

Sõrve mnt 2 Salme detailplaneering

Salme alevik, Saaremaa vald
Sõrve mnt 2 (72101:002:0170)

Töö nr DP20SM2
PlanID DP-20-002

Planeeringu koostamise korraldaja:

Saaremaa Vallavalitsus
Katrin Kuusk
+372 452 5093
Katrin.kuusk@saaremaavald.ee

Planeerija: Asum Arhitektid OÜ 11146600
Hannes Koppel
volitatud arhitekt, tase 7

Suur-Sadama 7
93813 Kuressaare
+372 52 652 63
hannes@asumarhitektid.ee

Tellija: Saaremaa tarbijate Ühistu
Kalle Koov
+372 5091717
Kalle.Koov@saaremaa.coop.ee

2020

1. SISUKORD

1.	SISUKORD.....	1
2.	LÄHTEALUSED	2
2.1.	Planeeringu koostamise lähtealused	2
2.2.	Asukohaskeem	2
2.3.	Kehtivad planeeringud	3
2.4.	Olemasolev olukord	3
3.	PLANEERINGULAHENDUS	4
3.1.	Eesmärgid ja sisu.....	4
3.2.	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs, ruumilise arengu eesmärgid ja valitud lahenduse põhjendused.....	4
3.3.	Vastavus üldplaneeringule	4
3.4.	Hoonestamise põhimõtted, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	5
3.5.	Liikluskorraldus ja parkimislahendus.....	5
3.6.	Haljastuslahendus	6
3.6.1.	Haljastuse ehituseaegne kaitsmine	8
3.7.	Vertikaalplaneerimine ja sademevee kanaliseerimine	8
3.8.	Servituudid, piirangud	8
4.	TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED.....	9
4.1.	Veevarustus.....	9
4.1.1.	Liitumispunkt ühisveevärgiga liitumiseks.....	9
4.1.2.	Nõuded veesisendile ja sulgarmatuurile	9
4.1.3.	Nõuded veemõõdusõlmele.	9
4.2.	Reoveekanaliseerimine.....	9
4.2.1.	Liitumispunkt ühiskanaliseerimisega liitumiseks	9
4.3.	Elektrivarustus.....	9
4.4.	Sidevarustus	10
5.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID.....	10
5.1.	Tulekaitse abinõud	10
5.2.	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud ja nõuded	11
5.3.	Keskkonnakaitselised tingimused	11
6.	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	12
7.	PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	13
7.1.	Sõrve mnt 2	13

PLANEERINGU JOONISED

- DP 1 Tugijoonis
- DP 2 Põhijoonis

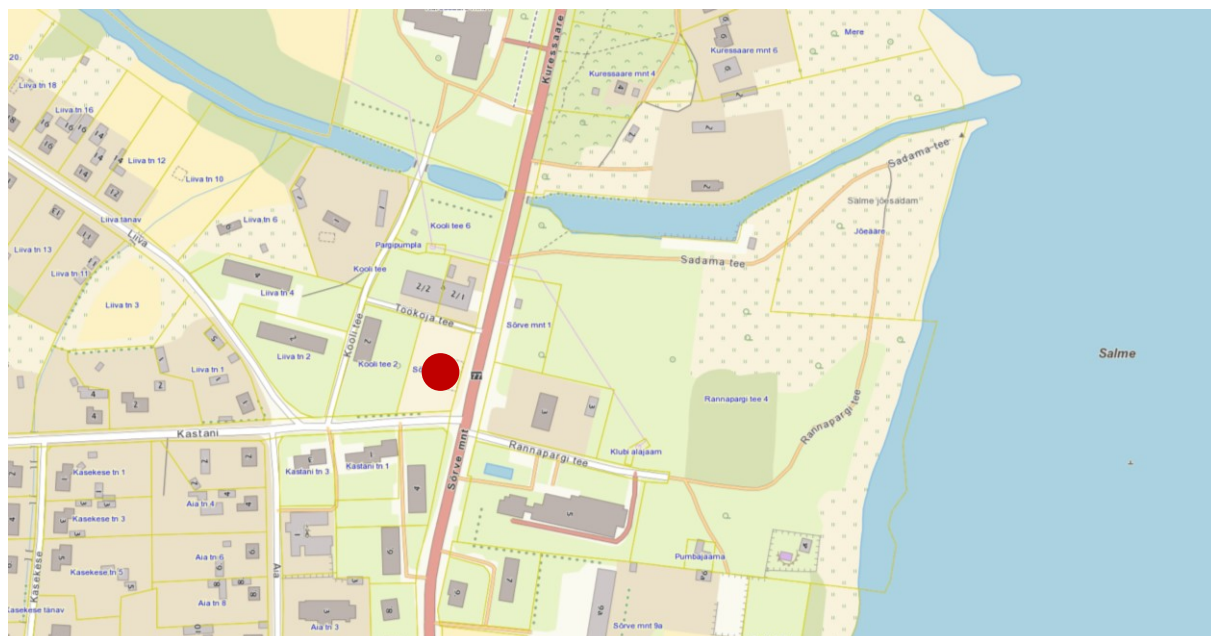
- LISA 1 Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon
- LISA 2 Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 343090
- LISA 3 Telia AS tehnilised tingimused nr 33417425
- LISA 5 Maanteeameti lähteseisukohad 12.02.2020 nr 15-2/20/5576-2
- LISA 6 Elektrilevi AS kooskõlastus XXX
- LISA 7 AS Kuressaare Veevõrk kooskõlastus XXX
- LISA 8 Maanteeameti kooskõlastus 28.07.2020 nr 15-2/20/5576-6
- LISA 9 Päästeameti kooskõlastus XXX
- LISA 10 Telia Eesti AS kooskõlastus nr XXX

