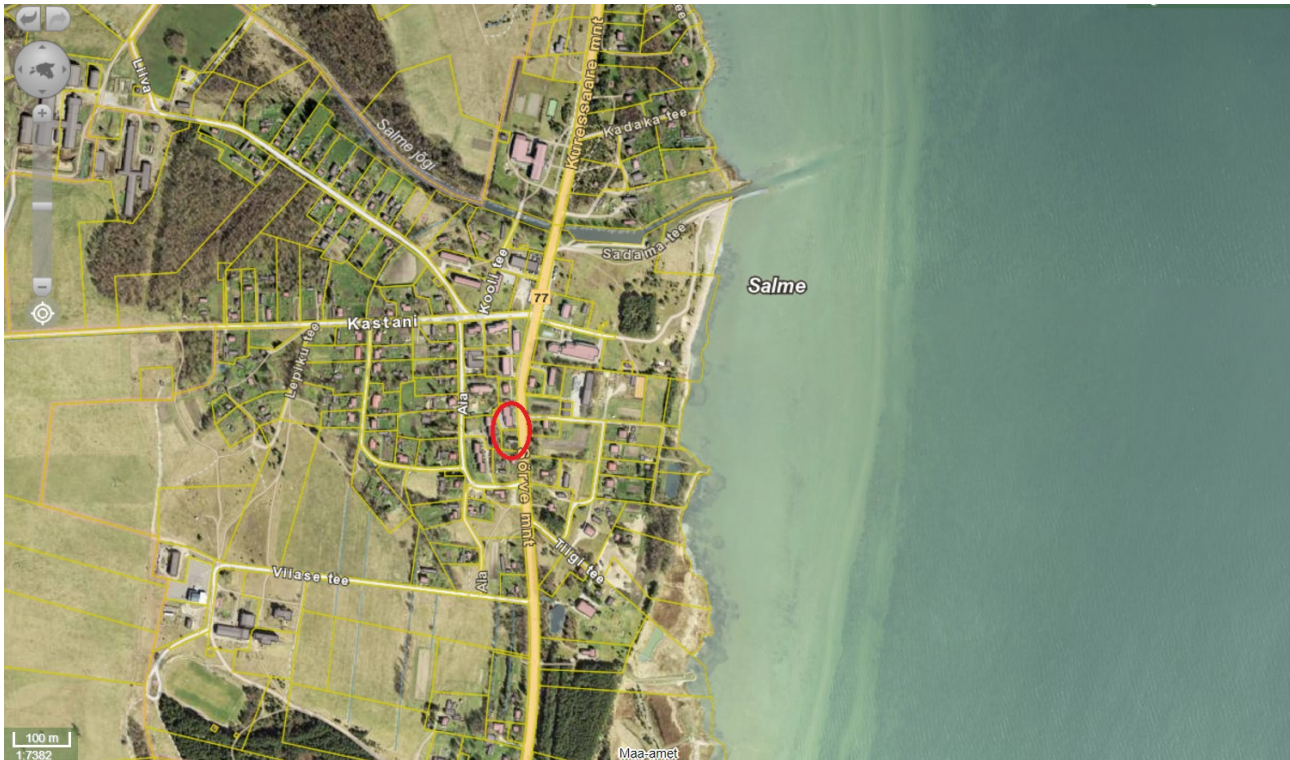
Algatatud planeering on üks osa intensiivselt areneva rannikupiirkonna kasutamise ning majandustegevuse määramiseks, et leida tasakaal dünaamiliste looduslike protsesside ning piirkonna majandusliku arendamistegevuse/huvide vahel, tagades seejuures liiklusohutus.

1.3. Lähtematerjalid

- Salme Vallavalitsuse 24.04.2017 a. korraldus nr 2-3/51-1 detailplaneeringu algatamine ja selle lisa "Detailplaneeringu lähteülesanne nr 73".
- Maanteeameti 09.06.17 kiri nr 15-2/17-00012/304 „Seisukohtade väljastamine Sõrve mnt 10 ja 12 detailplaneeringu koostamiseks”
- Geodeetiline alusplaan 1:500 (Jüri Koppeli Maamöödutööd Töö nr. 02.3 -17, märts 2017)

- Salme valla üldplaneering.
- Salme vallas kehtivad õigusaktid.

1.4. Olemasolev olukord



Joonis 1. Planeeringuala asukoht (markeeritud punasega) Salme alevikus.

