

448-12
I

Ravila tn 23 detailplaneering

DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

KURESSAARE LINNAVALITSUSE PLANEERIMISOSAKOND

Tallinna tn 10 KURESSAARE 93819

Tel/Fax 45 50 515/45 33 590

E-post: linn@kuressaare.ee

Linnaarhitekt Hannes Koppel



KURESSAARE 2013

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

23 01 2014
"....." nr. 3

1. SISUKORD

1.	SISUKORD	1
2.	ÜLDOSA.....	2
2.1.	Lähtealused	2
2.2.	Kehtivad planeeringud ja piirangud.....	2
2.3.	Lähtematerjalid	2
2.4.	Olemasolev olukord	3
3.	PLANEERINGULAHENDUS	4
3.1.	Planeeringu eesmärk	4
3.2.	Detailplaneeringu lühikirjeldus.....	5
3.3.	Planeeringuala ruumiline visioon	5
3.4.	Liikluslahendus ja parkimine	5
3.5.	Planeeritud kruntide tabel	6
4.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID.....	7
4.1.	Tuleohutusnõuded	7
4.2.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	7
4.3.	Keskkonnakaitselised tingimused	7
4.4.	Haljastuse põhimõtted	8
5.	PLANEERITUD TEHNOVARUSTUS	9
5.1.	Veevarustus	9
5.2.	Reovee kanalisatsioon	9
5.3.	Sademevee kanalisatsioon	9
5.4.	Tuletõrjeveevarustus	9
5.5.	Elektrivarustus	9
5.6.	Tänavavalgustus.....	9
5.7.	Sidevarustus.....	9
5.8.	Servituutide vajadus	9
6.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE	10
7.	PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID.....	11
7.1.	Ehitusõiguse koondtabel.....	11
7.2.	Projekteerimispõhimõtted	11
7.3.	Parkimine	11

PLANEERINGU JOONISED

- DP-1 TUGIPLAAN M 1:1000 leht 1/3
- DP-2 PÕHIJONIS M 1:1000 leht 2/3
- DP-3 TEHNOVÕRGUD M 1:1000 leht 3/3

LISAD

- Kuressaare Linnavalitsuse 20.03.2012 korraldus nr 124 Ravila tn 23 detailplaneeringu algatamise kohta koos lisadega.
- AS Kuressaare Veevark vee- ja kanalisatsiooniühenduse tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr 2117
- Maa-Ameti 11.06.2013 kiri planeeringulahendusega tutvumise kohta

2. ÜLDOSA

2.1. Lähtealused

Planeeringu nimetus:	Ravila tn 23 detailplaneering
Algataja:	Kuressaare Linnavalitsus
Kinnistu omanik:	Eesti Vabariik
Planeeringuala suurus:	ca 4,5 ha
Eesmärgid ja sisu:	Planeeringu eesmärk on kavandada pereelamuala, luua selle ruumiline struktuur, planeerida ala maastik, teed, avalik ruum ja infrastruktuur ning seada põhimõtted planeeringu elluviimiseks ning edasiseks projekteerimiseks.

2.2. Kehtivad planeeringud ja piirangud

- Koostatav detailplaneering hõlmab Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) määratud pereelamuala ja haljasmaad. Kuigi pereelamuala osas on planeering üldplaneeringuga kooskõlas tuleb Paju tänava äärsete elamukruntide planeerimise tõttu üldplaneeringujärgsele haljasmaale käsitleda detailplaneeringut, kui üldplaneeringut muutvat planeeringut, mis kuulub maavanema järelevalve alla.