2. LÄHTEALUSED

2.1. Planeeringu koostamise lähtealused

Planeeringu nimetus:	Sõrve mnt 2 Salme detailplaneering
Planeeringualas hõlmatud aadressid:	Sõrve mnt 2 (katastriüksuse tunnus: 72101:002:0170)
Maa omanik	
DP algataja:	Saaremaa Tarbijate Ühistu
Algamise haldusakt:	Saaremaa Vallavalitsuse 18.02.2020 korraldus nr 2-3/339
Planeeringuala suurus:	ca 0,25 ha
Eesmärgid ja sisu:	Planeeringu eesmärgiks on kinnistule ärihoone kavandamine ning kinnistu ruumilise terviklahenduse loomine. Planeeringuga muudetakse katastriüksuse sihtotstarve, määratakse ehitusõigus, liikluskorralduse ja haljastuse põhimõtted, planeeritakse kommunikatsioonid
Geodeetiline alusplaan:	Jüri Koppeli maamõõdutööd töö nr G 3.3/2020
Tehnilised tingimused:	Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 343090 Telia AS telekommunikatsioonialased tehn. Ting nr 33417425 Maanteeameti lähteseisukohad 12.02.2020 nr 15-2/20/5576-2

2.2. Asukohaskeem



● Planeeringuala hõlmab Sõrve mnt 2 kinnistu Salme aleviku keskel.

2.3. Kehtivad planeeringud

- *Üldplaneering:*
Salme aleviku ja sisemaa üldplaneering ning selle käigus koostatud uuringud

Planeeringulahendus on vastavuses üldplaneeringuga

- *Olemasolev detailplaneering :*
Kiilepi detailplaneering (Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ töö nr T-110-06)

Käesolev detailplaneering, kui lähiaastate ehitustegevuse alus tühistab kehtestamisel varasema detailplaneeringu.

2.4. Olemasolev olukord

Olemasolevad kinnistud ja sihtotstarbed	Hooned ehitusregistri andmetel
Sõrve mnt 2 Salme alevik 72101:002:0170 2361 m ² Elamumaa 35%; Ühiskondlike ehitiste maa 15%	Kinnistu on hoonestamata

Olemasolevad kitsendused:

- Riigimaantee kaitsevööndid 10m äärmise sõidurea servast
 - Riigitee nr 77 Kuressaare-Sääre
- Krundi edela-nurka ning lõunapiiri läbib transiitliinina Telia Eesti AS maakaabelliin

Krunt on heakorrastatud. Kinnistu maanteepoolses servas paikneb korrapärane hooldatud kõrghaljastus. Varasem hoonestus on lammutatud.

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Eesmärgid ja sisu.

Planeeringu eesmärgiks on kinnistule ärihoone kavandamine ning kinnistu ruumilise terviklahenduse loomine.

Planeeringuga muudetakse katastriüksuse sihtotstarve, määratakse katastriüksuse ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused, planeeritakse kommunikatsioonid, määratakse parkimislahenduse põhimõtted ja planeeritakse haljastus ja heakord.

3.2. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs, ruumilise arengu eesmärgid ja valitud lahenduse põhjendused.

Planeeringuala paikneb Salme aleviku keskosas. Varem asus kinnistul tänaseks lammutatud paekivist Salme magasiit. Planeeringuala lähiümbrust võib kirjeldada kui hõreda, vabaplaneeringulise hoonestusstruktuuriga hajusat ruumi, kus selge paralleel erinevate ehitusmahtude ja hoonestusviiside vahel puudub. Sõrve maantee vastasküljel paikneb 1890ndate algul rajatud ja 1929 osaliselt kahekordseks rekonstrueeritud vallamajahoone, planeeringualast jõe pool asuvad madalad mahuka nõukogudeaegsed töökojahooned ja Sõrve poolsel küljel ning planeeringu ala taga Kooli tee ääres 2-3 kordsed silikaattelistest korterelamud.

Planeeringulahenduseni jõuti kaalutledes majanduslikke, sotsiaalseid, funktsionaalseid, esteetilisi, liikluskorralduslikke, looduslikke jmt. aspekte.

Planeeringulahenduse eesmärk on määrata ehitusõigus varasemast natuke suuremale ärihoonele, mis võimaldaks asukohapotentsiaali paremini kasutada ning planeerida hoonestust teenindav infrastruktuur. Arhitektuurne maht sobitub piirkonna üldiste mastaapidega.

Valitud lahenduse eesmärk on rõhutada planeeringuala kvaliteete. Säilivad noored Tammed kinnistu maantee poolsel piiril. Maantee rekonstrueerimislahendusega on kavandatud valla teenuskeskuse ja planeeritud ärihoone vahele kergliiklusteed ja ülekäigurada. Planeeringuga on kavandatud ärihoone sissepääsu ümbrusesse avalik ala istumisvõimalusega.

Detailplaneeringu juurde on koostatud illustreeriva materjalina ärihoone mahuline eskiislahendus. Samas sätestab planeering arhitektuurliste ja kujunduslike tingimustena vaid kaasaegse vormikeele kasutamise ehitusõiguse numbriliste väärtuste kõrval, seadmata nii taotluslikult piiranguid teistsuguse arhitektuurse lahenduse koostamiseks tulevikus.

Planeeringule lisatud eskiislahendus taotleb esinduslikkust, sobitudes Salme keskuse soovitud üldilmega.

3.3. Vastavus üldplaneeringule

Kuni Saaremaa valla uue üldplaneeringu kehtestamiseni kehtiva Salme aleviku ja sisemaa üldplaneeringu põhjal on planeeringuala näol tegemist planeeritud ärimaaga juhtfunktsiooniga.

Ärimaa all on üldplaneeringus mõeldud kaubandus-, teenindus-, toidlustus- ja majutushoonete maad; büroo ja kontorihoonete maad.

Maakasutus- ja ehitustingimused üldplaneeringuga määratletud ärimaal eeldavad ehitusõiguse, parkimise, tehnovõrkude ja rajatiste, haljastuse ja heakorra põhimõtete määramist konkreetse maa-ala detailplaneeringuga. Ei tohi kahjustada ega piirata naaberkinnistute omanike huve ja õigusi, ei tohi pälvida kohalike pahameelt ega mõjutada negatiivselt nende eluviisi.

Kaubandushoone planeerimine detailplaneeringuga käsitletud mahus ja vormis on eeldatavalt kooskõlas üldplaneeringuga.

3.4. Hoonestamise põhimõtted, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- Hoonete suurim lubatud arv krundil 2 (1 põhihoone + 1 kuni 20m² väikeehitis)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, max 50% krundi pindalast e. 1180,5m²
- Hoonestuse kavandamisel arvestada looduslike tingimustega (nagu liigniisked alad, ilmakaared, valitsevad tuuled ja selle eest kaitset pakkuv kõrghaljastus jmt).
- Prügimahutite hoidmine projekteerida hoone mahtu.
- Projekteerida parapetiga varjatud lamekatus, välisviimistluses kasutada soliidseid neutraalseid materjale ja toone, lisada varikatused jms mahtu liigendavaid arhitekturseid elemente. Arhitektuurikäsitus valida soliidne ja väljapeetud.
- Kergliiklusteede planeerimine valla transpordimaa katastriüksusel, kõik planeeritavad teed ja platsid on arendaja kohustus ehitada. Kõik projekteeritud ehitised valla maal kooskõlastada vallaga.

