

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: Saaremaa Vallavalitsus

Version 06.12.24

T – 2580

DP-24-020

SAAREMAA VALD SALME ALEVIK

SÕRVE MNT 17

DETAILPLANEERING

Projektijuht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



KÕITE KOOSSEIS

Menetlusedokumentid

1. Saaremaa Vallavalitsuse 21.05.2024 korraldus nr 2-3/501 „Salme alevikus Sõrve mnt 17 detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega

Seletuskiri

| | |
|--|-----------|
| 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD | 5 |
| 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused | 5 |
| 1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid | 5 |
| 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid | 5 |
| 1.4. Detailplaneeringu koostajad | 5 |
| 2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK | 5 |
| 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS..... | 6 |
| 3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus | 6 |
| 3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus | 6 |
| 3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus | 7 |
| 3.4. Kehtivad detailplaneeringud | 8 |
| 3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid | 8 |
| 4. PLANEERINGUGA KAVANDATU | 9 |
| 4.1. Krundijaotus | 9 |
| 4.2. Planeeritud ehitusõigus | 9 |
| 4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele | 10 |
| 4.4. Krundile pääs ja parkimine | 10 |
| 4.5. Haljastus ja heakord | 11 |
| 4.6. Vertikaalplaneerimine | 11 |
| 4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused | 12 |
| 4.8. Keskkonnakaitse ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud | 12 |
| 4.9. Energiatõhusus | 13 |
| 4.10. Piirkonna turvalisus | 13 |
| 4.11. Tuleohutusnõuded | 13 |
| 4.12. Servituutide vajadus | 14 |
| 4.13. Planeeringu elluviimine | 15 |
| 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS | 16 |
| 5.1. Elektrivarustus | 16 |
| 5.2. Sidevarustus | 16 |
| 5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon | 16 |
| 5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž | 16 |
| 5.5. Soojavarustus | 17 |
| 6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED | 18 |
| 6.1. Kruntpos 1 | 18 |
| 6.2. Kruntpos 2 | 19 |
| 6.3. Kruntpos 3 | 20 |

Joonised

- | | |
|------------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem | DP-1 |
| 2. Tugiplaan | DP-2 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkudega | DP-3 |
| 4. Illustratsioon | |

Kooskõlastused

Lisad

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 475890, koostatud 03.07.2024
2. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 38998824, koostatud 05.07.2024
3. AS Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused nr 3103, väljastatud 11.07.2024

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Saaremaa Vallavalitsuse 21.05.2024 korraldus nr 2-3/501 „Salme alevikus Sõrve mnt 17 detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneering 2030+
- Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 20.12.2010 otsusega nr 28)
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskin“
- Ehitusseadustik
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Geodeesiabüroo töö nr G-51/5-24, mõõdistatud mai 2024

1.4. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kompro OÜ volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 152200, Andrus Kilumets.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets - arhitekt

Sirje Kolk - keskkonnakorralduse spetsialist

Kai Keel - projektijuht

Ivi Arop - veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik - kütte- ja ventilatsiooni konsultant

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Salme aleviku Sõrve mnt 17 detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kolmeks ehitusõigusega krundiks, ühele krundile ehitusõiguse määramine vabatahtlike päästjate hoone ehitamiseks ja kahele krundile ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.

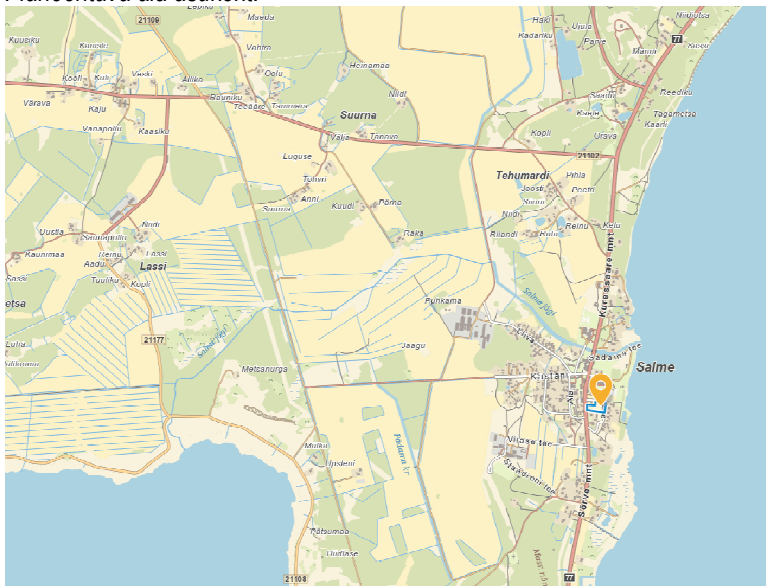
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala paikneb Saaremaa vallas Salme alevikus, hõlmates järgnevat kinnistut:

- Sõrve mnt 17, katastritunnusega 71401:001:0923, 100% maatulundusmaa, pindala 7092 m²