Detailplaneeringuala asub Salme aleviku südames. Lähiumbruses asuvad mitmed avaliku funktsiooniga ehitised nagu lasteaed, vallavalitsus, kool, kultuurimaja, sadam jmt. Lääne poolt piirneb planeeringuala Aia tn 5 (ridaelamu, 100% elamumaa) ja Aia tn 3 (Salme lasteaed, 100% ühiskondlike hoonete maa) kruntidega. Põhja poolt Sõrve mnt 8 (üksikelamu, 85% elamumaa ja 15% ärimaa) ja lõuna poolt Sõrve mnt 14 (üksikelamu, 100% elamumaa) kruntidega. Ida poolt piirneb planeeringuala 77 Kuressaare-Sääre teega (100% transpordimaa).

Planeeringualal paikneb Sõrve mnt 10 kinnistul olemasolev Saaremaa Tarbijate Ühistu kauplus, mis vajab kaasajastamist. Lisaks asub kinnistul olemasolev kuur. Sõrve mnt 12 kinnistul paiknenud amortiseerunud elamu ja kuur on lammutatud ning nendest on järel vaid vundamendid.

Planeeringualale pääseb sõidukitega riigiteelt nr 77 Kuressaare-Sääre. Teenindav transport pääseb olemasoleva kaupluse lõunaküljelt Sõrve mnt 10 kinnistu siseselt teelt kaupluse lääneküljele teenindavale platsile, mis on kõvakattega. Kaupluse kliendid pargivad olemasolevana 77 Kuressaare-Sääre tee ääres risti riigiteega selle laiendusel. Jalgtee on rajatud olemasoleva kaupluse ette (hoonest idas) ning kauplusest põhjas lasteaeda pääsemiseks. Sõrve mnt

12 kinnistul juurdepääsud ja teed puuduvad.

Planeeritav ala piirneb idast riigiteega nr 77 Kuressaare-Sääre km 18,56-18,65, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2016. a. 649 a/ööp.

Planeeringuala reljeef on liigendatud. Sõrve mnt 10 kinnistu asub kõrgemal täidetud reljeefiosal ning Sõrve mnt 12 kinnistu madalamal täitmata reljeefiosal. Ala kõrgused laskuvad ida ja lõuna suunal. Kõrgusmärgid jäävad vahemikku 4.17-6.15 m.

Olemasolev haljastus paikneb valdavalt planeeringuala servaaladel. Sõrve mnt 10 kinnistul on väärtuslikum haljastus pärnadena ning soolopuuna harilik poppuu. Sõrve mnt 12 kinnistul asuvad keskealised lehtpuud kinnistu lõuna- ja põhjaosas ning mõned ka lääneosas.

1.5. Olemasolevad kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Ehitusseadustik	Maanteeamet	Planeeringualale ulatub riigitee nr 77 Kuressaare-Sääre kaitsevöönd 50 m.
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad elektriliinid, -kaablid, side-, vee- ja kanalisatsioonitrassid ning nende kaitsevööndid (2m ja 1m tehnovõrgust).

2. PLANEERINGULAHENDUS

2.1. Detailplaneeringu lühikirjeldus

Detailplaneeringuga jagatakse Sõrve mnt 10 ja Sõrve mnt 12 kinnistud ümber ja kinnistutele antakse uued sihtotstarbed. Sõrve mnt 12 kinnistust moodustatakse ärimaa uue kauplusehoone ja seda teenindavate platside ning parkla rajamiseks. Sõrve mnt 10 kinnistust moodustatakse transpordimaa, et rajada avalik parkla (sh lasteaia teenindamiseks).

Planeeringuala asukoht Salme aleviku südames enim kasutatava tee ääres seab kõrgendatud nõudmised nii ala arhitektuurile kui kogu avaliku ruumi üldilmele.

2.2. Planeeringuala ruumiline visioon

Planeeringuga antakse ehitusõigus uuele kauplusehoonele olemasolevast kauplusest (Sõrve mnt 10 kinnistu) lõunas (Sõrve mnt 12 kinnistu), mis tekitab võimaluse rajada kaasaegne pood paralleelselt vana kaupluse toimimisega. Uue kaupluse valmimisel vana pood lammutatakse ning selle asemele rajatakse ringliiklusega parkla, mis on riigiteest nr 77 Kuressaare-Sääre eraldiseisev. Planeeringuga kavandatakse alale jalg- või kergliiklusteed ning tehakse ettepanek riigitee nr 77 Kuressaare-Sääre tee äärse kergliiklustee kavandamiseks ning planeeringualaga sidumiseks. Selline lahendus suurendab ala ohutust ja parandab visuaalselt tänavaruumi kvaliteeti - olemasolev lai autokeskne tänavala muutub kitsamaks ning inimõõtmelisemaks.

Uus kauplusehoone Sõrve mnt 12 kinnistul on planeeritud kaasaegne ja ümbritseva keskkonnaga harmoneeruv. Sobiv on kasutada selleks kontrastsuse printsiipi, et tekitada selge eristus avaliku funktsiooni ja privaatse vahel.

Olemasolev kuur Sõrve mnt 10 kinnistul säilitatakse või asendatakse samas asukohas tänapäevasega.

Parkimine on lahendatud kinnistutel ühise ringliiklusega parklana, millest 10 parkimiskohta (2,7x5 m) ning 1 invakoht (3,5x5 m) asuvad Sõrve mnt 12 kinnistul ning 11 parkimiskohta (2,7x5 m) Sõrve mnt 10 kinnistul.

Prügimajandus lahendatakse Sõrve mnt 12 kinnistul planeeritud hoonestusalast läänes teenindava transpordi ning prügimajanduse alal. Sõrve mnt 10 kinnistul lahendatakse prügimajandus vajadusel prügikastidena või -urnidena.

Ala haljastus on kavandatud eraldajana. Seda nii planeeringuala ja ümbritsevate kinnistute vahel kui ka planeeringuala siseste eri funktsiooni ja liiklusega alade vahel.

2.3. Liikluslahendus ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud avalikult kasutatavalt teelt nr 77 Kuressaare-Sääre ringliiklusega parklasse. Juurdepääsud on kavandatud laiadena, et lisaks väikesõidukitele oleks ühtlasi võimaldatud pääs teenindavale transpordile Sõrve mnt 12 kinnistu hoonestusalast läänes asuval platsil.

Planeeringuala teed on kavandatud kõvakattega – parkla on kavandatud murukivisillutisega, teenindava transpordi plats ning jalg- ja kergliiklusteed sillutatuna.

Planeeritav ala piirneb idast riigiteega nr 77 Kuressaare-Sääre km 18,56-18,65, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2016. a. 649 a/ööp.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ (edaspidi Normid) punktile 5.2.7, tabelile 2.14 ja tabelile 2.17 on ristumiskohtade

nähtavuskolmnurki, riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet käsitletud lähtetasemel rahuldav. Kogu planeeringualaga külgneva maantee ulatuses tuleb tagada külgnähtavus sõltuvalt projektkiirusest 50 km/h lähtetasemel 10 m. Sõiduteega külgneva vaba ruumi vähim laius on lubatud riigiteega nr 77 Kuressaare-Sääre lähtetasemel 3,1 m.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ äärelinna normatiiv:

- Normatiivi järgne vajadus Sõrve mnt 12 kinnistul on supermarketi või kaupluse 100 m² suletud brutopinna kohta 1 parkimiskoht mis teeb maksimaalselt 760 m² suuruse suletud brutopinnaga kaupluse kohta 8 parkimiskohta.

Parkimine on lahendatud kinnistutel ühise ringliiklusega parklana, millest 10 parkimiskohta (2,7x5 m) ning 1 invakoht (3,5x5 m) asuvad Sõrve mnt 12 kinnistul ning 11 parkimiskohta (2,7x5 m) Sõrve mnt 10 kinnistul.

Kavandatavad teed ja platsid tuleb rajada vertikaalplaneerimist järgides.

2.4. Planeeritud krundid

Detailplaneeringuga jagatakse Sõrve mnt 10 ja Sõrve mnt 12 kinnistud ümber ning muudetakse kinnistute sihtotstarbeid.