3.5. Liikluskorraldus ja parkimislahendus

Sõrve mnt 2 kinnistu piirneb idast Kuressaare-Sääre (77) põhimaanteega. Tee kaitsevööndi ulatus on 10m äärmise sõidurea servast.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Põhipäas Sõrve mnt 2 kinnistule on kavandatud Kastani tänava kaudu krundi lõunapiirilt. Lisaks on kavandatud pääs kinnistule üle Töökoja tn 2/2 kinnistu Kuressaare-Sääre teelt kinnistu põhjapiiril. Töökoja tn 2/2 kinnistu omaniku ja endise Salme Vallavalitsuse vahel on 10.09.2007 sõlmitud Eratee avaliku kasutamise leping Nr. 0120/1. (Töökoja tee nr7210120). Ärihoone teenindamiseks vajaliku teeosa väljaehitamiseks vajalik servituudileping Töökoja tn 2/2 omanikuga sõlmitakse vajadusel pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Riigimaanteel parkimist, sh. manööverdamist ette ei nähta.

Parkimiskohtade mõõtmete valimisel on juhitud Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimiskohad tuleb tähistada vastavalt standardis EVS 614 kehtestatud nõuetele.

Parkimine on korraldatud 90° nurga all. Parkla parkimiskoha vähim laius on 2,6 m, äärmiste parkimiskohtade laiuks on projekteeritud 2,85 m. Liikumispuudega inimese sõiduki parkimiskohtade laiuks on projekteeritud 3,6 m, parkimiskoha pikkus sõiduautodele 5m.

Bussi parkimist ette pole nähtud. Vajadusel lahendatakse bussi parkimine Salme küla keskusel teisel pool põhimaanteed.

- Käesolevas detailplaneeringus on parkimiskohtade arvutamisel lähtutud Standardist EVS 843:2016 Linnatänavad.

	Suletud brutopind (m ²)	Parkimisnormatiiv (parkimiskoht/brutopind)	Normeeritud parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritud ärihoone	750m ²	1/100	8	23

Jalgrataste parkimiskohtade arvutuse aluseks on Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid EVS 843:2016 Linnatänavad järgi.

	Suletud brutopind (m ²)	Jalgrataste parkimisnormatiiv (parkimiskoht/brutopind)	Normeeritud parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritud ärihoone	750m ²	1/150	5	10

- Parkimisalade valgustus lahendada kehtivatele normidele vastavalt projekteerimisstaadiumis.

3.6. Haljastuslahendus

Sõrve mnt 2 kinnistu maantee poolisel piiril paiknevad erinevas kasvus noored tammed. Tammede reale lisaks paikneb samal joonel tamm ka kõrvalasuva Töökoja tee 2/1 kagunurgas. Tammed tajutavalt terviklikku puuderida ei moodusta. Pigem on puistu vaadeldav väärtuslike üksikpuudena. Tammede rea katkestab endise, tänaseks põhimahus lammutatud magasiaida vundament, mis on soovitatav kollektiivse mälu huvides hilisemas projekt lahenduses maapinnal markeerida.



FOTO: Vaade Sõrve maanteelt planeeringualale, Google maps



FOTO: Vaade Sõrve mnt ja Kastani tänava ristmikult planeeringualale.

Kastan tänava frondis paikneb lühike kastanite rida (6 puud) . Üksikpuud on liigiliselt tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Planeeringuga nähakse ette olemasoleva haljastuse maksimaalne säilitamine. Likvideeritakse vaid üks, planeeritud parklasse sissesõidule ette jääv noor kastan Kastani tänava piiril.

- Ehitusprojektides näidatakse säilitatav ja kavandatav haljastus.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- istikute valikul ja haljastuse rajamisel juhinduda standardist EVS 778:2001 „Ilupuude ja põõsaste istikud“. Istikute kõrgus minimaalselt 2.5 meetrit.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- Raieloa taotlemine vastavalt Saaremaa Vallavolikogu 26.04.2019 määrusele nr 8 „Raieloa andmise kord“

Projektis tuleb haljastuslahenduste valikul lähtuda tervikust. Uus haljastus peab säilinud kõrghaljastust toetama. Kõrghaljastusele lisaks kavandada madalhaljastust, katendite valikul arvestada sademete immutamisvõimalustega, vett läbi laskvad katendid näiteks kombineerida istutusalaadega. Lahendada terviklik ja kvaliteetne avalik ruum parimal võimalikul moel.

Planeeritud parkla sissesõidule ette jääva kastani raiel vajalik raieloa taotlemine kuna puu rinnasdiameeter on üle 12 cm.

Asendusistutus planeeritavale krundile ei mahu. Asendusistutuse maht ja istikute asukoht lepitakse kokku eraldi.

Kooli tee 3 piiril paikneb olemasolev piirdeaed, mis asendatakse uue maksimaalselt 2m kõrguse piirdeaia. Piirdeaia lahendus töötada välja koostöös Kooli tee 2 korteriühistuga ehitusprojekti koostamise raames. Muus osas piirdeaedu ei rajata.

3.6.1. Haljastuse ehituseaegne kaitsmine

Haljastuse ehituseaegne kaitsmine lahendada ehitusprojektis.

3.7. Vertikaalplaneerimine ja sademevee kanaliseerimine

Kinnistu on tasane. Maanteega piirneval alal on maapinna keskmine kõrgus +4,85m, läänepoolses servas madalam, ca +4,65m.

Hoone ±0.000 (1. korruse põrand) = +5.000.

Piirkondlik sademeveesüsteem käesoleval hetkel puudub. Detailplaneeringu koostamisega samaaegselt koostamisel olev maanteeprojekt näeb krundiga piirnevale teemaale ette sademeveekanaliseerimise eelvooluga Salme jõkke.

Käesoleva detailplaneeringuga antakse kaks alternatiivset tingimuslikku sademevee kanaliseerimise lahendust:

- Kui käesoleva detailplaneeringu elluviimiseks koostatava ehitusprojekti ja ehitusloa taotluse hetkeks on Maanteeamet sademeveetrassi üle andnud Saaremaa Vallale, lahendatakse Sõrve mnt 2 planeeringuala katuste ja platside sademevete kanaliseerimine tänavatrassi.
- Kui tänavamaal paiknevat sademeveetrassi Sõrve mnt 2 planeeringuala katuste ja platside sademevete kanaliseerimiseks kasutada ei saa immutatakse sademevesi krundil kasutades selleks spetsiaalselt projekteeritud tehnilisi lahendusi.

3.8. Servituudid, piirangud

Servituudi / kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Tehnovõrkude servituut	Sõrve mnt 2	Telia Eesti AS	Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.	1m mõlemale poole sidekaablit

4. TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

4.1. Veevarustus

4.1.1. Liitumispunkt ühisveevärgiga liitumiseks

Liitumine veevarustusega on planeeritud Kooli teel kulgevalt veetorult De110 Pe. Tänavatorustikult teha keevissadulühendusega väljavõtte kinnistu tarnetoru ühendamiseks. Ühenduskoha vahetusse lähedusse (kuni 1m kaugusele peatorust) paigaldada maakraan spindlipikendusega ja kapega, mis jääb hilisemaks liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Tagatav rõhk liitumispunktis 2,5bar.

4.1.2. Nõuded veesisendile ja sulgarmatuurile

Liitumiseks ühisveevärgiga on vaja koostada liitumisprojekt.

Liitumisprojekti koostamisel tuleb arvestada standardis EVS 921:2014 toodud nõudeid.

Kinnistu veesisend De32 Pe, rõhuklass PN10, Maakraan DN25.

4.1.3. Nõuded veemöödusõlmele.

Kinnistu piires tarbitav vesi peab läbima ühe veemöödusõlme. Veemöödusõlm peab asuma veesisendi hoonesse suubumise kohas, kuivas ja valgustatud ruumis, kus puudub veearvesti külmumise oht või kuivas ja soojustatud veemöödukaevus allpool külmumispiiri. Veemöötur tuleb paigaldada horisontaalselt vastava konsooli vahele.

Veemöödusõlme paigaldatav veearvesti DN15, L 110mm, Q3 2,5 m³/h.

