

KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel/faks (045) 33 237, e-post: kop@hot.ee



Reg. nr. EP10250459-0001

Reg. nr. EL10250459-0001

Registreerimistõend nr. 01-203

Muinsuskaitse litsents 242/97-K

TELLIJA: Kuressaare Soojuse AS

T – 115-03

A – 34203

KURESSAARE LINN, KALEVI 1a

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2003**

SISUKORD

A. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. PLANEERIMISLAHENDUS-ANDMED KRUNTIDE KOHTA

B. JOONISED

- | | |
|------------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem. 1:2000 | DP-1 |
| 2. Tugiplaan. 1:500 | DP-2 |
| 3. Põhijoonis. 1:500 | DP-3 |
| 4. Kitsenduste skeem.. 1:500 | DP-4 |
| 5. Tehnovõrgud. 1500 | DP-5 |

C. LÄHTEMATERJALID

1. Linnavalitsuse korraldus nr.32, 28. jaanuar 2003.a. Kalevi tn.1a detailplaneeringu algatamise kohta koos Linnavalitsuse lähteseisukohtadega Kalevi tn. 1a detailplaneeringu koostamiseks.
2. Eesti Energia Asi Jaotusvõrk Saarte piirkond tehnilised tingimused elektrienergia tootjale Nr.40356, väljastatud 17. november 2003.a.
3. AS Kuessaare Veevõrk, tingimused Kalevi tn.1a detailplaneeringu juurde, nr. 590, 18. november 2003.a.
4. Elioni kooskõlastus nr.2721053 2004.a.

A SELETUSKIRI..... 4

I ÜLDOSA..... 4

1. PLANEERINGU NIMETUS:4

2. ALGATAJA:4

3. PLANEERINGUALA SUURUS:.....4

4. EESMÄRGID JA SISU:4

5. HOONESTUSE ISELOOM:4

6. OLULISED MAAKASUTUSE TINGIMUSED:4

7. LÄHTEMATERJALID:.....4

8. OLEMASOLEV OLUKORD:5

II PLANEERIMISLAHENDUS-ANDMED KRUNTIDE KOHTA 6

KALEVI TN.1A, KRUNT NR.21546

A SELETUSKIRI.

I ÜLDOSA.

1. Planeeringu nimetus:

Kalevi tn.1a detailplaneering.

2. Algataja:

AS Kuresaare Soojus, avaldus 04. august 2004.a.

3. Planeeringuala suurus:

30 183 m².

4. Eesmärgid ja sisu:

Soojuse ja elektri koostootmisjaama planeerimine Kalevi tn. 1a krundile.

5. Hoonestuse iseloom:

Maa-alale planeeritakse soojuse ja elektri koostootmisejaam.

6. Olulised maakasutuse tingimused:

Kuussaare linna üldplaneeringu 2010 järgi on planeeritav maa-ala Tootmismaa-T.

7. Lähtematerjalid:

- LV korraldus nr., 2003.a. ja detailplaneeringu lähteseisukohad koos lisadega.
- Geodeetiline alusplaan, koostaja AS M&V Invest töö, nr. GL-042, 2003.a.
- Kuussaare linna üldplaneering 2010.
- Tallinna tn.61 detailplaneering.

8. Olemasolev olukord:

- Planeeritav maa-ala asub Kuressaare linnas, Kalevi tänaval, piirnedes põhja-kirde suunas Kalevi tänavaga, ida-kagu suunas Kalevi tn.1 ja Talli tn.4 kinnistutega, lõunast Talli tn.10 kinnistuga, edelast Talli tänavaga, läänest Talli tn.12, ja Põhja tn.40 kinnistutega ja loodest Kalevi tn.3 kinnistuga. Krundi keskel paikneb Eesti Vabariigile kuuluv, AS Eesti Energia „Kirsi“ alajaama kinnistu, aadressiga: Kalevi 1b.