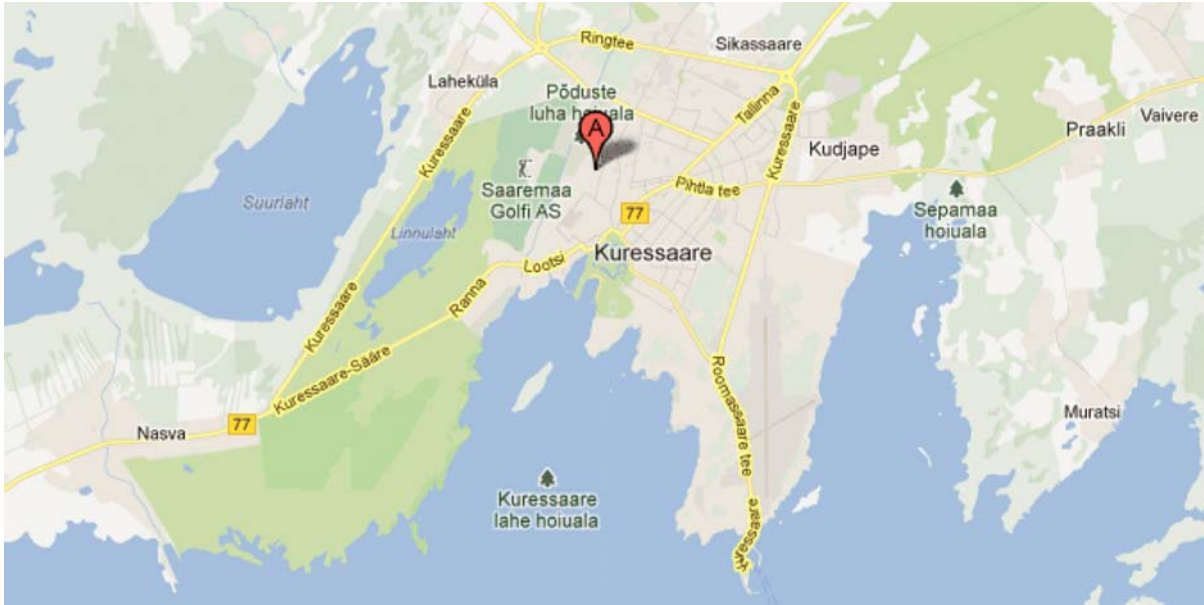
Alale varem koostatud detailplaneeringud:

- Aia tänava endise sõjaväeosa detailplaneerimisprojekt. Kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 28. märtsi 1996 otsusega nr 21 ja Kuressaare Linnavalitsuse 31. märtsi 1997 korraldusega nr 237.
- Aia 49, 49a ja 49b detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 0603-030). Kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 25.09.2003 otsusega nr 56.
- Ravila tn 14 detailplaneering. Kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 24.01.2002 otsusega nr 6.

2.3. Lähtematerjalid

- LV korraldus nr. 124 20.03.2012 planeeringu algatamise kohta ja lähteseisukohad koos lisadega.
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering.

2.4. Olemasolev olukord



Planeeringuala asukoht (A) linna plaanil

Reformimata riigimaa, garaažide varemetega kaetud ja lagununud asfaltplatsidega endine NL armee õhukaitsevägeosa automajandi territoorium kultiveeriti 2012. aasta sügisel ja on täna elementaarselt heakorrastatud. 1994. a. teostatud sõjaväeosa inventeerimisel fikseeriti territooriumi loodepiiril kütusereostuse olemasolu. Esmased naftareostuse uuringud teostati 1995. aastal. 1996. aasta kevadsuvel alustati pinnase eemaldus-komposteerimistööd mis kujunesid esialgu kavandatust tunduvalt mahukamateks ja kallimateks. See tingis täiendavate uuringute teostamise reostuse tegeliku ulatuse, likvideerimise vajaduse ja otstarbekuse selgitamiseks. Oktoobris 1996 uuringutega alustati ja jaanuaris 1997 valmis MAVES hüdroteoloogi T. Kupitsa juhtimisel pinnasereostuse ulatuse piiritlemise aruanne.

Paralleelselt uuringutega koostati alale detailplaneering, millega nähti ette ala jagamine 14 üksikelanukrundiks. Planeeringulahendust ellu viidud ei ole.