Kinnistute ümber jagamine

ol. kinnistu	ol. pindala	ol. sihtotstarve	plan pindala	plan sihtotstarve
Sõrve mnt 10	1768 m ²	100% ärimaa	882 m ²	100% transpordimaa
Sõrve mnt 12	1190 m ²	100% elumumaa	2076 m ²	100% ärimaa
	2958 m²		2958 m²	

3. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

3.1. Tuleohutusnõuded

- Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimisnormidest ning Siseministri määrusest nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Planeeritav hoone Sõrve mnt 12 kinnistul on IV kasutusviisiga.
- Hoone tulepüsivusklass täpsustatakse ehitusprojektiga.
- Sõrve mnt 12 kinnistu planeeritud kaupluse hoonestusala vähim kaugus naaberhoonetest on minimaalselt 8 m.
- Sõrve mnt 10 kinnistu olemasoleva kuuri hoonestusala vähim kaugus naaberhoonetest on 3,8 m. Hoonete rekonstrueerumisel peab tule levimist teisele ehitisele vältima ehituslike abinõudega.
- Sõrve mnt 12 kinnistu planeeritud hoone kõrgus on kuni 5 m hoone +/- 0.00st vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele. Sõrve mnt 10 kinnistu hoone kõrgus on olemasolev.

3.2. Tuletõrjerveearustus

- Planeeritava ehitise tuletõrje veevarustus peab asuma 100 m raadiuses kõikidest hoone sissepääsudest.
- Planeeringuala tuletõrje veevarustus on kavandatud järgmiselt:
 - Variant 1) Kavandatavasse parklasse rajada maa-alune mahuti kuivhüdrandiga.
 - Variant 2) Aia tänaval asuvast olemasolevast veetrassist (d=100 mm; 3,5 atm) rajada veetrass kavandatavasse parklasse koos hüdrandiga.
- Täpne lahendus tuletõrje veevarustuse osas kavandatakse projekteerimisetapis eriosade projekteerija poolt.
- Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 on IV kasutusviisiga kuni 8 korruselise ehitise, mille tuletõkkeseksiooni piirpindala on kuni 800 m², ühe tulekahju normvooluhulk 20 l/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3 h. See teeb tulekustutusveevajaduseks 72 m³/h ja kolme tunni kohta 216 m³ kustutusvett.

3.3. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Detailplaneeringu koostamisel on juhitud standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine. Ka hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb juhendada samast.

- **Korrashoid** on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala korrashoid ja kiire koristamine. Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.
- **Juurdepääs ja alternatiivsed teed.** Turvalist keskkonda iseloomustavad sellised tegurid nagu võimalus lihtsalt orienteeruda (selged liiklusskeemid, tänavanimed, viidad, jalakäijate ülekäigukohad, eriilmelised liikumisrajad), mõistlikult valgustatud ja piisavalt laiad jalgteed, valgustatus ja hea nähtavus ning pimedate ja nn nurgataguste kohtade puudumine.
- **Elavus.** Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringelt. Probleemiks võib olla vähene liikumine hooajaliselt ja öhtusel hämaral ajal.
- **Nähtavus ja vaateväli.** Planeeritaval alal on tagatud hea ja loomulik jälgitavus. Sellisel alal äratavad võõrad tähelepanu ja toimib hästi naabrivalve.
- **Vargused ja vandalism.** Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad.

3.4. Keskkonnakaitselised tingimused

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- planeeringu elluviimist tuleb alustada vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamisest. Seejärel tuleb rajada hooned ning viimasena haljastus. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

- ehitusprojekti koosseisus näidatakse säilitatav ja kavandatav haljastus vastavalt detailplaneeringulahendusele. Planeeritud hoonestusalal võib säilitamisele planeeritud kõrghaljastust likvideerida vastavalt hoone projektile ja täpsele hoone asukohale.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009. a.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kinnistutel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega.
- Salme valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust 15.03.2016 määrusega nr 11 vastu võetud "Lääne-Saaremaa jäätmehoolduseeskiri".
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojekti koostamisel. Peamine summutamist vajav müraallikas on autoliiklus. Riigitee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigiteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.
- Olemasolevate elamute läheduses tuleb vältida öiseid üldehitustöid (v.a ruumides sees tehtavad tööd, kui need ei põhjusta müratasemetõusu hoonete välisterritooriumil).

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonkakaitsestest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonkakaitsestest tingimustest kinnipidamine.

Täiendavat keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi planeeringualale ei ole kavandatud. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuulub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses nimetatud oluliste keskkonnamõjuga tegevuste hulka.

3.5. Haljastuse põhimõtted

- Ala haljastus on kavandatud eraldajana ehk rohepuhvriina. Seda nii planeeringuala ja ümbritsevate kinnistute vahel kui ka planeeringuala siseste eri funktsiooni ja liiklusega alade vahel. Alale on planeeritud keskmiste kuni kõrgete põõsaste massistutused või madalad puud 133 m2 suurusel alal, muruplatsid 610 m2 suurusel alal ning murukivisillutisega platsid 938 m2 suurusel alal.
- Haljastus kuulub likvideerimisele teede, platside ja hoonete alusel maal ning tulenevalt vertikaalplaneerimisest (kokku 10 puud). Kõrghaljastus säilib valdavalt ala ääreesades (kokku 10 puud).
- Haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest ja üksteisest juhinduda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.

- Planeeringualal tuleb esmalt teostada tööd hoonestuse, tehnovõrkude, pinnase ja teede/platsidega ning seejärel rajada haljastus.

3.6. Majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud

Kavandatava ruumilise arenguga kaasnevad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud on Salme aleviku südame ja ühe tähtsaima sõlmpunkti ning kokkusaamiskoha, nagu seda on kauplus, ajaga kaasas käimine ning elavnemine. Olemasolev amortiseeruv kauplus saab lammutatud ning ümbritsev ala korrastatud. Uus kauplus saab väärilise ümbruse avaliku ruumina ja korrastatud juurdepääsu koos parklaga, mis tõstab alal nii liiklusalast ohutust kui ka esteetilist ja funktsionaalset väärtust. Kaupluse töötajad saavad kaasaegse töökeskkonna. Detailplaneeringuga kavandatud hoonete ning keskkonna projekteerimine ja ehitamine pakub tööd ja teenistust eeldatavalt kohalikele ehitusettevõtetele.

4. PLANEERITUD TEHNOVARUSTUS

4.1. Veevarustus

- Planeeringuala läbivad olemasolevad veetrassid. Sõrve mnt 12 kinnistu liitumine ühisveevärgiga on kavandatud kinnistu loodnurka jäävast veekaevust planeeritud hoone olmeruumidega hooneosani. Liitumistorude asukoht on näidatud detailplaneeringu põhiplaaniil.
- Liitumispunkti paigaldada maakraan DN25 spindlipikenduse ja kapega.
- Tagatav rõhk liitumispunktis 2,5 bar.
- Liitumiseks ühisveevärgiga on vaja koostada liitumisprojekt, mille kavandamiseks on lubatud kasutada nendeks töödeks tegevusluba omavat ettevõtjat. Projekt peab vastama kehtivatele projekteerimisstandarditele ning – eeskirjadele. Liitumisprojekti koostamisel tuleb arvestada standardis EVS 921:2014 toodud nõudeid.
- Liitumisprojekt esitada kooskõlastamiseks Kuressaare Veevärgile kui olemasolevate ühisveevärgi torustike valdajale.
- Peale kooskõlastuse saamist on õigus alustada ehitustöödega.

4.2. Reoveekanaliseerimine

- Planeeringuala läbivad olemasolevad kanalisatsioonitrassid. Sõrve mnt 12 kinnistu liitumine ühiskanalisatsiooniga on kavandatud kinnistule jäävast kanalisatsioonikaevust. Liitumistorude asukoht on näidatud detailplaneeringu põhiplaaniil. Kanalisatsioonitoru pikendada kuni hooneni ja sealt edasi hoonesiseselt olmeruumidega hooneosani, et tagada vajalikud kalded äravooluks.
- Väliskanalisatsioonivõrk peab vastama standardis EVS 848:2013 ja EVS 846:2013 toodud nõuetele.
- Sademe- ja dreneaživete juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud!
- Liitumiste rajamiseks tuleb koostada liitumisprojekt, mille kavandamiseks on lubatud kasutada nendeks töödeks tegevusluba omavat ettevõtjat. Projekt peab vastama kehtivatele projekteerimisstandarditele ning –eeskirjadele.

- Liitumisprojekt esitada kooskõlastamiseks Kuressaare Veevärgile kui olemasolevate ühiskanalisatsiooni torustike valdajale.
- Peale kooskõlastuse saamist on õigus alustada ehitustöödega.

4.3. Sademeveekanalisisatsioon

- Planeeringuala sademevesi immutatakse pinnasesse iga kinnistu puhul oma kinnistu piires.
- Sõrve mnt 10 ja Sõrve mnt 12 kinnistute parkla sademevesi tuleb lahendada imbkaevudega parkimiskohtade alal või imbaladena haljastatud alal.
- Sademevee juhtimine 77 Kuressaare-Sääre teele on keelatud!