Olemasolevalt on planeeritav maa-ala sihtotstarbega Tootmismaa-T-100%. Krundil paikneb olemasolevalt Kuressaare Soojuse kaugkütte kivist katlamaja koos ühekordse kivist kontorihoonet ja metallist angaariga krundi lõuna poolses osas, krundi põhja poolses osas pea-sissepääsu juures paiknevad kivist masuudi baasladu ja garaaž-ladu, krundi keskel paikneb kivist garaaž. Krundi kirde osas paiknevad kaks masuudi mahutit ja krundi keskel kaks õlimahutit, kaitsetsooniga 15m (tuleneb tuleohutuse nõuetest, EPN 10.8).

Juurdepääs krundile on Kalevi tänavalt. Talli tn.4 krundilt on juurdepääs päästeteenistuse autodele.

Planeeritaval maa-alal on olemasolevad toimivad vee- ja kanalisatsioonitrasside ühendused Kuressaare Veevärgi AS ühtsete trassidega. Kuressaare Veevärgile kuuluvatele vee- ja kanalisatsioonitrassidele kehtib trassikaitsevöönd, (“Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus”,10.veebruar 1999.a.,§11) 1m mõlemale poole trassi telge. Maa-ala sadevetekanaliseerimine on olemasolevalt viidud krundi lõuna osas olmekanaliseerimise trassidesse. Krundi põhja poolses osas on Kalevi tänaval olemas sadevetekanaliseerimise trassid ja krundi põhja pool paiknevad sadeveed on juhitud viimastesse.

Kinnistul paikneb Eesti Energiale kuuluv elektri alajaam “Kirsi” ja madal- ning kõrgepingekaablid, milledele kehtib 1m kaitsevöönd (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. “Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus”). Liitumismõõtepunkt asub alajaamas.

Planeeritaval maa-alal on ühendus ka Elioni sidekaablitega, viimastele kehtib 2m kaitsevöönd mõlemale poole trassi telge (Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 “Liinirajatise kaitsevöönd”).

Lähim tuletõrjehüdrant nr.141 paikneb Kalevi tänava kinnistule sissesõidu juures. Kinnistul on kaks olemasolevat tuletõrjeveehoidlat.

II PLANEERIMISLAHENDUS-ANDMED KRUNTIDE KOHTA

Kalevi tn.1a, krunt nr.2154

MAAOMANIK: AS Kuressaare Soojus

KRUNDI PINDALA: 30 183m²

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|--|----------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Tootismaa-T-100% |
| • Täpsustav kasutusfunktsioon | kaugkütte soojuse tootmine |
| • Hoonete suurim lubatud arv krundil | vaba |
| • Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | kuni 30% krundist |
| • Hoonete suurim lubatud kõrgus | kuni 30m |
| • Hoone tulepüsisivusklass | TP-2 |

Krundi kirjeldus:

- **Krundi asend:** planeeritud krunt, Kalevi tn.1a, asub Kuressaare linnas, Kalevi tänaval, piirnedes põhja-kirde suunas Kalevi tänavaga, ida-kagu suunas Kalevi tn.1 ja Talli tn.4 kinnistutega, lõunast Talli tn.10 kinnistuga, edelast Talli tänavaga, läänest Talli tn.12, ja Põhja tn.40 kinnistutega ja loodest Kalevi tn.3 kinnistuga. Krundi keskel paikneb Eesti Vabariigile kuuluv, AS Eesti Energia „Kirsi“ alajaama kinnistu, aadressiga: Kalevi 1b.
- **Heakord, haljastus:** planeeritav krunt on heakorrastatud. Olemasolevalt on krundil haljastust kirde ja lõuna osas, kus on ka kõrghaljastust. Antud planeeringuga ühtegi puud ei likvideerita. Krundi Talli tänava poolsesse külge planeeritud perspektiivne uus juurdepääs on paigutatud nii, et olemasolevad suured puud säiliks. Krundi välisvalgustus lahendatakse hoonestuse arhitektuurse projekteerimise käigus.
- **Väikevormid:** krunt on osaliselt piiratud piirdeaiaga.
- **Jäätmed:** krundil on olemasoleva metallangaari juures prügikonteinerid prügiveoautole juurdepääsetavas kohas. Tootmisjäätmed (puidu tuhk) utiliseeritakse vastavalt keskkonnateenistusega kooskõlastatult täitematerjaliks.

Hoonestuse kirjeldus:

- **Olemasolevad ehitised:** krundi lõuna poolses osas paiknevad olemasolevalt Kuressaare Soojuse kaugkütte kivist katlamaja koos ühekordse kivist kontorihoone ja metallist angaariga, krundi põhja poolses osas pea-sisepääsu juures paiknevad kivist masuudi baasladu ja garaaž-ladu, krundi keskel paikneb kivist garaaž.
- **Likvideeritavad ehitised:** Krundile on planeeritud uus juurdepääs Talli tänavalt. Kuna Kuressaare Soojuse kontorihoone jääb krundilepääsu segama, nähakse planeeringus ette kontorihoone lõunapoolse puidust osa likvideerimine, vt. planeeringu põhijoonist DP-3.
- **Planeeritud ehitised:** Krundile planeeritud uus soojuse ja elektri koostootmisjaam on planeeringus toodud tingliku ehitusalana, arvestades tuletõrjekujadega, perspektiivse tootmise tehnoloogiaga (võimalus kaks katlamaja ühendada galeriiga) ja ka arhitektuurse tervikkusega. Planeeringus on näidatud ka ehituspiiranguga

alad, tulenevalt tuletõrjekujadest. Perspektiivse katlamaja tulepüsivus-klassiks arvestades hoonestuse funktsiooni on planeeritud TP-2 (EPN 10.1, 10.2, 10.8). Planeeritud katlamaja ostetakse tervik paketina sisse tehnoloogia tootjalt. Katlamaja koosneb kahest ruumilisest osast: katlamaja katelde osast ja laopool (tuletõrje normide EPN 10.1, 10.2 kohaselt lubatud 1000m³ haket suletud pinnale). Mõlemale katlamaja osale projekteeritakse iseseisvad sprinkler tulekustutusüsteemid, mis nõuavad oma veemahuteid autonoomse automaatikaga. Olemasolevate likvideeritavate veehoidlate asemele tuleb krundi lõuna poolsesse osasse katlamaja projekteerimise käigus ette näha Päästeteenistust rahuldavad tuletõrjehüdrandid. Planeeringus on illustreerivate piltidena toodud valmistatud analooge. Jaama kohta on esialgselt teadaolevad järgmised tehnilised andmed:

Elektrienergia tootmise võimsus: 3 MW

Soojusenergia tootmise võimsus: 12 MW

Aururõhk: 20-60bar

Auru temperatuur: 380 °C-510 °C

Väljund pinge: 10 000V (10kV)

Kaugküttesüsteem: 40 °/120 °C

Katla gabariidid: 8,2×2,9×4,4m

Veemaht: ca 15m³

Kütus: puiduhake, saepuru, puukoor

Katlamaja kütmiseks vajamineva puiduhakke jaoks on planeeringus näidatud krundi lääne serva ladustamise plats, mille mahutavuseks on 5000m³, suurema platsi puhul kehtivad metsatööstuse kustutusnormid EPN 10.1, 10.2 (iga 100m tagant kustutusorn). Et puiduhakke ladustamine oleks väljanägemiselt korrektne, tuleb plats piirata seinaga (ca 4m kõrge) kolmest küljest, jättes vabaks ida poolse külje, tehnika ligipääsemiseks.

- **Arhitektuursed nõuded:** Planeeringuga määratakse planeeritud katlamaja suurim lubatud kõrgus 30 meetrit maapinnast ja kogu krundi maksimaalne ehitusalune pind kuni 30% krundist (9055m²). Sealjuures arvestatakse, et kõik üle 8 meetri ulatuvad hooneosad on olulise ruumilise mõjuga ning nende arhitektuurile kehtivad kõrgendatud nõudmised. (Planeeringu koosseisus on toodud uue katlamaja eeldatav visuaalne maht vaadates Tallinna maanteelt Kalevi tänava suunas). Rajatav hoonestus peab sobima ümbritsevasse keskkonda ja välja paistma oma suhteliselt suure mahu tõttu kui tänapäevase tootmishoone hea näide.
- **Edasine projekteerimine:** Enne täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamist linna poolt esitab projekteerija linnaarhitektile eskiisprojekti (koosseisus ka makett või perspektiivvaated), milles on välja pakutud hoonestuse mahuline ja funktsionaalne lahendus, kasutatavad ehitusmaterjalid, liiklusskeemi, haljastuse ja olulisema ruumilise mõjuga tehniliste rajatiste lahendus. Projekteerimistingimuste koostamisel asetatakse avalikes huvides rõhk eelkõige kõrgemate hoonete ja rajatiste ning Talli ja Kalevi tänava äärse ala ruumilise lahenduse kvaliteedile.

Liikluskorraldus ja teed:

- **Planeeritud teede põhimõttelised laiused:** hoonetele tulekustutusvahenditega juurdepääsuks on vajalik vähemalt 3,5m laiune juurdesõidutee.
- **Liikluskorralduse põhimõtted:** Planeeritud krundile peamine juurdepääs on olemasolevalt Kalevi tänavalt. Olemasolev tagavara juurdepääs päästeteenistuse autodele on Talli tn.4 kinnistult. Antud planeering toob ära uue juurdepääsu krundile Talli tänavalt (selleks likvideeritakse Kuressaare Soojuse kontorihoone

puidust ehitise osa, vt. joonist DP-3), tagades sellega juurdepääsu kontorihooneni ilma läbimata kogu Kuressaare Soojuse krunti. Talli tn.12 krundile on planeeritud lisa juurdepääs päästeteenistuse autodele. Planeeringu põhijoonisel DP-3 on näidatud krundi liiklusskeem. Krundile on planeeritud autokaal, kuhu pealesõit on võimalik kaalu mõlemast otsast.

- **Parkimine:** Parkimine on lahendatud krundil.

Keskkonnakaitse

- **Prügikonteinerite asukoht:** planeeringu järgselt on ettenähtud prügikonteiner prügiveoautole juurdepääsetavas kohas.
- **Tootmisjäätmed (puidu tuhk):** utiliseeritakse vastavalt keskkonnateenistusega kooskõlastatult täitematerjaliks.

Tehnovõrgud

- **Reovete kanalisatsioon ja veevarustus:** Planeeritaval maa-alal on olemasolevad toimivad vee- ja kanalisatsioonitrasside ühendused Kuressaare Veevärgi AS ühtsete trassidega. Kuressaare Veevärgile kuuluvatele vee- ja kanalisatsioonitrassidele kehtib trassikaitsevöönd ("Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10.veebruar 1999.a., §11.), 1m mõlemale poole trassi telge. Antud planeeringu käigus on saadud Kuressaare Veevärgilt tingimused, nr.590, 18. november 2003.a, Kalevi tn.1a detailplaneeringu juurde (vt. lähtematerjale). Vastavalt nendele on perspektiivse katlamaja varustamine veega võimalik olemasoleva veetorustiku kaudu. Olemasolev hoonestuse alla jääv veetorustik (100mm) kuulub ümbertõstmisele hoonestaja kulul. Nimetatud torustik tagab katlamajale kahepoolse veetoite. Kuna käesoleval hetkel puuduvad katlamaja territooriumil Päästeteenistuse nõudeid rahuldavad tuletõrjehüdrandid, tuleb need projekti mahus Talli tänava sissesõidu lähedale ette näha. Tehnilise projekti staadiumis taotleda Kuressaare Veevärgilt konkreetseid liitumistingimused koos vajalike veekoguste äranäitamisega. Heitvee kanaliseerimine on võimalik lahendada olemasoleva katlamaja kanalisatsioonivõrgu baasil.
- **Sademevetekanaliseerimine:** Sademevete ärajuhtimisel kasutada võimalikult maksimaalselt olemasolevasse sademevete torustikku suunamist. (Kalevi tänaval on olemasolevad linna sademevete kanalisatsiooni trassid).
- **Elektrivarustus:** Krundi elektrienergiaga varustamiseks on tellitud Eesti Energia Asi Jaotusvõrgult tehnilised tingimused elektrienergia tootjale Nr.40356, 17. november 2003.a.). Tehniliste tingimustega kehtestatakse liitujale liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks järgmised nõuded: lubatud võimsus: **3000kW**, toitealajaam: **Sikassaare**, toitefiider: **Kalevi**, Jaotusalajaam: **projekteerida**. Liitumispunkt: kinnistule ehitatavas 10kV jaotus-mõõtepunktis, liituja 10kV kaabli kingadel. Jaotus-mõõtepunkt ühendatakse Püti ja Kirsi alajaamade vahelise 10kV kaabliga läbijooksvana. Detailplaneeringus jaotus-mõõtepunkti asukohta ei ole näidatud, see lahendatakse hoone projekteerimise käigus. Peale detailplaneeringu kehtestamist koostada eelprojekt, võttes arvesse Võrgueeskirja nõudeid, sealhulgas reaalajas toimiva sidekanali lahendus liitumispunktist Jaotusvõrgu Kuressaare juhtimiskeskusesse Vete tn.6. Krunti läbivatele Eesti Energiale kuuluvatele elektrikaablitele kehtib trassikaitsevöönd 1m mõlemale poole trassi telge (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus"). Perspektiivse katlamaja alla jääv kõrgepingekaabel tõstetakse ümber arendaja kulul. Eesti Energiale kuuluvatele

- kaablitele kehtib trassikaitse servituut (Ehitusseaduse §14, "Tehnovõrgud ja rajatised").
- **Soojavarustus:** planeeritaval krundil toodetakse Kuressaare linna kaugkütte soojust. Krundil paiknevad olemasolevad toimivad soojustrassid. Perspektiivsed uued trassid (osa olemasolevaid soojatorustikke võib jääda ehitustegevusele ette ja uue katlamaja ehitusega on vajalikud uued krundisisesed trassi ühendused) lahendatakse koos uue katlamaja projekteerimisega. Kuna olemasolev kaugküttesüsteem on toimiv, siis uusi väljundeid krundilt ei planeerita.
 - **Välisvalgustus:** planeeritud krundi välisvalgustus lahendatakse koos hoone arhitektuurse lahendusega.
 - **Sidevarustus:** Planeeritaval maa-alal on ühendus ka Elioni sidekaablitega, viimastele kehtib 2m kaitsevöönd mõlemale poole trassi telge (Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 "Liinirajatise kaitsevöönd"). Ettevõttes on toimiv arvutivõrk, mis ühendab kontori arvuteid ja tootmishoonete arvuteid. Uus elektrijaam peab olema ühendatud interneti.
 - **Tuletõrjehüdrandid:** Lähim tuletõrjehüdrant nr.141 paikneb Kalevi tänava kinnistule sissesõidu juures. Kinnistule jääb olemasolev tuletõrjeveehoidla Kalevi tänava poolses küljes (tuleb korrastada). Krundi Talli tänava poolsesse külge on planeeritud uued tuletõrjehüdrandid, mis lahendatakse uue katlamaja vee- ja kanalisatsiooni-torustike projekteerimise käigus.

Seadusjärgsete kitsendused:

- **"Tehnovõrgud ja rajatised" – Ehitusseadus 2002.a., §14**
Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krundi läbivad Eesti Energiale kuuluvad kaablid, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge. Krundi läbivad ka Kuressaare Veevärgile kuuluvad kanalisatsiooni ja veetrassid kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge ning krundil paiknevatele Elioni sidekaablitele kehtib 2m kaitsevöönd mõlemale poole kaabli telge.
- **Eesti Vabariigi „Planeerimisseadus“, 2002.a.**
Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikul omavalitsuselt.
- **Kuressaare linna ehitusmäärus**
Linnavalitsus võib välja anda täpsustavaid projekteerimistingimusi.
- **"Jäätmete kogumine" – Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.**
Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirjale on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel