



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare 9381

Huvitatud isik: volitatud esindaja Tõnu Paju

Töövõtja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, SALME ALEVIK,
KURESSAARE MNT 22 DETAILPLANEERING
Kat.tunnus 72101:001:0381

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS
TÖÖ NR 05-23-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: 09.05.2023

KURESSAARE 2023

KURESSAARE MNT 22 DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Salme Vallavolikogu 20.12.2010 otsusega nr 28 kehtestatud „*Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering*“

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on katastriüksustele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks, 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

Planeeritavaks alaks on Saare maakonnas Saaremaa vallas Salme alevikus asuv Kuressaare mnt 22 (katastritunnus 72101:001:0381, registriosa nr 523834) katastriüksus. Kuressaare mnt 22 katastriüksuse pindala on 09.05.2023 seisuga 6163 m² ning katastriüksus on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega. Planeeringuala piirneb põhja suunal Kuressaare mnt 24 (katastritunnus 72101:001:0441, registriosa nr 3963134, sihtotstarve 100% maatulundusmaa), lõuna suunal Kuressaare mnt 20 (katastritunnus 72101:001:1355, registriosa nr 3182334, sihtotstarve 100% elamumaa) ning lääne suunal 77 Kuressaare-Sääre tee (katastritunnus 72101:001:0913, registriosa nr 14585350, sihtotstarve 100% transpordimaa) katastriüksusega. Ida suunal piirneb planeeritav maa-ala avaliku veekoguga Suur Katel.

Maa-alal olemasolev hoonestus puudub. Planeeritava ala puhul on valdavalt tegemist metsamaaga ning ida- ja läänepoolses osas loodusliku rohumaaga. Planeeringuala jääb osaliselt riigitee nr 77 Kuressaare-Sääre teekaitsevööndisse. Maapinna reljeef on mere suunas langev. Ehitisregistri andmete kohaselt katastriüksusel olemasolevad hooned ja rajatised puuduvad. Katastriüksust läbib Kuressaare Veevärk AS-le kuuluv kanalisatsiooni survetrass. Planeeringuala jääb osaliselt Kura kurgu hoiualale (KLO2000316). Muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised alal puuduvad. Kuressaare mnt 22 katastriüksusele juurdepääs sõidukitega puudub.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt Salme valla sisemaa üldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) kaardimaterjalile asub planeeringuala reserveeritud elamumaal.

Üldplaneeringu kohaselt kuulub Salme alevik detailplaneeringu koostamise kohustusega alale mh juhul, kui planeeritakse ala kruntideks jaotamist ning neile uute hoonete püstitamist. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritaval alal maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa,

millele on lubatud anda kuni 20 protsendi ulatuses ärimaa kõrvalfunktsioon, et soodustada turismi ja teenustesektori (majutus, toitlustus) arengut. 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.

Tulenevalt eelnevast on algatav detailplaneering kooskõlas Salme valla sisemaa üldplaneeringuga.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringuala paikneb Saaremaa lõunarannikul Sõrve piirkonna suurimas asulas – kompaktse hoonestusega Salme alevikus, paiknedes Kuressaarest ligikaudu 20 kilomeetri kaugusel. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad valdavas osas üksikelamud – eelkõige riigimaantee nr 77 ja mere vahelisel alal. Valdavaks maakasutuse sihtotstarbeks planeeringuala kontaktvööndis ongi elamumaa ja maatulundusmaa. Teisel pool riigimaanteed olevad maaüksused on valdavalt kasutuses haritava maana. Planeeringuala piirneb avaliku veekoguga. Lähim haridusasutus asub planeeringualast ligikaudu 500 meetri kaugusel lõuna suunal ning kauplus ja transpordiühendus (bussipeatus) ligikaudu 900 meetri kaugusel lõuna suunal Kuressaare-Sääre maantee ääres. Planeeritud hoonete kõrgused ja välisilme kujundatakse lähtuvalt piirkonna olemasolevast hoonestusest, moodustades piirkonnaga ühtse kompaktse terviklahenduse. Planeeringualale juurdepääs on sellega piirnevalt avalikult kasutatavalt riigimaanteelt.

Võttes arvesse piirkonnas väljakujunenud maakasutust ning hoonestust, sobitub planeeringuga kavandatav hoonestus keskkonda.

6. Kruntide moodustamine

Olemasolevat katastriüksusest katastriüksust ei jagata ja piire ei muudeta.

7. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR-andmete alusel kinnistutel hooned puuduvad. Rajatistest asub kinnistul Kuressaare Veevärk AS-le kuuluv kanalisatsiooni survetrass.

Planeeritavatele kruntidele on lubatud ehitada elamu ja kuni kaks abihoonet detailplaneeringu eskiislahendusel näidatud hoonestusale. Elamu ehitatakse kuni 2 korruselisena, katuseharja kõrgus maapinnast kuni 8 m. Kõrvalhooned ehitatakse ühekorruselistena, katuseharja suurim lubatud kõrgus maapinnast kuni 5 m. Maksimaalne ehitisealune pind krundil on lubatud kuni 350 m². Projekteerimisel arvestada hoonete välisilme kujundamisel sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega – kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Projekteeritavad hooned mõlemal krundil peavad olema ühtse arhitektuuriga (katusekalded, fassaadilahendused) ja hoonestuse kavandatakse omanikega koostöös.

Piirded rajada vajadusel, soovitatavalt looduslähedased kivi- ja puitaiad, keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Piirded on lubatud rajada üksnes hoonestusala piirile või hoonestusalasse. Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind krundil on 350 m², sh. olemasolevad 0 m².

Hoonete katusekalle 10-45 kraadi.

Hoonete maksimaalne arv krundil on 3 - eluhooned 1, abihooned 2.

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale on kavandatud juurdepääs Kuressaare-Sääre riigimaanteelt nr 77 üle eraomandis olevate Kuressaare mnt 24 ja Kuressaare mnt 26 kinnisasja. Juurdepääsutee kasutamiseks seatakse nimetatud kinnisasjale juurdepääsuservituut.

Uued rajatavad teed ja platsid peavad võimaldama juurdepääsu päästetehnikale ja hoonestust teenindavale transpordile.

Parkimine elamumaal lahendatakse krundisiseseelt.

9. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava krundi veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevu baasil. Kanalisatsioon ühendatakse ülepumplat ja survetorustikku kasutades ühiskanalisatsioonivõrkudesse.

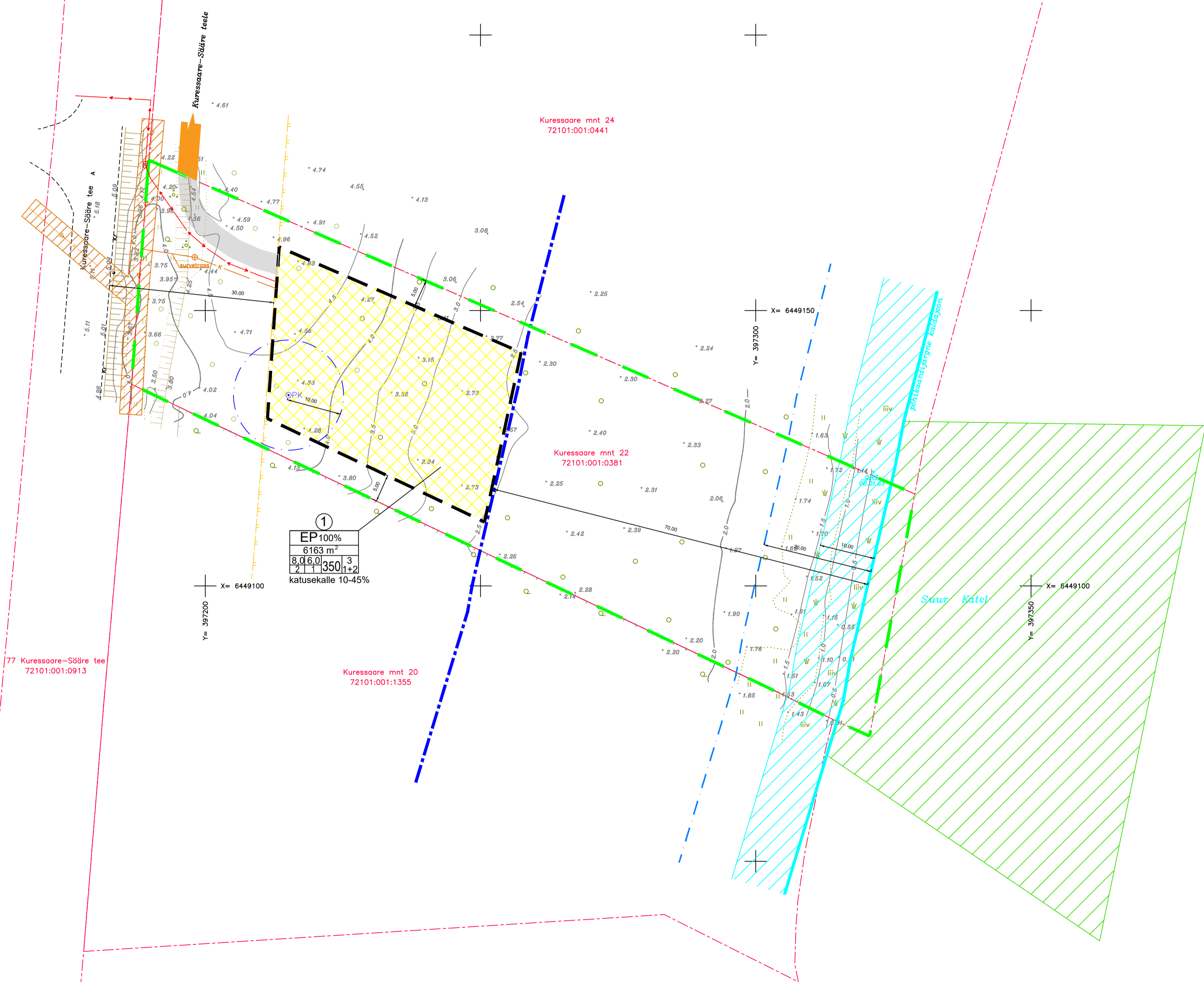
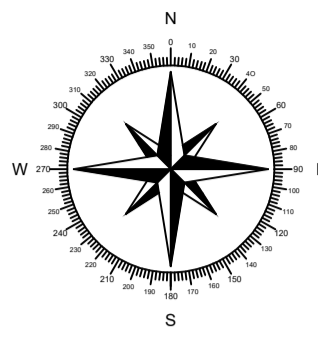
Sise- ja välisvõrkude rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

10. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks taotletakse Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuvenergiat, võttes kasutusele näiteks keskkonna- sõbralikud päikeseenergia lahendused. Maapealseid päikeselektrijaamu ei planeerita. Elekripaigaldiste rajamiseks koostada eraldi tehnilised projektid.

11. Sidevarustus

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.



- TINGMÄRGID**
- Olemasolev**
- Katastriüksuse piir
 - Rügimaantee kaitsevöönd 30 m teekatte servast
 - Veekaitsevööndi piir
 - Ranna ehituskeeluvööndi piir
 - Kura kurgu hoialuala
 - Kallasrada
 - Survekanalisatsiooni kaitsevöönd
 - Tee servituudi ettepanek
 - Kuuressaare mnt 24 detailplaneering
 - Survekanalisatsioon
- Planeeritav**
- Planeeringuala piir
 - Hoonestusala
 - Puurkaev
 - Reoveepumpla
 - Puurkaevu hooldusala
 - Isevoolne kanalisatsioon
 - Survekanalisatsioon
 - Liitumiskilp
 - Madalpingekaabel
 - Juurdepääsutee

KRUNDI EHTISÕIGUS

POSITSIOONI NR	1
SIHTOTSTARVE	EP 100%
KRUNDI PIND	6163
HOONE MAX KÕRGUS MAAPINNAST	8/6/350+2
ELAMU/ABIHOONE	3
HOONE MAX KORRUSELISUS	2/1/1
HOONETE ARV KRUNDI ELUHOONE-ABIHOONED	1
MAX EHTISEALUNE PIND	1+2

EP ÜKSIELAMU MAA

pos. nr.	krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus (m ²)	hoonete alune pind m ²	max. korruselisus (põhihoone/abihooned)	hoone/abihoone kõrgus maapinnast (m)	hoonete arv krundil (põhihoone/abihooned)	maa ehitistavara ja oskustavara (detailplaneeringu lihtsade kupa)	maa siltosavara ja oskustavara (detailplaneeringu lihtsade kupa)	suletud brutopind kanalisatsiooni siltosavara kupa	nõutavus	krüandused
1	Kuuressaare mnt 22	6163	350	3/	8/6	1+2	100% EP	E 100%	600	TP-3	1. MP kaabelliini kaitsevöönd 1 m kaabli tšest; 2. Elektri- ja gaasiliinide kaitsevöönd 0,200 m; 3. Ranna ehituskeeluvöönd, 200 m; 4. Puurkaevu hooldusala 10 m; 5. Survekanalisatsiooni kaitsevöönd 2 m tšesti tšest.

Märkused: planeeringu alusmaterjal – DP Projektbüroo OÜ poolt koostatud geodeetilise alusplaan, t88 nr 01–23–G; koordinaadid on LEST 97 süsteemis; kõrgused on EN2000 süsteemis; detailplaneeringu seletuskiri kuulub lahutamatu osana joonise juurde; joonisel kujutatud ruumilahendus on tinglik ja täpsustatakse ehitusprojektidega; ehitusprojekti planeeringule vastavust kaalutleb Saaremaa Vallavalitsus, võttes arvesse avalikud ja erarahvad ning planeeringu üldise lahenduse.

<p>DP Projektbüroo OÜ Reg kood 11217547 EEP000710, 26.04.2006 Rohu 5, Kuuressaare Tel +372 4545491</p>	<p>Detailplaneeringu koostamise korraldaja</p> <p>Saaremaa Vallavalitsus</p>	
	<p>Töö nimetus ja aadress</p> <p>Kuuressaare mnt 22 detailplaneering Salme alevik, Saaremaa vald, Saare maakond</p>	
<p>Koostajad: Alar Oll Janika Jürgenson</p>	<p>Joonise nimetus</p> <p>Eskiislahendus</p>	
<p>Kuupäev: 09.05.2023</p>	<p>Määr</p> <p>1:500</p>	<p>Töö nr</p> <p>05-23-DP</p>
	<p>Stadium</p> <p>eskiis</p>	<p>Joonis</p> <p>1</p>
		<p>Jooniseid</p> <p>1</p>