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

| Maaüksuse lähiaadress | Katastritunnus | Pindala | Sihtotstarve |
|-------------------------|----------------|-----------------------|--------------------|
| Sõrve mnt 15 | 72101:002:0403 | 1755 m ² | 100% elamumaa |
| Sõrve mnt 19 | 72101:002:0732 | 2825 m ² | 100% elamumaa |
| Mere tn 6 | 72101:002:0773 | 3962 m ² | 100% tootmismaa |
| 77 Kuressaare-Sääre tee | 72101:002:0639 | 187905 m ² | 100% transpordimaa |
| Mere tänav | 72101:002:0814 | 3579 m ² | 100% transpordimaa |

3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Sõrve mnt 17 maaüksus paikneb Saaremaa edelaosas Salme alevikus ja on ümbritsetud peamiselt elamu-, tootmis- ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega. Tegemist on tiheasustusalaga. Planeeritav maaüksus on hoonestamata ja on osaliselt kasutuses aiamaana. Rajatud on kasvuhoone. Kuressaare-Sääre maantee ning Mere tänava ääres on olemasolev kõrghaljastus, maaüksuse keskosas paikneb põllumaa.

Maa-alale pääseb püsikattega avalikult tänavalt – 7210025 Mere tänav ja riigi tugimaanteelt 77 Kuressaare-Sääre tee. Planeeringuala reljeef on üldiselt tasane. Absoluutkõrgused ca 4,61– 3,92 m.

Kõlvikuline koosseis: haritav maa 3913 m², muu maa 3179 m².

Planeeritaval maa-alal on Maa-ameti andmetel olemasolevalt järgmised kitsendused:

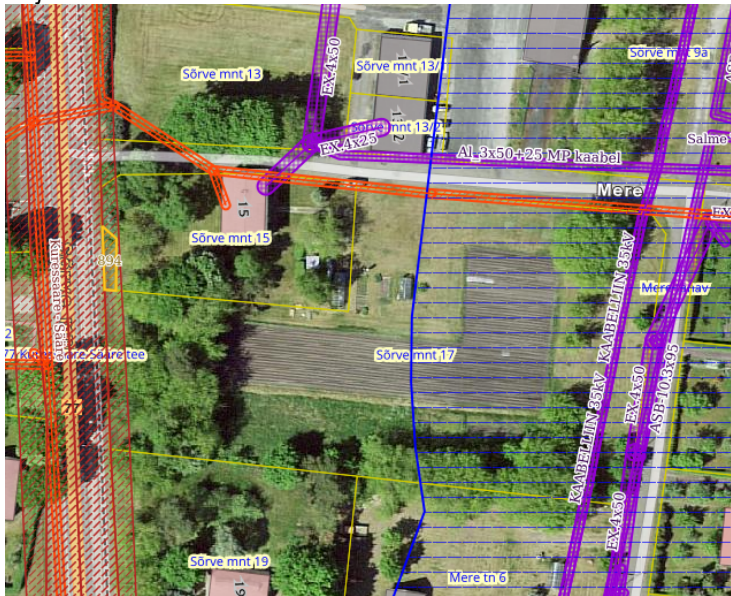
- Ranna piiranguvöönd
- Elektripaigaldise kaitsevöönd
- Sideehitise kaitsevöönd
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Lisaks läbib planeeritavat ala ühiskanaliseerimise torustik ning Sõrve mnt 15 ja Mere tn 6 maaüksustel asuvad planeeringuala piiri lähedal salvkaevud, mida ei kasutata joogivee võtmiseks.

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Alal kehtib Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 20.12.2010 otsusega nr 28). Üldplaneeringus on planeeringuala reserveeritud elumumaa juhtfunktsiooniga alal.

Elamumaal võivad olla nii väikeelamumaad kui ka korterelamumaad. Reserveeritavatele elamumaadele võib anda ärimaa kõrvalfunktsiooni puhkemajandusliku ja kaubandusliku iseloomuga väikeettevõtluse (taluturism jms) eesmärgil.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks elamumaal:

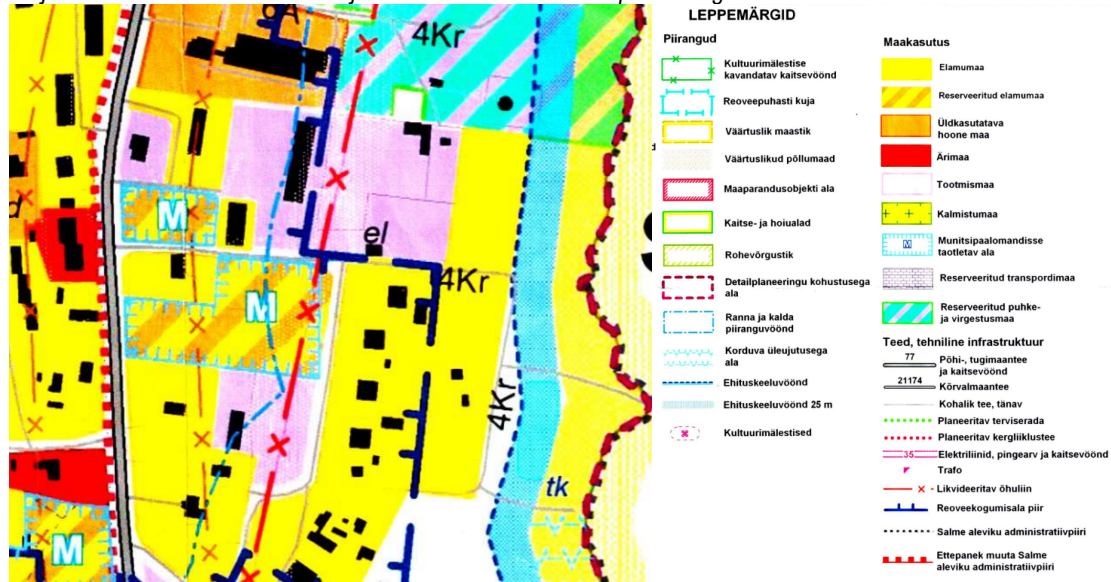
- krundi minimaalne suurus on 2500 m²;
- hoonete suurim lubatud arv krundil on üldjuhul kuni 5 hoonet;
- hoonete suurimat lubatud ehitusalune pindala määratakse detailplaneeringuga;
- parkimine toimub reeglina oma krundil;
- tänavapoolse piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 m;
- krunt peab olema ühendatud ühisveevarustusse ja -kanalisatsiooni, tehnovõrgud planeerida maa-alustena.

Osale planeeringualast kavandatakse ka tootismaa sihtotstarbe määramist vabatahtlike päästjate hoone ehitamiseks. Üldplaneeringuga uusi tootismaid ei ole reserveeritud ning tootismaadele krundi minimaalset suurus ei ole määratud. Uusi tootismaid võib lubada elumumaade lähedusse, mille puhul ei kaasne negatiivset mõju (müra, lõhn, õhusaaste) väljaspool hoone piire. Üldplaneeringu kohaselt piirneb Sõrve mnt 17 katastriüksus põhja ja lõuna poolt tootismaa juhtotstarbega alaga. Vabatahtlike päästjate hoones tootmisega ei tegeleta. Hoonesse on kavandatud garaaž päästeautode hoidmiseks ning olmeruumid. Hoone planeeritava kasutusega ei kaasne negatiivset mõju ümbruskonnale.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Kuna kavandatav tootismaa sihtotstarbega ala moodustab Sõrve mnt 17 katastriüksusest ca 1/3 ehk alla 50%, siis ei ole tegemist valdava maakasutuse muudatusega PlanS § 142 lõike 1 mõistes ja detailplaneeringuga kavandatu vastab üldplaneeringule.

Lähtuvalt eeltoodust on käesolev detailplaneering kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Väljavõte kehtivast Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringu kaardist:



3.4. Kehtivad detailplaneeringud

Alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritav ala paikneb Saaremaa lõunaosas Sõrve poolsaare kirdeosas Salme alevikus. Lähimbruses asuvad põhiliselt elamud ning tootmishooned. Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on elumaa. Tegemist on tiheasustusalaga. Linnulennult ca 160 m kaugusel kirdes paikneb Salme laululava, laste mänguväljak ja park ning ca 150 m idas Suure katla laht. Lähim ühistranspordipeatus (Salme) asub ca 200 m kaugusel Kuressaare-Sääre maantee ääres. Haridusasutused, toidukauplus ning kohvikud paiknevad Salme alevikus (vähem kui 1 km kaugusel). Mere tänava idapoolisel küljel on 90ndate algul rajatud suhteliselt madalad viikatusel elamud, mis moodustavad omaette hoonegrupi. Mere tänava lääneküljel väljakujunenud hoonestuslaad ning ehitusjoon puudub. Kuna piirkonnas ei ole ühtset arhitektuurset stiili, kavandada uushoonestus olemasolevaga suhestuv, ent siiski kaasaegne ja ülejäänud alast eristuv.

Planeeringuala on elamute rajamiseks väga hea asukohaga- hästi ligipääsetav ja kõik kommunikatsioonid ning vajalikud asutused on läheduses. Bussiliiklus Salme aleviku ja maakonnakeskuse Kuressaare vahel on võrdlemisi tihe ja võimaldab selle külastamist või töölkäimist autovabalt. Lisaks kulgeb Kuressaare-Sääre maanteega paralleelselt kõvakattega kergliiklustee.

Planeeringuga kavandatakse lisaks elamutele vabatahtlike päästjate hoonet, kus on garaaž päästeautodele ja olmeruumid. Olemasolevalt tegutseb Salme vabatahtlik päästekomando Sõrve mnt 9a maaüksusel asuvas tootmishoones. Nimetatud hoone paikneb planeeringualast üle Mere tänava põhja pool. Uue päästekomando hoone rajamise ja kasutusega ei muutu lähipiirkonna maakasutus oluliselt ning sellega ei kaasne negatiivset mõju ümbruskonnale.

Arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust sobitub käesoleva planeeringuga kavandatu keskkonda ning on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu eesmärkidega. Vabatahtlikele päästjatele kaasaegsete tingimuste loomine tagab parema päästevõimekuse ning on positiivse mõjuga kogu piirkonnale.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Sõrve mnt 17 maaüksus kaheks elamumaa sihtotstarbega ning üheks tootmismaa sihtotstarbega katastriüksuseks. Elamumaa kruntide kasutamise sihtotstarbeks määratakse üksiklamu maa ning tootmismaa krundi kasutamise sihtotstarbeks tootmishoone maa. Arvestades planeeringuala ümber väljakujunenud asustusega (lähiumbruses paiknevad peamiselt elamud), seatakse planeeringuga tingimus, et tegemist peab olema võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuta) tootmishoone maaga.

Planeeringu järgsed katastriüksused:

| Pos | Katastriüksuse nime ettepanek | Planeeringu järgne pindala, m ² | Krundi kasutamise sihtotstarve | Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve |
|-----|-------------------------------|--|--------------------------------|---|
| 1 | Mere tn 2 | 2090 | Tootmishoone maa-TT-100% | Tootmismaa-T-100% |
| 2 | Mere tn 4 | 2501 | Üksiklamu maa-EP-100% | Elamumaa-E-100% |
| 3 | Mere tn 2a | 2500 | Üksiklamu maa-EP-100% | Elamumaa-E-100% |

4.2. Planeeritud ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusalad koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Põhijoonis tehnoorkudega“. Hoonestusalad on määratud lähtuvalt lähipiirkonna hoonestusest, olemasolevast haljastusest ning kehtivatest piirangutest. Kohustuslikku ehitusjoont käesoleva planeeringuga ei määrata.

Elamukruntide hoonestusalasse võib ehitada üksiklamu ja soovi korral neli kõrvalhoonet. Hoonete suurima lubatud arvu hulka on arvestatud ehitusloa ja ehitusteatise kohustuslikud hooned. Kõigi hoonete (ehitusloa / ehitusteatise kohustuslike hoonete ja ehitusloa / ehitusteatise kohustust mitteomavate hoonete) maksimaalne ehitisealune pind kokku 400 m².

Krundi pos 1 hoonestusalasse võib ehitada peahoone ja vajadusel ühe kõrvalhoone. Kõigi hoonete (ehitusloa / ehitusteatise kohustuslike hoonete ja ehitusloa / ehitusteatise kohustust mitteomavate hoonete) maksimaalne ehitisealune pind kokku 500 m² ja arv kokku 2.

Lisaks eeltoodule võib kruntidele 1-3 rajada kaks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kõrgusega kuni 5 m väikehoonet (puukuur, väliköök, mängumaja vms).

Keelatud on hoonete püstitamine väljaspoole hoonestusala. Erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned, võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole hoonestusala. Krundi piirile ehitamisel kooskõlastatakse ehitus, hoonete edaspidine hooldus ning sademeveete katuselt juhtimine naabritega projekteerimise käigus.

Detailplaneeringus näidatud hoonete asukoht on tinglik ja tegelik hoonestus paigutatakse kinnistule konkreetsete ehitusprojektide käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest ja kehtivatest normidest.

Planeeritud ehitusõigus krundil pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve
Hoonete suurim lubatud arv

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind
Hoonete suurim lubatud kõrgus

Minimaalne tulepüsisusklass

Tootmishoone maa-TT-100%
2 (üks peahoone + 1 abihoone)
(+ kaks kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrgust hoonet)
500 m²
peahoone: maksimaalselt 15 m,
2 korrust
abihoone: kuni 5 m maapinnast,
1 korrus
TP-3

Planeeritud ehitusõigus kruntidel pos 2 ja 3

Krundi kasutamise sihtotstarve
Hoonete suurim lubatud arv

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind
Hoonete suurim lubatud kõrgus

Minimaalne tulepüsivusklass

Üksikelamu maa-EP-100%
5 (üks elamu + 4 abihoonet)
(+ kaks kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrgust hoonet)
400 m²
elamul: maksimaalselt 9 m
2 korrust
abihoonel: kuni 6 m maapinnast,
2 korrust (1 korrus + katusekorrus)
TP-3

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete välisilme kujundamisel lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet, soovitatav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale. Hoonestus projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida alevikus väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja struktuuri. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühe krundi piires ühtse visuaalse terviku. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel.

Krundile pos 1 kavandatavale tootmishoonele välisviimistlus- ja katusekatte materjalide kasutusele ning lubatud katusekallete vahemiku tingimusi ei seata. Eelistada naturaalseid materjale. Hoone eskiisprojekt kooskõlastada omavalitsusega.

Krundile pos 2 ja 3 arhitektuursed tingimused:

- Katuse kalded: 25 - 45°,
abihooned vastavalt elamu lahendusele
- Katuse materjal: rullmaterjalid, asbestivaba tsementkiudplaat, kivi ja plekk
- Harjajoon: paralleelne tänavaga
- Välisseinad: kivi, krohv, klaas, vähesel määral puit
- Nähtav sokkiosa: kivi, betoon, krohv
- Piirdeaiaid: maks. kõrgus 1,5 m
- Hoonete ± 0.00 0,3 - 0,5 m planeeritud maapinnast
- Hoone (hoonete) eskiisprojekt kooskõlastada omavalitsusega.
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale ja ümarpalki. Lubatud on uuenduslike keskkonnasõbralike materjalide kasutamine, nt kiudtsemendist tooted.
- Abihoone(-d) ja piirded peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Planeeritavate hoonete juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Piirded:

Piirdeaedasad võib rajada mööda krundipiire või vahetus läheduses seespool piiri. Piirdeaedade joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada omavalitsusega. Uute aedade rajamisel lähtuda kohalikest ehitustavadeist ja -materjalidest. Kuressaare-Sääre maantee ääres lubatud vaid haljaspiire (hekk vms). Piirete maksimaalne lubatud kõrgus tänava ääres on 1,5 m. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid läbipaistmatuid plankaedu.

4.4. Krundile pääs ja parkimine

Planeeritavate kruntide juurdepääs on kavandatud avalikult ca 6 m laiuselt püsikattega 7210025 Mere tänavalt. Krundile pos 3 rajatakse juurdepääsutee läbi krundi pos 1 ning sellele määratakse vastav servituut. Teele on kavandatud tolmuva kate (tänavakivi, kahekordse pindamisega kate või asfaltkate). Teekatte laius ca 4 m. Tee ristprofiil ning kruntide juurdepääsud lahendatakse projekteerimise käigus. Krundi piirist hooneteni lahendatakse tee kulgemine arhitektuurse projekti käigus. Hoonestuseni juurdepääsutee rajamisel arvestada päästetehnika

ning elamuid teenindava transpordi mõõtmete ja juurdepääsuvajadusega. Operatiivsõidukite juurdepääs krundile pos 1 on määratud ülejäänud transpordist eraldi (vt DP-3 põhijoonis).

Kinnistul asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile. Juhul, kui konteinerid paiknevad tupiktee lõpus, peab jäätmeveokile olema tagatud überpööramisvõimalus. Parkimine lahendatakse oma kinnistu piires, arvestatud on 3 parkimiskohta elamukrundile ning 5 sõiduauto parkimiskohta vabatahtlike päästjate hoone krundile. Täpne kohtade arv selgub projekteerimise käigus. Tänaval parkimist ja manööverdumist ei ole ette nähtud.

4.5. Haljastus ja heakord

Planeeritava maa-alal on olemasolev kõrghaljastus, mis säilitatakse maksimaalselt. Riigitee ja hoonestusala vaheline kõrghaljastus säilitada liiklusest tulenevate häiringute leevendamiseks. Kruntide haljastuse lahendus ja raiete plaan, mille käigus märgitakse muuhulgas säilitamist vajavad puud ja asendusistutused lähtudes hoone ning liikluspindade kujust ja täpsest paigutusest krundil, täpsustada hoonete ehitusprojektide koostamisel.

Üldplaneeringu kohaselt toimub üksikpuude v.a. viljapuude raie elamukrundidel vaid vallavalitsuse loal. Soovitav on säilitada puud, mille tüve läbimõõt on suurem kui 30 cm. Uue kõrghaljastuse kavandamisel arvestada täiskasvanud puu suurusega, et vältida vaadete kinnikasvamist, ebasoovitavate varjualade teket, puujuurtest- ja okstest tingitud probleeme.

Uushaljastuse rajamisel peab arvestama taimede sobivust alale, eelistada kodumaiseid puu- ja pöösaliike. Soovitav on kombineerida madal- ja kõrghaljastust. Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Jäätmed

Kruntidele on ette nähtud jäätmekonteinerid sissesõidutee lähedal. Konteinerite paigaldamisel ja jäätmemaja või -aediku rajamisel arvestada sorteerimiseks vajaliku koguse konteineritega. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmetele organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Biolagunevad jäätmed on soovitatav kompostida oma kinnistul.

Müra ja vibratsioon

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringuid leevendab kõrghaljastatud ala säilitamine kavandatava hoonestusala ja maantee vahel. Tee omanik ei võta endale kohustusi häiringute mõju vähendamiseks ning leevendusmeetmete rakendamiseks. Ehitusmaterjalide valikul lähtuda kehtivatest normidest. Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.

Alade kasutamisel arvestada Sotsiaalministri 04.03.2002.a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, mis kehtestab müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamute ning ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete välisterritooriumil ning mürataseme mõõtmise meetodid.

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoonete projektide asendiplaanilise lahendusega. Olemasolevat maapinda tõstetakse vajadusel planeeritava hoonestusala ja tee ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkruntide maapinna kõrgusmärgid, sajuvete juhtimine naaberkinnistutele ja teele on keelatud.

Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu „Saare maakonnaplaneering 2030+“ ruumiliste väärtuste kaardi kohaselt paikneb planeeritav ala väärtuslikul maastikul.

Väärtuslike maastike üldised maakasutustingimused:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Planeeringualale kavandatud hoonestus paikneb tiheasustusalal Salme alevikus olemasolevate tänavate ääres. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Planeeritav hoonestus on suhteliselt madal ja sobitatakse keskkonda. Seega ei mõjutata oluliselt väärtusliku maastiku ja kavandatud tegevus on kooskõlas kehtiva Saare maakonnaplaneeringu põhimõtetega.

4.8. Keskkonnakaitse ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeritav kinnistu ei paikne kaitsealal, kuid läheduses (ca 150 m kaugusel) asub Kura kurgu hoiuala. Seega tuleb planeeringu elluviimisel arvestada kaitstavate koosluste soodsa seisundi tagamise ja säilitamise tingimustega. Kavandatud tegevused on väikesemahulised, paiknevad olemasoleval tiheasustusalal ning piisavalt kaugel kaitsealast, seega ei avalda olulist mõju hoiualale.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus- ja kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Vähesel määral vibratsiooni ning müra võib esineda ehitustegevuse käigus. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskooresse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu hoonestusala, juurdepääsutee ja selle lähialaga.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritava alal on :

- Ehitustegevus toimub vaid planeeringuga määratud hoonestusala piirides.
- Tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnohtrikke materjale ega aineid.
- Ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.
- Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, võimalusel vältida öiseid ehitustegevusi.

Majanduslikud mõjud

Aktiivsete elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes. Vabatahtlike päästjate hoone rajamine tagab teenuse parema kättesaadavuse. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud

Tegemist on tiheasustusalaga. Arhitektuursed tingimused hoonestuse rajamiseks on määratud lähtuvalt olemasolevast keskkonnast. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Detailplaneeringuga planeeritu elluviimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute elanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale peaaegu puudub nii ehitusperioodil kui ka pikaajaliselt.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

4.9. Energiatõhusus

Uute hoonete ehitamisel juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Ehitatav uus hoone peab ehitamise järel vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoone välispiirded ning hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavad tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

4.10. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid:

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske.

Turvalisust tõstab turvateenuseid pakkuva firmaga valvepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

4.11. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga. Krundil pos 1 planeeritav hoone (päästeteenistuse hoone) kuulub V kasutusviisiga hoonete klassi. Krundidel pos 2 ja 3 planeeritavad hooned kuuluvad I kasutusviisiga (eluhooned) hoonete klassi. Vajalik tuletõrjevee vooluhulk 10 l/s kolme tunni jooksul. (*Siseministri 18.02.21 määrus 10 § 7*)

Tegemist on tiheasustusalaga. Planeeringuga on tagatud hoonetevahelised kujud 8 m. Kinnistu omanikud peavad juurdesõiduteed hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

Maa-ameti kaardi andmetel paikneb lähim tuletõrje veevõtukoht Liiva tn 2 maaüksusel (ca 400 m kaugusel planeeritavast alast). Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel ja üldjuhul vähemalt 30 meetri kaugusel hoonetest, et tagada päästetehnika ohutus.

Lähtuvalt eeltoodust on kavandatud uue tuletõrje veevõtukoha rajamine munitsipaalomandis Sõrve mnt 13 maaüksusele. Tuletõrje veevõtukoha rajab huvitatud isik.

Tuletõrjeveevarustuse täpne lahendus, sh uue tuletõrjevee mahuti rajamise vajadus, selles suurus ja täpne asukoht, antakse projekteerimise käigus, lähtuvalt Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

„Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ esitatud nõuetest.

4.12. Servituutide vajadus

Reaalservituut koormab Asjaõigusseaduse §172 lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Planeeritavad objektid:

- Elektrimaakaabel, liitumiskilp – piirangud on sätestatud Ehitusseadustikus ja määruses Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
- Juurdepääsutee - tagada juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Piirangud on sätestatud Asjaõigusseaduses.
- Veetorustik – kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont. Piirangud on sätestatud Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduses ja määruses Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.
- Kanalisatsioonitorustik – kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont. Piirangud on sätestatud Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduses ja määruses Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.
- Sideehitis - piirangud on sätestatud Ehitusseadustikus ja määruses Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded

Käesoleva detailplaneeringu elluviimiseks on kavandatud järgnevad servituudivajadusega objektid:

| Servituudi/ kitsenduse tüüp | Teeniv kinnisasi | Valitsev kinnisasi või isik | Tingimus | Ruumiline ulatus |
|---|---|---|--|--|
| „Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158 | Sõrve mnt 13 (71401:001:0922) Mere tänav (72101:002:0814) Kruntpos 1 | Elektrilevi OÜ | tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga | Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest. |
| | Mere tn 1 (72101:002:0784) Mere tänav (72101:002:0814) Kruntpos 1 Kruntpos 2 Kruntpos 3 | Kuressaare Veevärk AS Kruntpos 3 Kruntpos 2 Sõrve mnt 19 Mere tn 6 | tagada ühendused ühisveevärgiga | |
| | Kruntpos 1 Kruntpos 2 Kruntpos 3 | Kruntpos 2 Kruntpos 3 Sõrve mnt 15 Sõrve mnt 19 Mere tn 6 | tagada ühendused ühiskanalisatsiooniga | |
| | Mere tänav (72101:002:0814) Kruntpos 1 | Telia Eesti AS Kruntpos 2 Kruntpos 3 | tagada ühendused sidevõrguga | |
| Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“ | Kruntpos 1 | Kruntpos 3 | tagada ühendus avalikult kasutatava teega | Juurdepääsutee |

Servituudi vajadusega alad täpsustuvad projekteerimise käigus.

4.13. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Kehtestatud planeeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja vajalike notariaalsete servituutide seadmine.

2. Hoonete, tehnovõrkude ja juurdepääsuteede rajamine (projekt, ehitusluba/ehitusteatis) vastavalt kehtivale Ehitusseadustikule.

Krundid 2 ja 3 võõrandatakse ühiselt ühele arendajale, kellel on kohustus välja ehitada krunti 3 teenindav juurdepääsutee krundile pos 1 ja kruntide 2 ja 3 teenindamiseks vajalikud trassid kuni kruntide piirini.

Juhul kui krunt pos 1 alustab ehitustegevusega enne krunt pos 3, rajab krundi pos 1 valdaja enda tarbeks vajamineva tee ning krundi pos 3 valdaja ülejäänu osa teest. Kui ehitustegevusega alustatakse koos, rajatakse tee esimene osa ühiselt.

Kruntidele 2 ja 3 hoonete ehituslubade väljastamise eelduseks on krunte teenindavate trasside olemasolu krundi piiril. Krunt 3 juurdepääsutee peab olema valmis enne hoone kasutusluba.

3. Kasutuslubade taotlemine (kasutusteatiste esitamine) vastavalt Ehitusseadustikule. Hooneid teenindavad tehnovõrgud (sh tuletõrje veevõtukoht, kui selle rajamine on ehitusprojektiga kavandatud) peavad olema kasutusele võetud hiljemalt koos hoonetele kasutuslubade taotlemisega (kasutusteatiste esitamisega).

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Konkreetsed liitumispunktide asukohad ja tehnovõrkude lahendus antakse projekteerimise käigus.

Ehitusprojekti staadiumis, kui on teada hoonete täpsed asukohad ja vajalikud võrguhulgad, tellida võrguvaldajalt uued tehnilised tingimused.

5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 475890, väljastatud 03.07.24, lahendatakse detailplaneeringu ala kruntide pos 1 ja 3 liitumine elektrivõrguga olemasoleva 0,4 kV õhuliini baasil. Olemasoleva alajaama Salme TREV:(Kuressaare) F6 mastist M1, mis asub Sõrve mnt 13 kinnistul, nähakse uutele objektidele ette 0,4 kV maakaabelliin. Kruntide 1 ja 3 elektrivarustuseks on kinnistute piiridele kavandatud 0,4 kV liitumiskilbid.

Krundi 2 elektrivarustus lahendatakse Salme TREV:(Kuressaare) alajaama F5 mastist M3, mis asub Sõrve mnt 17 ja Mere tänava piiril.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatavad. Planeeritava elektriühenduse põhimõtteline lahendus vt joonis DP-3. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Täiendavaks / alternatiivseks elektrivarustuseks on lubatud rajada kuni 15 kW päikesepaneelid hoonete katustele. Kinnistu sisene madalpingevõrk, sh päikesepaneelide lahendus, antakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

5.2. Sidevarustus

Telia Eesti AS tehniliste tingimuste kohaselt on sideühendus kavandatud sidekaevust SME15. Sideteenuse tarbimiseks on vaja rajada ühendus aktiivkapist SME24 sidekaevuni SME15. Alates aktiivkapist SME24 paigaldada 24-kiuline SM optiline kaabel kuni sidekaevuni SME5. Paigaldada sinna jätk ja 1/32 splitter. Alates splitterist paigaldada 24-kiuline SM optiline kaabel kuni sidekaevuni SME15.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala paikneb reoveekogumisalal. Kavandatavate hoonete veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi baasil.

AS Kuressaare Veevõrk tehniliste tingimuste nr 3103 kohaselt on liitumine ühisveevärgiga võimalik Sõrve mnt 9a või Mere tn 1 kinnistuid läbival veetorustikult De50. Liitumiskohast avalikule maale paigaldatakse maakraan DN50. Tekkivate tarbimiskohtade liitumiseks ehitatakse välja liitumispunktid vastavalt ÜVK seadusele ja kehtivale standarditele.

Liitumine ühiskanalisatsiooniga on võimalik Sõrve mnt 17 kinnistul asuva isevoolse reoveekanalisatsiooni kanalisatsioonikaevu K74-1 või K74-2. Tekkivate tarbimiskohtade liitumiseks ehitatakse välja liitumispunktid vastavalt ÜVK seadusele ja kehtivale standarditele. Planeeritava hoone alla jääv kanalisatsioonitorustik paigutatakse ümber.

Detailplaneeringuga antakse ka Sõrve mnt 19 ja Mere tn 6 kinnistute võimalik liitumislahendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Planeeringu joonisel on tehnovõrkude asukohad ja suurused tinglikud. Konkreetne lahendus esitatakse projekteerimise käigus.

5.4. Sademeveekanalisatsioon ja drenaaz

Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Tegemist on piisavalt suure maa-alaga, kus võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonete katustelt ja teedelt hoonestusest kaugemale haljasalale, kus need imuvad pinnasesse. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele ja teedele on keelatud. Soovitav on rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus.

Kõvakattega teedelt valguvate sademevete ning päästeautode pesuvee käitlemine lahendatakse projekteerimise käigus. Seejuures ei tohi kahjustada naaberkinnistutel paiknevate kaevude vee kvaliteeti. Teedelt ja kõva kattega platsidelt sademevett kogudes lähtuda Keskonnaministri määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (vastu võetud 08.11.2019).

5.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumbad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikses koguses elektritarbimise. Tehnosüsteemide asukoha valikul vältida liigseid raieid ning säilitada olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt.

6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED

6.1. Kruntpos 1

(Mere tn 2)

Krundi pindala: 2090 m²

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Tootmishoone maa-TT-100%
(kahjuliku välismõjuta/ häiringuta tootmishoone maa)

Hoonete suurim lubatud arv krundil*

2 (üks peahoone + 1 abihoone)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

500 m²

Hoonete kõrgus

maksimaalselt 15 m maapinnast

(2 korrust)

Abihoonel maksimaalselt 5 m maapinnast

(1 korrust)

Katusekalle

vaba

Harjajoon

vaba

Välisviimistlus

tingimusi ei seata- eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

Minimaalne tulepüsivusklass

TP-3

Parkimiskohtade arv krundil

5

Piirded

kivi-, vörk- või puitaed, maks. kõrgus 1,5 m

KITSENDUSED

| Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp | Valitsev kinnisasi või isik | Tingimus | Ruumiline ulatus |
|--|---|--|--------------------------------------|
| Ranna piiranguvöönd | Keskkonnaamet | Looduskaitse seadus | Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest. |
| Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“ | Kruntpos 3 | Tagada ühendus avalikult kasutatava teega. | Juurdepääsutee |
| „Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158 | Elektrilevi OÜ Kruntpos 3 | Tagada ühendus elektrivõrguga. | Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest. |
| | Kruntpos 3 Kruntpos 2 Sõrve mnt 19 Mere tn 6 Sõrve mnt 15 | Tagada ühendus ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. | |
| | Telia Eesti AS Kruntpos 2 Kruntpos 3 | Tagada ühendus sidevõrguga. | |

* Hoonete suurima lubatud arvu hulka on arvestatud ehitusloa ja ehitusteatise kohustuslikud hooned. Lisaks võib rajada kaks 0-20 m² ehitisealuse pindalaga ja kõrgusega kuni 5 m väikehoonet (puukuur, väliköök, mängumaja vms).

6.2. Kruut pos 2

(Mere tn 4)

Krundi pindala: 2501 m²

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil*

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Hoonete kõrgus

Üksikelamu maa-EP-100%

5 (üks elamu + 4 abihoonet)

400 m²

maksimaalselt 9 m maapinnast

(2 korrust)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

25 - 45°

paralleelne tänavaga

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

3

kivi-, vörk- või puitaed, maks. kõrgus 1,5 m

Katusekalle

Harjajoon

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

KITSENDUSED

| Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp | Valitsev kinnisasi või isik | Tingimus | Ruumiline ulatus |
|---|--|--|--------------------------------------|
| Ranna piiranguvöönd | Keskkonnaamet | Looduskaitse seadus | Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest. |
| „Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158 | Elektrilevi OÜ | Tagada ühendus elektrivõrguga. | |
| | Kruut pos 3 Sõrve mnt 15 Mere tn 6 Sõrve mnt 19 | Tagada ühendus ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. | |

* Hoonete suurima lubatud arvu hulka on arvestatud ehitusloa ja ehitusteatise kohustuslikud hooned. Lisaks võib rajada kaks 0-20 m² ehitisealuse pindalaga ja kõrgusega kuni 5 m väikehoonet (puukuur, väliköök, mängumaja vms).

6.3. Kruut pos 3

(Mere tn 2a)

Krundi pindala: 2500 m²

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil*

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Hoonete kõrgus

Üksik elamu maa-EP-100%

5 (üks elamu + 4 abihoonet)

400 m²

maksimaalselt 9 m maapinnast

(2 korrust)

Abihoonet maksimaalselt 6 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

25 - 45°

paralleelne tänavaga

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

3

kivi-, vörk- või puitaed, maks. kõrgus 1,5 m

Kuressaare-Sääre maantee ääres lubatud vaid haljaspire (hekk vms)

Katusekalle

Harjajoon

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

KITSENDUSED

| Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp | Valitsev kinnisasi või isik | Tingimus | Ruumiline ulatus |
|---|--------------------------------|--|--------------------------------------|
| Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd | Transpordiamet | Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest. | Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest. |
| „Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158 | Sõrve mnt 19 | Tagada ühendus ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. | |

* Hoonete suurima lubatud arvu hulka on arvestatud ehitusloa ja ehitusteatise kohustuslikud hooned. Lisaks võib rajada kaks 0-20 m² ehitisealuse pindalaga ja kõrgusega kuni 5 m väikehoonet (puukuur, väliköök, mängumaja vms).