Juhul, kui projekteerimistööde käigus selgub, et rajatava hoone normaaltarbimiseks on vajalik suurema läbilaskevõimega tarnetoru ja veemöödusõlm tuleb nimetatud rajatis ja sõlm ehitada välja vastavalt projektile.

4.2. Reoveekanaliseerimine

4.2.1. Liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga liitumiseks

Liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga on Kooli teel Kooli tee 2 korterelamu kanalisatsiooniühendusele paigaldatav kanalisatsioonikaev. Liitumispunkti andmed on ära toodud planeeringu joonisel. Väliskanalisatsioonivõrk peab vastama standardis EVS 843:2014 ja EVS 846:2013 toodud nõuetele.

Torustik hoonet kuni liitumispunktini rajada välis-kanalisatsiooni torudest. Kanalisatsioonitorustiku puhastamiskulude vähendamiseks ja võrgu häireteta toime tagamiseks tuleb torustik projekteerida ja ehitada nii, et sellesse ei tekiks tahkeid osakesi. Selleks antakse torustikule sõltuvalt toru läbimõõdust sobiv lang. Isevoolse kanalisatsioonitorustiku rajamise minimaalseks languks on 1/DN.

Sademe- ja dreanaživete juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud.

4.3. Elektrivarustus

- Elektrivarustus on planeeringus käsitletud kooskõlas Elektrilevi OÜ tehniliste tingimustega nr 343090
- Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu ja paigaldab liitumiskilbi peakaitsmega 3x125 A.

- Liitumiskilbi toide planeerida Salme jõe alajaamast, maakaabliga. Liitumiskilp planeerida krundi piirile. Kõik tehnovõrgud sh elektrikaabel riigitee maal tuleb rajada kinnisel meetodil ja kaabli sügavus teeremondi vertikaalsest tööpiirist täpsustub edasise projekteerimise käigus.
- Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
- Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
- Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.
- Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.
- Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada
- Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

4.4. Sidevarustus

- Sideühendus on planeeringus käsitletud kooskõlas Telia Eesti AS telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega nr 33417425.
- Planeerida sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust SME30. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, paneeritavad 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.

5. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

5.1. Tulekaitse abinõud

- Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (Vabariigi Valitsuse 30.03. 2017 määrus nr 17)
- Hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt kehtivale määrusele. Minimaalne tulepüsivusklass TP-2 (tuldtakistav).
- Planeeritav hoonestus kuulub IV kasutusviisi (kaubandushoone):
- Ehitise planeeritud kõrgus on kuni 7 m planeeritud maapinnast.
- Tuleohutuskujad naaberkinnistu hoonetega on suuremad kui 8m.
- Päästemeeskonna juurdepääs hoonele on tagatud nii otse põhimaanteelt kui aleviku tänavatelt Päästemeeskonna sisenemine planeeritud hoonesse saab toimuda kõikidest külgedest.
- Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 on IV kasutusviisiga kuni 8 korruselise ehitise, mille tuletõkkeseptsiooni piirpindala on alla 800 m² ja eripõlemiskoormus 600-1200 MJ/m², ühe tulekahju normvooluhulk 20 l/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3 h.

Olemasolev lähim tuletõrje veevõtukoht (Salme jõesadama veevõtukoht 3168) asub 150m kaugusel. Normidega kooskõlla viimiseks rajatakse olemasolevast veevõtukaevust uus veeühendus planeeritud kuivhüdrandini maantee ääres 100m kaugusel planeeritud kauplusehoonest. Hüdrant projekteeritakse, ehitatakse välja samaaegselt hoone projekteerimise ja ehitamisega.

5.2. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud ja nõuded

Hoone ehitusprojektide koostamisel tuleb juhendada standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linna- planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ala kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala korrashoid ja kiire koristamine. Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas ümbrus on kasutusel ööpäeva- ja aastaringselt. Probleemiks võib olla vähene liikumine hooajaliselt ja õhtusel hämaral ajal. Seetõttu on planeeritud sesoonsusest mittesõltuvaid funktsioone.

Nähtavus ja vaateväli. Ümbruses on tagatud hea ja loomulik jälgitavus.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad.

5.3. Keskkonnakaitselised tingimused

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.
- Jäätmete kogumine krundil lahendatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas (Saaremaa Vallavolikogu 09.04.2018 määrus nr 13) ja Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik. Planeeringu joonistel on tähistatud jäätmemahutite asukoht krundil. Jäätmemahutid tuleb paigutada kõva kattega alusele nii, et oleks tagatud jäätmeveoki juurdepääs.
- 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 ehitusprojektide koostamisel.

Käesoleva detailplaneeringu ellu-rakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

6. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine peale detailplaneeringu kehtestamist
2. Ehitusloa taotlemine detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks vastavalt Ehitusseadustiku lisale 1 hoonete, parklate, juurdepääsutee (sh mahasõidu) ja kergliiklustee, haljastuse ning piirdeaia rajamiseks.
3. Kasutusloa taotlemine vastavalt ehitusseadustiku lisale 2. Kasutusloa väljastamise eelduseks on piirdeaia, teede ja haljastuse (sh asendusistutuse) olemasolu.

Detailplaneeringu kohaselt on kavandatavat funktsiooni teenindava teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi, maastiku rajamine pärast planeeringu kehtestamist, enne ehituslubade väljastamist arendaja, kelleks on Sõrve mnt 2 krundi igakordne valdaja, kohustuseks. Haljastuse lahendamine koos ehitusloa taotlemisega.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte 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.

Arendajal tuleb arvestada riigitee nr 77 Kuressaare – Sääre km 11,226-21,150 Mändjala-Läätša lõigu rekonstrueerimisega, mille ehitamisega alustatakse eeldatavasti 2021.a suvel ning teha koostööd tee ehituse lepingupartneriga.

Kõik tehnovõrgud sh elektrikaabel riigitee maal tuleb rajada kinnisel meetodil ja kaabli sügavus teeremondi vertikaalsest tööpiirist täpsustub edasise projekteerimise käigus.

Tagada kinnistut läbivate kommunikatsioonide säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks, vajadusel planeeringujärgne ringitõstmine. Sõlmida vajadusel asjaõigusleping tehnovõrgu koormamiseks kinnistul tehnovõrgu valdaja kasuks.

Hooned projekteerida kooskõlas võrguvaldajatelt taotletud tehnilistele tingimustele.

Töökoja teele on avaliku kasutuse leping sõlmitud 2007. Leping on lihtkirjalik ja omaniku vahetamisel muutuks kehtetuks. Seega tuleb peale detailplaneeringu kehtestamist sõlmida Töökoja tn 2/2 valdajaga servituudileping tagamaks pääsu Sõrve mnt 2 kinnistule üle Töökoja tn 2/2 kinnistuosa ka edaspidi.

7. PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID

7.1. Sõrve mnt 2

Aadress	Sõrve mnt 2
Krundi suurus	2361 m ²
Krundi lubatud suurim ehitisealne pind	1180,5 m ² (50% krundi pindalast)
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa 100% Katastri sihtotstarve Ärimaa 100%
Üldplaneeringu juhtotstarve	
Hoonete lubatud suurim absoluutkõrgus (m)	+12.00m
Planeeritud katusekalle ja tüüp	lahtine
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Krunti ei tõsteta, vertikaal projektiga.
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	2
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP-2
Piirangud	Vt. p. 5.2
Kuni 20 m ² väikeehitised	Ainult kärumaja kavandamiseks
Haljastus ja piirded	Ehitusprojekti koosseisus esitada maa-ala haljastuslahendus. Krunt tuleb piirata Kooli tee 2 kinnistu piiri ulatuses. Mujale piirdeid mitte projekteerida.
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	23 sõiduauto kohta, 10 jalgrataste kohta.
Olulisemad arhitektuurinõuded: Katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal, välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	Projekteerida parapetiga varjatud lamekatus, välisviimistluses kasutada soliidseid neutraalseid materjale ja toone, lisada varikatuseid jms mahtu liigendavaid arhitektuurseid elemente. Arhitektuurikäsitus valida soliidne ja väljapeetud. +0.000 =+5.000
Kooli tee 2 katastriüksuse piirile tuleb rajada piirdeaed maksimaalse kõrgusega 2m tehes koostööd Kooli tee 2 korteriühistuga piirdeaia tüübi ja lõpplahenduse valimisel.	Lahendada ehitusprojekti koosseisus.