4.4. Küte

Planeeritava kütte lahendusena on planeeringus toodud kolm varianti, mille rajamine oleneb projektiga lahendatavatest täpsetest hoone mahtudest, kütteseadmete ja trasside rajamise hinnast ning tasuvusest.

- Esimese variandina on kavandatud hoone küte ja sooja tarbeveega varustamine maasoojuspumba baasil. Maasoojuspump paikneb hoonesse rajatavas tehnoruumis, maaküttekontuur või maaküttepuurauk tuleb rajada oma kinnistule.
- Teise variandina on kavandatud hoone küte ja sooja tarbeveega varustamine õhksoojuspumba baasil. Õhk-vesi tüüpi maasoojuspump või pumbad paiknevad väljaspool hoonet iseseisvatel vundamentidel, visuaalset vähemärgatavates kohtades. Küttetorud on veetud hoonesse rajatavasse tehnoruumi.
- Kolmanda variandina on kavandatud hoone küte ja sooja tarbeveega varustamine hoone tehnoseadmetest tuleva soojustagastuse baasil koos lisanduva alternatiivenergiaga.
- Sobiv on paigaldada hoone katusele päikesepaneelid. Päikesepaneelide kõrgust ei loeta hoone maksimaalse lubatud kõrguse hulka (Sõrve mnt 12 kinnistul kuni 5 m hoone +/- 0.00=5.70-st).
- Sooja tarbevett on võimalik toota ka hoone katusele paigaldatavate päikesepaneelidega olenemata hoonetele valitud kütte liigist. Päikesepaneelide suurus ja paiknemine lahendatakse eriosade projektidega.

4.5. Elektrivarustus

- Tehniliste tingimustega kehtestatakse liitujale liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks järgmised nõuded:
 - Olemasolev Sõrve mnt 10 kinnistu elektrikilp on planeeritud tõsta ümber Sõrve mnt 12 kinnistu teenindusalasse eraldi alusel asuvas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel.
 - Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).
 - Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruuntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus.

- Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.
- Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

4.6. Sidevarustus

- Planeeringuga on nähtud ette asukohad sideliinirajatistele. Sealhulgas on planeeritud olemasoleva sidekaevust SME6 lähtuva sidekanalisatsiooni väljakanne ehitusalast ning on nähtud ette sidekanalisatsioonisisend uuele hoonestusele alates sidekaevust SME6.
- Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:
 - Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.
 - Sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.
 - Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.
 - Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.
- Nõuded projekteerimisetapis geodeetilisele alusplaanile ja projektile:
 - Majandus-ja taristuministri 14. aprilli 2016.a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded"
 - Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöodele"
 - Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine.v4."
 - Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"
- Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbri 4545550.
- Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.
- Täiendavad tehnilised nõudmised:
 - Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada kooskõlastamiseks Telia Eesti AS iseteeninduse kaudu.

4.7. Servituutide vajadus

Rajatavate tehnovõrkude jaoks, mis läbivad teisi kinnistuid, tuleb sõlmida notariaalsed servituudilepingud (isiklik kasutusõigus).

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi tinglik nimetus	Ruumiline ulatus
77 Kuressaare- Sääre tee	Telia AS	isiklik kasutusõigus	Rajatav sidetrass	2 m mõlemal pool planeeritud sidetrassi. Vt planeeringu põhikaart
Aia tn 5	Telia AS	isiklik kasutusõigus	Rajatav sidetrass Rajatav võimalik veetrass tuletõrje veevarustuseks.	2 m mõlemal pool planeeritud trassi. Vt planeeringu põhikaart

5. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

5.1. SÕRVE MNT 10

Krundi pindala	882 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	olemasolev
Hoonete suurim lubatud kõrgus	olemasolev

Projekteerimispõhimõtted

- Hoone või olulise avaliku huviga rajatiste projekteerimisel võtta aluseks käesolev detailplaneering.
- Ehitiste kavandatud kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 nr 51 määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on 12430 Garaažid ; 12529 Muu laohoone
- Lubatud on kahepoolse kaldega viilkatusega hoone, mille katusekalle on üldjuhul 25-45⁰ või lamekatusega hoone, mille katusekalle on 0⁰.
- Kinnistu hoonestus ja rajatised peavad moodustama harmoneeruva ja ühtse kompleksi.
- Ehitusmaterjalide ja värvivaliku osas eelistada traditsioonilisi lahendusi klassikalises või kaasaegses võtmes.
- Kasutatud materjalid peavad olema võimalikult ajas vastupidavad ning vähest hooldust vajavad.
- Kinnistu olemasoleva kuuri hoonestusala vähim kaugus naaberhoonetest on 3,8 m. Hoone rekonstrueerumisel peab tule levimist teisele ehitisele vältima ehituslike abinõudega. Hoone tulepüsivusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga.
- Rattahoidlad, lillekonteinerid, pingid, prügikastid jm väikevormid ja inventar lahendada samas võtmes ülejäänud keskuse alaga.
- Ala valgustus lahendada madalate kuni 6 m kõrguste mastvalgustitega. Ülekäigurajad varustada nõuetekohaste valgustitega.
- Kavandatavad katendid rajada alal ühtsena ja samu tooteid kasutades ka kinnistupiiride üleselt. Katendite varieeruvus kavandada vastavalt planeeringulahenduses eristatud aladele, et eristuksid kergliiklusalad ning autoliikluseks mõeldud alad. Kergliiklemiseks kavandatud teed ja platsid on planeeritud äärekividega tõsta ümbritsevatest aladest kõrgemale sillutatud aladele. Parkimisala on kavandatud murukivisillutisega.
- Võimalusel rajada katendid erinevate kinnistuomanike poolt ühiselt, et tagada ala visuaalne ühtsus ja kvaliteet.
- Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“:
 - Parkimine on lahendatud Sõrve mnt 10 ja 12 kinnistutel ühise ringliiklusega parklana, millest 10 parkimiskohta (2,7x5 m) ning 1 invakoht (3,5x5 m) asuvad Sõrve mnt 12 kinnistul ning 11 parkimiskohta (2,7x5 m) Sõrve mnt 10 kinnistul.
- Planeeringuga on kõrghaljastus säilitatud kinnistu äärealadel, et tekitada eraldatust naaberkinnistutest.

- Sörve mnt 10 kinnistul lahendatakse prügimajandus vajadusel prügikastidena või -urnidena.
- Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ (edaspidi Normid) punktile 5.2.7, tabelile 2.14 ja tabelile 2.17 on ristumiskohtade nähtavuskolmnurki, riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet käsitletud lähtetasemel rahuldav. Kogu planeeringualaga külgneva maantee ulatuses tuleb tagada külgnähtavus sõltuvalt projektkiirusest 50 km/h lähtetasemel 10 m. Sõiduteega külgneva vaba ruumi vähim laius on lubatud riigiteega nr 77 Kuressaare-Sääre lähtetasemel 3,1 m.
- Sademevee juhtimine 77 Kuressaare-Sääre teele on keelatud!
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, ristmike ümberehituse, jalgratta- ja jalgteede jne kavandamise korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Ehitusseadustik	Maanteeamet	Alale ulatub riigitee nr 77 Kuressaare-Sääre kaitsevöönd 50 m.
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega.

5.2. SÕRVE MNT 12

Krundi pindala	2076 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	Ärimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	760 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	5 m planeeritud hoone vundamendist +/- 0.00=5.70

Projekteerimispõhimõtted

- Hoone või olulise avaliku huviga rajatiste projekteerimisel võtta aluseks käesolev detailplaneering.
- Ehitiste kavandatud kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 nr 51 määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on 12130 Toitlustushooned; 12200 Büroohooned; 12310 Kaubandushooned; 12330 Teenindushooned.
- Lubatud on lamekatusega hoone, mille katusekalle on 0° .
- Kinnistu hoonestus ja rajatised peavad moodustama harmoneeruva ja ühtse kompleksi.
- Ehitusmaterjalide ja värvivaliku osas eelistada traditsioonilisi lahendusi klassikalises või kaasaegses võtmes.
- Kasutatud materjalid peavad olema võimalikult ajas vastupidavad ning vähest hooldust vajavad.
- Rajatavale hoonele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009. a.
- Hoone tulepüsivusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga. Kinnistu planeeritud hoonestusala vähim kaugus naaberhoonetest on minimaalselt 8 m.
- Hoone lääneküljel asuv teenindusala peab võimalikult vähe piirinaabreid häirima nii kauba ja prügi transpordist kui ka transpordiga kaasnevatest heitgaasidest tulenevalt. Soovitav on hoone teenindusalaga külgnev fassaad rajada müra summutavate materjalidega või teenindusalaga piirneva tugimüüri peale rajada kuni hoone kõrgune müra summutav sein, mis on ülaosas jäigalt ühenduses hoone fassaadiga ning vertikaalhaljastatud ronitaimedega. Sobivaim lahendus antakse hoone projektiga.
- Sõrve mnt 12 ja Aia tn 5 kinnistupiirile rajatakse minimaalselt 2 m kõrgune müra summutav aed (soovitavalt puidust), mille lahendus antakse hoone projekti koosseisus. Piirdeaiale on vajalik koostada vähemalt 3 eskiisi, millest valitakse rajatav lahendus koostöös Aia tn 5 kinnistu omanikega.
- Rattahoidlad, lillekonteinerid, pingid, prügikastid jm väikevormid ja inventar lahendada samas võtmes ülejäänud keskuse alaga.
- Ala valgustus lahendada madalate kuni 6 m kõrguste mastvalgustitega. Ülekäigurajad varustada nõuetekohaste valgustitega.
- Kavandatavad katendid rajada alal ühtsena ja samu tooteid kasutades ka kinnistupiiride üleselt. Katendite varieeruvus kavandada vastavalt planeeringulahenduses eristatud aladele, et eristuksid kergliiklusalad ning autoliikluseks mõeldud alad. Kergliiklemiseks kavandatud teed ja platsid on planeeritud äärekividega tõsta

ümbritsevatest aladest kõrgemale sillutatud aladele. Parkimisala on kavandatud murukivisillutisega.

- Võimalusel rajada katendid erinevate kinnistuomanike poolt ühiselt, et tagada ala visuaalne ühtsus ja kvaliteet.
- Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“:
- Parkimine on lahendatud Sõrve mnt 10 ja 12 kinnistutel ühise ringliiklusega parklana, millest 10 parkimiskohta (2,7x5 m) ning 1 invakoht (3,5x5 m) asuvad Sõrve mnt 12 kinnistul ning 11 parkimiskohta (2,7x5 m) Sõrve mnt 10 kinnistul.
- Planeeringuga on kõrghaljastus säilitatud kinnistu äärealadel, et tekitada eraldatust naaberkinnistutest. Alale on täiendavalt planeeritud keskmiste kuni kõrgete põõsaste massistutused või madalate puude ridaistutus ning muruplatsid.
- Prügimajandus lahendatakse Sõrve mnt 12 kinnistul planeeritud hoonestusalast läänes teenindava transpordi ning prügimajanduse alal.
- Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteeerimisnormid“ (edaspidi Normid) punktile 5.2.7, tabelile 2.14 ja tabelile 2.17 on ristumiskohtade nähtavuskolmnurki, riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet käsitletud lähtetasemel rahuldav. Kogu planeeringualaga külgneva maantee ulatuses tuleb tagada külgnähtavus sõltuvalt projektkiirusest 50 km/h lähtetasemel 10 m. Sõiduteega külgneva vaba ruumi vähim laius on lubatud riigiteega nr 77 Kuressaare-Sääre lähtetasemel 3,1 m.
- Sademevee juhtimine 77 Kuressaare-Sääre teele on keelatud!
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, ristmike ümberehituse, jalgratta- ja jalgteede jne kavandamise korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Ehitusseadustik	Maanteeamet	Alale ulatub riigitee nr 77 Kuressaare-Sääre kaitsevöönd 50 m.
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritava alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega.

5.3. 77 KURESSAARE-SÄÄRE TEE

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa100%
Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv	-
Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	-
Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud kõrgus	-

Projekteerimispõhimõtted:

- Kinnistule on planeeritud osaliselt jalg- ja rattatee.
- Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalg- ja rattatee eraldada sõiduteest vahebagaga, mille minimaalne laius on erandina 3 m, rahuldavana 5 m ja heana 7 m. Käesoleva planeeringuga on antud põhimõtteline lahendus 77 Kuressaare-Sääre tee kinnistul, mis täpsustub vastava projektiga.
- Sademevee juhtimine 77 Kuressaare-Sääre teele on keelatud!
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendusetegevusega seotud riigitee laiendamise, ristmike ümberehituse, jalgratta- ja jalgteede jne kavandamise korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1), kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti.

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Ehitusseadustik	Maanteeamet	Alale ulatub riigitee nr 77 Kuressaare-Sääre kaitsevöönd 50 m.
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega.