

SÕRVE TEE 2 DETAILPLANEERING

SÕRVE TEE 2, KURESSAARE LINN,
SAAREMAA VALD, SAARE MAAKOND

TÖÖ NR: 767

KINNISTU OMANIK: AS ALEXELA
ROSENI TN 11, 10111 TALLINN
Kontaktisik: ESINDAJA: AIVAR RÄIM
TEL. +372 6290029, E-MAIL AIVAR@ALEXELA.EE

HUVITATUD ISIK: AS ALEXELA
ROSENI TN 11, 10111 TALLINN
Kontaktisik: ESINDAJA: AIVAR RÄIM
TEL. +372 6290029, E-MAIL AIVAR@ALEXELA.EE

PLANEERIJA: Arhitekt Tarbe OÜ
Kalasadama tn 2, 10415 Tallinn
tel 627 2990
Kontaktisik: Johann-Aksel Tarbe, tel 6272993, johann@tarbe.ee
Volitatud arhitekt, tase 7; EAL kutsetunnistus 118488

03.08.2023

KÖITE SISUKORD

I. SELETUSKIRI

1	PLANEERINGUALA ASUKOHA KIRJELDUS	3
1.1	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
2	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	3
2.1	PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	3
2.2	PLANEERINGU RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜSI JÄRELDUSED	4
3	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	4
3.1	PLANEERINGUALA KRUNDIJAOTUS	4
3.2	KRUNDI HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED	4
3.3	KRUNDI EHITUSÕIGUS	4
3.4	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	5
3.5	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED	5
3.5.1	KESKKONNASEISUND	5
3.5.2	RADOONIRISK PLANEERITAVAL ALAL	5
3.5.3	KESKKONNAKAITSE	5
3.5.4	HALJASTUS JA HEAKORD	5
3.5.5	JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED	5
3.6	LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	6
3.6.1	KRUNTIDELE SISSEÕIDUD JA TÄNAVALE VÄLJASÕIDUD	6
3.6.2	PARKIMINE	6
3.6.3	KERGLIIKLUSTEED	6
3.7	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	6
3.7.1	VEEVARUSTUS, REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON	6
3.7.2	ELEKTRIVARUSTUS	6
3.7.3	SIDEVARUSTUS	6
3.7.4	SOOJUSVARUSTUS	6
3.8	TULEOHUTUSE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	7
3.9	KITSENDUSTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	8
3.9.1	KEHTIVAD KITSENDUSED	8
3.9.2	KAVANDATUD KITSENDUSED	8
4	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	8
4.1	EHITISTE ARHITEKTUURILISED TINGIMUSED	8
4.2	MUUD NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	8
4.2.1	KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED	8
4.2.2	NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	8
5	DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA	9
6	KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA LÄHTESEISUKOHTADELE	9
6.1	VASTAVUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE	9
6.2	KAVANDATU MÕJU LÄHI-PIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE	9
6.3	KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE	9
6.4	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	9
6.5	VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSES ESITATUD LÄHTESEISUKOHTADELE JA LISATINGIMUSTELE	9
6.6	VASTAVUS MÄÄRUSTELE JA STANDARDITELE	10

I SELETUSKIRI

1 PLANEERINGUALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeringuala suurus on 0,29 ha. Alale jäävad:

Jrk. Nr.	Aadress	Kinnistu pindala m ²	Katastriüksuse nr	Sihtotstarve	Omanik (ud)
1	Sõrve tee 2	2871	71401:001:3436	100% ärimaa	AS Alexela

Planeeringuala paikneb Saaremaal, Kuressaare linnas, Sõrve tee ja Merikotka tänava ristmikust ida suunas, piirnedes Sõrve tee L1 (katastritunnus 71401:001:3123, transpordimaa 100%) ja Merikotka tänav 2 (katastritunnus 34901:010:0555, ärimaa 80%, elumumaa 20%) katastriüksustega. Juurdepääs on olemasolevatelt mahasõitudelt Sõrve teelt ja Merikotka tänavalt L1.

Maa-alal kehtib „Merikotka tn 8 detailplaneering“ (koostaja Kuressaare Linnavalitsuse planeerimisosakond, Saaremaa valla planeeringute registri nr 422-09, kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 25.02.2010 otsusega nr 9), millega katastriüksusele ehitusõigust ei määratud.

1.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Sõrve tee 2 katastriüksusel on ehitisregistri alusel gaasitankla (ehitisealune pind 20,6 m²) ja bensiinitankla (ehitisealune pind 153,0 m²). Kinnistul on olemasolev maa pealne gaasimahuti ja maa-alune kütusemahuti koos tuulutuspüstikuga. Detailplaneeringuga olemasolevaid mahuteid ei muudeta, täiendavaid mahuteid ei planeerita.

Kinnistu on ühtlase maapinnaga, abs. kõrgusmärkidega 2.06-2.74. Planeeringualal on asfaltkattega tee ja parkimisala. Kõlvikuliselt koosseisult on tegemist haljasalaga. Kinnistul on madalhaljastust kinnistu põhja- ja idaosas. Samuti on üksikuid puid/põõsaid krundi lõunaosas. Detailplaneeringu koostamiseks ei ole haljastuse hinnangut täiendavalt koostatud.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal elektripaigaldise kaitsevöönd, ranna piiranguvöönd ja ranna ehituskeeluvöönd. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu alusel on aga ehituskeeluvööndi ulatus kuni Sõrve teeni ja planeeringualale ei ulatu.

Reoveekanali- ja elektrivarustuse liitumispunktid on välja ehitatud. Sidevarustus on raadiolahenduse baasil. Planeeringualal on olemasolevalt lahendatud sademevee ärajuhtimine osaliselt (katused ja platsid) hajutatuna krundil, osaliselt (tankla ja laadimisala) juhitud läbi õli ja liivapüüduuri reovee kanalisatsioonitorustikku. Kehtiv leping AS Kuressaare Veevärk (leping nr 794).

Keskkonna reostust ei ole käesoleva detailplaneeringu raames uuritud. Uuringu koostamise vajadust ei ole ilmnenud – puuduvad teated või andmed reostusest.

2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

2.1 PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine ärihoone püstitamiseks ja liikluskorralduse põhimõtete määramine Sõrve tee 2 kinnistu piires.

Üldplaneeringu põhilahenduse tekstilise osa punkti „4.3 Maakasutuse juhtotstarbed“ ja joonise „Ühisplaneeringu maakasutuse kaart“ järgselt on käesoleva detailplaneeringuga käsitletav maa-ala tsoneeritud kui „M“, mille juhtfunktsiooniks on määratud „Kuressaare mereäärne segahoonestusala“ ning millega on seatud järgmine selgitus: „Kuressaare mereäärse segahoonestusala juhtotstarve on ühisplaneeringuga antud merega piirnevale osale linnaruumist, kuhu on lubatud kavandada funktsioone, mis rikastavad ala kasutusvõimalusi.“

Detailplaneering koostatakse kooskõlas ühisplaneeringuga ning ei sisalda ühisplaneeringu muutmise ettepanekuid. Planeeritud on kauplus, sõidu- ja kõnniteed, parkla ja haljastus. Kavandatu täiendab juba olemasolevat väljakujunenud tanklat ning annab võimaluse luua veelgi mitmekesisema peatumispaiga.

2.2 PLANEERINGU RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜSI JÄRELDUSED

Planeeringuala asub Kuressaare äärelinnas Sõrve tee ja Merikotka tänava ristmikul. Ümbritsev hoonestus läänes, põhjas ja idas kuni 2-korruselise äripiirkond, läänes ja põhjas on kuni 4-korruseline elamupiirkond, lõunas maatulunduspiirkond. Lääne pool kinnistut asub WOW elamuskeskus. Piirkonna hoonestus on lahtine, st. ei eksisteeri perimetraalset kinniste sisehoovidega hoonestust. Hooned paiknevad üldjuhul tänava ääres (sissepääsud avanevad tänavale). Planeeringuala on hea transpordi juurdepääsuga. Sõiduautodele on heal tasemel maha- ja pealesõidud kõikidesse suundadesse. Veokite juurdepääs planeeringualale on võimalik Sõrve tee ja Merikotka tänavalt. Lähim ühissõidukite peatus (Tuulte Roos) on WOW keskuse ees, Sõrve teel. Kergliiklusteede ja jalgteede ühendused on planeeringuala servas Sõrve tee ja Merikotka tänava ääres.

Planeeringuala on Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga määratud mereäärseks segahoonestusalaks, kuhu on lubatud kavandada funktsioone, mis rikastavad ala kasutusvõimalusi.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvate maa-alade kohta on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

1. Kuressaare Linnavalitsuse planeerimisosakonna, arhitekt Hannes Koppel'i töö nr. 422-09 „Merikotka tn 8 detailplaneering”,
2. Asum Arhitektid OÜ töö nr. 486-17 „Merikotka 1 detailplaneering”,
3. Ösel Plan OÜ töö nr. 325-05 „Merikotka tn 9 detailplaneering”,
4. AS Entec Eesti töö nr. 316-04 „Lootsi tn 23, 25 ja 27 kinnistute detailplaneering”,
5. Studio Beeta AB töö nr. 297-03 „Golfikompleksi detailplaneeringu II etapp”,
6. Klotoid OÜ töö nr. DP-20-012 „Sõrve tee 6 detailplaneering”

3 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

3.1 PLANEERINGUALA KRUNDIJAOTUS

Planeeringualal asub 1 kinnistu – Sõrve tee 2. Kinnistuid ei jagata ega muudeta.

3.2 KRUNDI HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Krundi hoonestusala on määratud arvestades olemasolevat tanklat ja huvitatud isiku soovi tanklat laiendada.

3.3 KRUNDI EHITUSÕIGUS

Krunt pos 1, Sõrve tee 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	Ä 100%
Hoonete suurim lubatud arv	2
Suurim lubatud ehitisealne pind maapealne / maa-alune	1000m ² / 500m ²
Hoone lubatud maksimaalne kõrgus	9,0m maapinnast = abs. +11,5m
Hoone lubatud maksimaalne sügavus	4,0m
Hoone lubatud maksimaalne korruselisus maapealne / maa-alune	2 / -1

Kuni 20m² ja kuni 5 m kõrged hooned:

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast st. arvestatakse maksimaalse lubatud ehitisealuse pinna sisse. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt.

Ilma ehitusloata võib krundi maapealsele hoonete hoonestusalale rajada ühe kuni 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoone.

3.4 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Kinnistu on ühtlase maapinnaga, abs. kõrgusmärkidega 2.06-2.74.

Olemasolevat reljeefi ei ole ette nähtud ulatuslikult muuta v.a. planeeritava parkla ulatuses.

3.5 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

3.5.1 KESKKONNASEISUND

Olemasolevad geoloogilised tingimused puuduvad. Ehitusgeoloogiline uuring tehakse ehitusprojekti käigus.

Keskkonna reostust ei ole käesoleva detailplaneeringu raames uuritud. Uuringu koostamise vajadust ei ole ilmnenud – puuduvad teated või andmed reostusest.

3.5.2 RADOONIRISK PLANEERITAVAL ALAL

Eesti Geoloogiakeskuse koostatud Eesti radooniriski levilate kaardi kohaselt asub Kuressaare linn normaalse radooniriski alal, kus lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. Ehitusprojekti käigus teha täiendav radooniuuring.

Eesti projekteerimismeeskonnas (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 Bq/m³.

3.5.3 KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringuga kavandatu ei avalda eeldatavalt täiendavat olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustele, sest otseselt ümbruskonna keskkonnatingimusi ei kahjustata. Kõige häirivamaks võib osutada olemasoleva tankla kütuselõhna eraldumine tankimise ja laadimise ajal, mille mõjusid saab töökorraldusega minimaliseerida.

3.5.4 HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolev haljastus enamuses säilib v.a. planeeritava parkla ulatuses, kuhu on planeeritud asfaltbetoonkattega tee.

Detailplaneeringuga on antud haljastuse põhimõtteline lahendus. Kavandatud on kõrghaljastust Merikotka tänava äärde lähtudes sarnaselt olemasoleva kõrghaljastuse lahendusega. Haljastuse lahendus on illustratiivne ja täpsustatakse ehitusprojektiga. Uushaljastuse kavandamisel lähtuda lähipiirkonnas olemasolevast ja inimhõõtmelise ruumi põhimõtetest.

Piirdeaed on lubatud rajada Sõrve tee L1 kinnistu lääne piirile ning kinnistu sees prügiaedikuna vms. Piirdeaed on lubatud kuni 1,4m kõrgune osaliselt läbipaistev (näiteks lippide vahe vms).

3.5.5 JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja valla jäätmehoolduseeskirjast. Olmejäätmete sorteeritud kogumiseks paigutatakse krundile prügikonteinerid.

Olmejäätmete taaskasutamise võimaldamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmed koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

Konteineri ja kogumismahuti asukoht joonisel on illustratiivne. Lõplik asukoht määratakse ehitusprojekti asendiplaanil.

Lisaks on kavandatud avalikud pakendikonteinerid (klaas, paber ja segapakend), mis paigutatakse tankla kinnistule kivikatendiga alale.

3.6 LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED

3.6.1 KRUNTIDELE SISSESÕIDUD JA TÄNAVALE VÄLJASÕIDUD

Planeering arvestab olemasolevate juurdepääsude ja väljasõitudega Merikotka tänavale ja Sõrve teele. Krundi sisse- ja väljasõite ei muudeta.

3.6.2 PARKIMINE

Parkimine lahendada omal kinnistul, ehitusprojekti käigus vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

3.6.3 KERGLIIKLUSTEED

Olemasolevaid kergliiklusteid planeeritaval kinnistul ei asu. Planeeringuga tehakse ettepanek luua kõnnitee ühendused tankla ja Sõrve tee äärsel kergliiklustee vahel.

3.7 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Väljaehitatud tehnovõrkude põhimõttelisi lahendusi ei muudeta. Tehnovõrkude asukohtasid on lubatud täpsustada ehitusprojektiga. Liitumislepingud vt. Detailplaneerigu lisad Lisa 3 „VÕRGUVALDAJATE LEPINGUD“.

3.7.1 VEEVARUSTUS, REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON

Kinnistul on olemasolevad vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

Planeeringuga antud perspektiivne kinnistu sademeveeühendus koos liitumiskaevuga kuni 1m kaugusele väljaspoole kinnistu piiri, Sõrve tee L1 kinnistule. Kinnistu liitumiskaevu ühendatava kinnistuisese isevoolse sademeveetoru läbimõõt maksimaalselt DN/OD 110.

3.7.2 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringualal säilib olemasolev ja väljaehitatud elektrivarustus. Olemasolev elektri liitumispunkt kinnistu loode nurgas.

3.7.3 SIDEVARUSTUS

Krundi lähiümbruses sidekanalisatsioon puudub. Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud olemasolevate sidetrasside asukohad-liitumispunktid ja telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused (nr 37713177). Perspektiivseteks sidetrasside ühendusteks on planeeritud trassikoridor Ranna tn 2 krundi juurest piki Merikotka tänavat.

Planeeritud lahendus on põhimõtteline.

3.7.4 SOOJUSVARUSTUS

Planeeringuala jääb Kuressaare Linnavolikogu 24.04.2008 määrusega nr 12 kinnitatud lisa 1 „Kuressaare linna kaugküttepiirkond” kohasesse kaugkütte piirkonda.

Planeeritud torustiku asukoht, täpsed koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti kui on teada võimaliku kavandatava hoone energiatarve. Planeeringuga on määratud trassikoridor piki Merikotka tänavat.

3.8 TULEOHUTUSE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Kinnistul asub olemasolev tankla ja kauplus (EHR kood 120169073) ning gaasitankla (EHR kood 220706741). Väljaehitatud olemasoleva tankla ja kaupluse põhimõttelisi tuleohutust puudutavaid lahendusi käesolevaga ei muudeta. Käesoleva tuleohutuse osa on antud näidisenä, mida on lubatud täpsustada ehitusprojektiga. Hilisema ehitusprojektiga on lubatud kütuste vähendamine või suurendamine ning vajadusel ohtliku ettevõtte kategooria kasutamine eeldusel, et ehitusprojekti raames koostatakse riskianalüüs, selle kokkuvõttes väljatoodud tingimused on täidetavad ja ehitusprojekt on kooskõlastatud Päästeametiga.

AS Alexela Kuressaare tankla on kemikaaliseaduse alusel C-kategooria ohuga ettevõtte ehk ohtlik ettevõtte. Nimetatud objektile on koostatud ohutusdokumentatsioon (teabeleht, riskianalüüs, HOLP), mis on kooskõlastatud Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti ning Päästeameti poolt. Teabeleht ja riskianalüüs on hetkel kehtivad, HOLP vajab uuendamist. Peale detailplaneeringu kinnitamist on vaja uuendada kõiki kolme ohutusdokumentatsiooni dokumenti.

Lisaks on detailplaneeringu käigus koostatud tanklas olemasoleva kaupluse asendamiseks uues asukohas riskihinnang (vt. lisa, 27.07.2023), mille eesmärgiks oli välja selgitada, milline on AS Alexela Kuressaare tankla käitise realiseerumisest tulenevatele ohtude mõju ümbruskonnale ja ka vastupidi ning tuvastada selgunud mõjude leevendamiseks võimalikud meetmed. Hindamisel selgusid järgnevad asjaolud Kuressaare tankla detailplaneeringu realiseerumise kohta:

1. Välised tegurid ei ohusta kavandatavat ärihoonet.
2. Käitise sisemiste ohtudena on võimalikud ohud, mis võivad mõjutada lisaks käitise enda seadmetele ja seal viibivatele inimestele kontaktvööndi piirkondi, järgmised olukorrad:
 - a) Bensiinitsisterni BLEVE (soojuskiirguse ohuala inimestele on 434 m, ehitistele 190 m)
 - b) LPG mahuti BLEVE (soojuskiirguse ohuala inimestele on 246 m, ehitistele 108 m)
 - c) LPG autotsisterni BLEVE (soojuskiirguse ohuala inimestele 367 m, ehitistele 161 m)
3. Hinnanguga tuvastatud võimalike sündmuste tekkimine on (tulenevalt statistikast) väga madala toimumise tõenäosusega ja käitises rakendatakse tavapärase töö toimimiseks vastavaid ennetusmeetmeid.

Võimalikud õnnetusjuhtumid on sõiduki põlemine tankla territooriumil ja hoone tulekahju. Kumbki sündmus ei ohusta detailplaneeringu kinnistu väliseid objekte.

Hoonete minimaalne tuleohutusklass on TP3. Projekteeritavate hoonete ja rajatiste tuleohuklass, tulekaitsetase, tuleohutuspaigaldised jne. vajadused ja ulatus määratakse ehitusprojektiga vastavalt kehtivatele määrustele ja tuleohutust reguleerivatele standarditele.

Tankla tehnoloogiliste seadmete (mahutid, tankurid, tuulutusüstikud) ümberprojekteerimisel tuleb lähtuda Eesti standardis EVS 812-5:2014 „Ehitiste tuleohutus, osa 5: Kütuserminalide ja tanklate tuleohutus“ või uuemast: Võimalike gaasiballoonide kappide asetus ja kaugus arvestada minimaalselt 6m hoonetest ja tankla rajatistest. Kogu tankla krunt varustada lahtist tuld ja suitsetamist keelavate märkidega vastavalt standardile EVS 620-2:2012 „Tuleohutus. Osa 2: Ohutusmärgid“ (suitsetamine on lubatud vaid tanklast ja tema osadest kaugemal kui 12m). Tankla ja muude rajatiste vahele rajatakse gaasilukk-kaev. Tankurite ümber ei tohi 5m raadiuses olla lahtiseid auke ega avasid, mis suubuvad madalamatesse ruumidesse või ruumiosadesse, kuhu võiks koguneda põlevvedelikke või plahvatusohtlikke aure. Tankla mahutite täitmistorustiku paakautoga ühendamise kohas tuleb tagada vähemalt 2-kordne paakauto tühjendusvooliku mahu ohutu kanaliseerimine. Täitectorustiku ühenduskoha otsik peab olema varustatud tihedalt suletava korgiga ning täitmistorustiku kaev peab olema lukustatava kaanega. Mahutid tuleb varustada üle-täitumise fikseeriva nivooanduri signaalil automaatselt toimiva sulgurseadmega või muu vastava süsteemiga. Kõik mahutitega ühendatud torustikud peavad olema varustatud tagasilöögiklappidega, mis väldivad väljaspool süttinud tule ülekandumist mahutitesse või peab piisav ohutus olema tagatud muul viisil. Tankla territooriumil ei ole lubatud ladustada põlevmaterjali lahtiselt. Lokaalseks kustutamiseks peab olema tankurite juurde paigaldatud käsikustutid (1 tankuri kohta a' 6kg pulber, külmakindel). Õlireostuse esmatõrje tarbeks peab olema tanklas vähemalt 50kg absorbeerivat ainet, plastkotte ja kilet.

Hoonete vaheline kuja kõrvalhoonetega on rohkem kui 8m. Lähim hoone on kaubandushoone naaberkrundil Merikotka tn 1. Päästetehnika juurdepääs ehitisele on tagatud ümber hoonete ja rajatiste. Päästemeeskonna sisenemistee hoonesse määratakse ehitusprojektiga (üldiselt peauksest).

Vajalik väliskustutusvee normvooluhulk planeeritava kaupluse jaoks on 10 l/s, arvestuslik tulekahju kestvus on 3 tundi (SiM määrus nr 10, IV kasutusviisiga ehitis kuni 8 korrust, põlemiskoormus alla 600 MJ/m², tuletõkkeseptsiooni piirpindala kuni 800 m²).

Vajalik väliskustutusvee normvooluhulk olemasoleva tankla jaoks on 5 l/s. (EVS 812-5:2014 Ehitise tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus p 7.7.6). Tuletõrjesevi tagatakse Merikotka tänaval asuvast hüdrantist.

3.9 KITSENDUSTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

3.9.1 KEHTIVAD KITSENDUSED

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal elektripaigaldise kaitsevöönd, ranna piiranguvöönd ja ranna ehituskeeluvöönd. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu alusel on aga ehituskeeluvööndi ulatus kuni Sõrve teeni ja planeeringualale ei ulatu.

3.9.2 KAVANDATUD KITSENDUSED

Käesoleva detailplaneeringuga ei lisandu kitsendusi planeeringuala ulatuses.

4 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

4.1 EHITISTE ARHITEKTUURILISED TINGIMUSED

- Vastavalt kehtivale üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvete tabelile ja maakasutuse kaardile paikneb planeeringuala Kuressaare mereäärse segahoonestusalal, millisele on üldplaneeringuga kehtestatud üldjuhul arhitektuurikonkursi korraldamise kohustus.
- Hooned on vaadeldavad kõikidest külgedest, mistõttu peavad fassaadides kasutatavad materjalid olema esinduslikud.
- Kaupluse projekteerimisel tuleb kaupluse laadimisala ja prügikogumine visuaalselt varjata, näiteks variseinaga.
- Reklaampostide vms. -elementide suurim lubatud kõrgus on 12,0m maapinnast.
- Hoone katusekaldele ei ole kitsendavaid nõudeid.

4.2 MUUD NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

- Ehitusprojektiga tuleb tänavale ja hoonete ette näha valgustus ja selgelt arusaadav viitade süsteem. Vältida tuleb valgustamata nurgataguste alade tekkimist. Kasutada tuleb vastupidavaid konstruktsioone ja materjale.
- Tulepüsivusklass tuleb asjakohaste õigusaktide ja standardite alusel määrata ehitusprojektis.
- Tankla tehnoloogiliste seadmete (mahutid, tankurid, tuulutuspüstikud) asukohavalikul lähtuda tuleohutuskuja suurusest ja tingimustest, mis on kirjeldatud Eesti standardis EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus, osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus

4.2.1 KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED

Planeeringualast ca 20 m lõunapoole jääb Mullutu-Loode looduskaitseala Loode sihtkaitsevöönd ning sinna on märgitud punajald-tilderi (III kaitsekategooria) leiukoht. Sellest tulenevalt tuleb ehitustööde käigus mürarakad tegevused planeerida väljaspoole liigi pesitsusaega, et vältida lindude häirimist.

4.2.2 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

- Ehitusprojektide koostamiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused võrguvaldajatelt.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Reovesi juhtida reovee kanalisatsiooni.
- Sademevesi juhtida parklatelt ja katuselt haljasalale omal kinnistul immutamiseks. Tankimisalalt ja kütusemahutite laadimisalalt sademevesi kogutakse, puhastatakse õli- ja liivafiltris ning juhitakse sademevee kanalisatsiooni. Ehituslike meetmetega tagada tankimisala sademevee mittesattumine parklale (tanklaala piiratakse renniga või vertikaalplaneeringuga).

Elektrivarustus:

- Ehitusprojektis näha ette vajalikud tööd varem ehitatud ja säilitatavate liinirajatiste kaitsmiseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Sidevarustus:

- Sideühendus lahendada eraldi projektiga.

Soojusvarustus:

- Liitumine kaugküttevõrguga toimub vastavalt kehtivale korrale ja konkreetsed tingimused täpsustatakse liitumislepingus AS Kuressaare Soojusega.

5 DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

6 KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA LÄHTESEISUKOHTADELE

6.1 VASTAVUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine ärihoone püstitamiseks ja liikluskorralduse põhimõtete määramine Sõrve tee 2 kinnistu piires.

Planeeritud ärimaa sihtotstarve vastab planeeringuala naabruses levinud krundi kasutuse sihtotstarvetele.

6.2 KAVANDATU MÕJU LÄHI-PIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE

Kavandatu mõju lähipiirkonnale võib pidada positiivseks. Planeeritud hoone muudatus täiendab juba olemasolevat väljakujunenud asustust. Planeering arvestab naaberkinnistute arenguperspektiive.

6.3 KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE

Avalik ruum planeeringualal puudub. Planeering ei riiva avalikke huve ega väärtusi. Hoonet ümbritsev parkla, platsid ning haljasalad jäävad avatuks.

6.4 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneering on vastavuses Saare maakonnaplaneering 2030+ ning Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga ja nende käigus koostatud uuringutega ning ei sisalda planeeringute muutmise ettepanekuid.

6.5 VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSES ESITATUD LÄHTESEISUKOHTADELE JA LISATINGIMUSTELE

Detailplaneeringus on arvestatud kõiki Saaremaa Vallavalitsuse 13.12.2022 nr 2-3/1950 Kuressaare linnas Sõrve tee 2 detailplaneeringu algatamise korralduses esitatud tingimusi:

- detailplaneering on koostatud vastavalt planeerimisseaduse § 126 ülesannetele;
- detailplaneering on koostatud aktuaalsele geodeetilisele alusele, mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrasule nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ ;
- detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

6.6 VASTAVUS MÄÄRUSTELE JA STANDARDITELE

Planeering on kooskõlas järgmiste määrustega:

1. Siseministri 07. aprilli 2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
Hoonestusalade kavandamisel on arvestatud 8m tuleohutuskujaga.
2. Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (redaktsioon 07.04.2023)
Kustutusvee vajadus tagatakse tuletõrjehüdrandiga.

Planeering on kooskõlas järgmiste standarditega (standardid on soovituslikud):

1. Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine.“
Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste lahendamine detailplaneeringuga hõlmataval alal toimub vastavalt EVS 809 - 1:2002 nõuetele. Põhimeetmeteks on:
 - *krundisisene valgustamine,*
 - *kaupluse projekteerimisel tuleb laadimisala ja prügikogumine visuaalselt varjata, lahendada selgelt piiritletud ja eraldatud alana, kus on võimalik tagada “oma hoovi tunne” ja jälgitavus ning hooviala lukustamine;*
 - *ehitusprojektiga tuleb hoonete ette näha valgustus ja selgelt arusaadav viitade süsteem. Vältida tuleb valgustamata nurgataguste alade tekkimist. Kasutada tuleb vastupidavaid konstruktsioone ja materjale.*
2. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
Parkimiskohtade vajadus arvutatakse vastavalt standardile ehitusprojektiga.
3. Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015. a määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ Lisa „Maanteede projekteerimismid“.
 - *Nähtavuskaugused ja nähtavuskolmnurgad ristmikul.*

Koostas:
Reelika Dobrus

Kontrollis:
Johann-Aksel Tarbe

II. JOONISED

JRK NR	JOONISE NIMETUS	JOONISE NR
1.	Asukohaskeem	DP-01
2.	Põhijoonis	DP-02
3.	Tugiplaan	DP-03
4.	Illustratsioon	DP-04