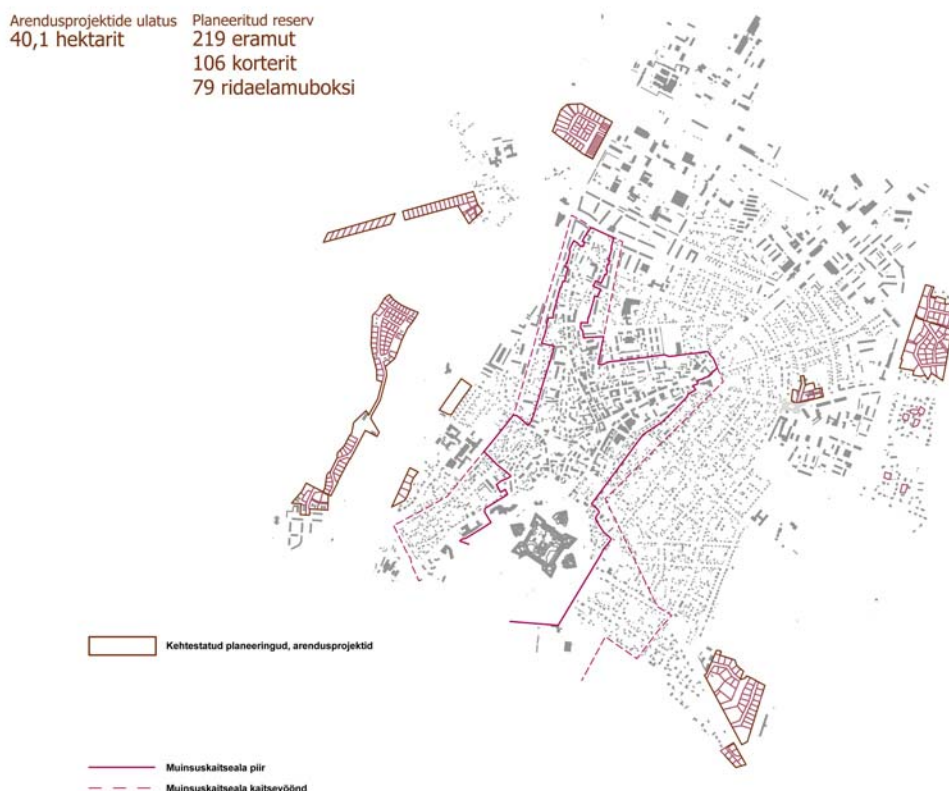
Planeeringuala võib maastiku iseloomu põhjal jagada kaheks. Endise sõjaväe automajandi territoorium paikneb aluspõhjakõrgendiku loodeserval, kus maapind on tasane, nõrga kagu- loodesuunalise langusega ning absoluutkõrgustega 3,8 – 4,5 m. Automajandi territooriumi loodepiiril kulgeb 2-3 m kõrgune astang, mille alla on rajatud linna vee- ja kanalisatsioonitrassid ning neid teenindav õhukese kruuskattega tee. Maapinna kõrgusmärgid astangu all Põduste jõe luhal kuni hoiuala idapiirini jäävad vahemikku 0,5 kuni 2,2 m.

Ehitusgeoloogilised tingimused elamuehituseks on paremad kõrgemal, endise automajandi territooriumil kus aluspõhja, ülemsiluri Kuressaare lademe Kudjape kihi merglilise ja savika lubjakivi pealispind jääb astangu peal 0,4-3,5 m sügavusele maapinnast. Ülemised kihid moodustuvad valdavalt täitepinnasest. Astangu all Põduste jõe luha idaservas paikneb 0,4-1,8 m paksuse täitepinnase all savikate setete kompleks. Selle ülemise, kuni 1,6 m paksuse kihi moodustab veeristega plastne saviliiv. Sügavamal lamab praktiliselt vettpidav, pinnaseuuringute välitöödel 0,5-2,4 m ulatuses läbitud pruuni värvusega ja pehmeplastse konsistentsiga liivsavi, mille paksus suureneb jõe poole ja ulatub kuni 5 meetrini. Tahula kihi mergli pealispind jääb siin rohkem kui 6 m sügavusele maapinnast.

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeringu eesmärk

- Kuressaare linna pindala on sisuliselt 600 ha. Kuressaare linna 15 km² suurusest administratiivterritooriumist on ehitustegevuseks sobivat ala alla 40%. Ülejäänud enamuse moodustavad madalad rannaalad ja jõeluht, kultiveeritud metsa- ja pargialad ning golfiväljak.
- Elamumaa hulk paberil on devalveerunud, reaalseid pakkumisi pole. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu raames kaardistati 2010. aastal menetluses olevad ja kehtestatud elamumaa detailplaneeringud linnas ja selle lähiümbruses ning leiti, et vaatamata tohutule üleplaneerimisele paberil, ei ole Kuressaare linnas sees pakkuda reaalseste turuvajadustega sobivaid elamukrunte.
- Planeeriti kõike ja kõikjale põhieesmärgiga väärtustada maad. Planeeringulahendused on kallid ja planeeringualad üldjuhul ehitustegevuseks suuremahuliste lisainvesteeringuteta kasutatavad.



JOONIS: Kuressaare linna virtuaalne elamumaareerv

- Kuressaare linn kaotab lahkuvate elanike näol jätkuvalt maksutulu. Ärihuvidest lähtuvaid detailplaneeringuid pole olematu rentaablu tõttu tänaseks ellu viidud. Joonisel kajastatud mahtudest on mõningal määral täitunud Kuressaare golfiväljaku südames asuv elamurajoon, seda eelkõige tänu golfientusiastidele peamiselt suvemajadega. Kohalik kodurajaja on viimasel kümnendil leidnud soodsaid pakkumisi peamiselt väljaspool linna administratiivpiire. Hinnatud on eelkõige soetatava kinnistu hinda ja miljööd. Tihti on jäetud tähelepanuta hilisemad kommunikatsioonide rajamisega seotud kulutused. Kuressaare linna ümbritseva Kaarma valla elanike arv on viie aastaga suurenenud 400 elaniku võrra. Kuressaare linna rahvaarv langes alla 14 500 elaniku piiri.
- Võrdluseks: 1979. aasta rahvaloendusel loendati tolleaegses Kingissepa linnas 14 207 elanikku, 1989. aasta rahvaloendusel saadi Kuressaare linnas kokku 16 166 elanikku.

- Järgmise kümnendi üks suurimaid väljakutseid on kvaliteetse, konkurentsieelisega reaalse kinnisvarapakkumise tagamine linnas sees.
- **Ravila tn 23 detailplaneeringuala on võrreldes täna paberil olevate, kuid välja ehitamata elamualadega selge eelis. Asukoht olemasolevas linnaruumis, lähedalasuvad kommunikatsioonid ja soodsad ehitustingimused.**

3.2. Detailplaneeringu lühikirjeldus

Planeeringu eesmärk on kavandada pereelamuala, luua selle ruumiline struktuur, planeerida ala maastik, teed, avalik ruum ja infrastruktuur ning seada põhimõtted edasiseks projekteerimiseks.

Planeeringuala näol on tegu jätkuvalt riigi omandis olev maaga. Planeeringuga moodustatakse 20 pereelamu krunti, 3 transpordimaa krunti, 1 ärimaa krunt, 1 üldkasutatava maa krunt, 1 tootmismaa krunt ja 1 krunt kus 60% kavandatud kasutusotstarbest moodustab tootmismaa ja 40% ärimaa. Äri ja tootmismaa sihtotstarbed on määratud planeeringuga kavandatud juurdeerastatavatele kruntidele.

3.3. Planeeringuala ruumiline visioon

Võrreldes alale 1996. aastal koostatud detailplaneeringu ruumilahendusega on korrigeeritud teedevõrku, kinnistute paiknemist ja suuruseid. Kui varasemas detailplaneeringus oli ala läbiv Ravila tänava koridor paigutatud vahetult ala idapiirile, siis käesolevas planeeringulahenduses on Ravila tänav pikendatud tänase Ravila tänava sihis, luues eelduse tänava ja ala idapiiril asuvate kinnistute vahele elamurajooni äri- ja tootmishoonetest eraldava haljastuse planeerimiseks.

Paju tänava ja Ravila tänava ühendus planeeringualal on kavandatud uue tänava kaudu ala põhjaosas. Planeeringuga on tehtud ettepanek anda planeeritud tänavale nimeks Ravila Põik.

Planeeringualale on kavandatud 20 pereelamukrunti. Kehtiv üldplaneering määrab Paju tänavast Põduste jõe poole jääva ala juhtotstarbeks haljasmaa. Käesoleva detailplaneeringuga on planeeritud haljasmaa arvelt elamukrundid Paju tn 18 kuni Paju tn 30, planeeringuga kavandatud elamukrundi Ravila tn 33 osas näeb üldplaneeringu lahendus ette aga ärimaa juhtotstarve. Üldplaneering on koostatud sellele planeeringuastmele kohatult detailne eesmärgiga suunata piirkonna arenguid võimalikult täpselt. Üldplaneering annab eelkõige ala tänavatestruktuuri ja haljasriba põhimõtte planeeritava elamurajooni ja olemasolevate ettevõtluskruntide vahele. Koostöös maaomanikuga – riigimaa valdaja Keskkonnaministeeriumi volitatud esindaja Maa-Ametiga on arutatud piirkonna väljaarendamise võimalusi ja detailplaneeringuga täpsustatud, sh. muudetud üldplaneeringu lahendust maakasutuse juhtotstarvete osas 0,9 ha ulatuses selliselt, et planeeritud elamurajoon oleks võimalikult terviklik ja kasutaks optimaalselt rajatavat tänavatevõrku. Loobutud on ärimaa funktsioonist alal ja elamukrundid on planeeritud Paju tänava mõlemale küljele, sh. üldplaneeringujärgsele haljasmaale Põduste luha hoiuala piiril.

Pereelamute alale on planeeritud ehitusõigus kuni 8,5 m kõrguste ja ehitusaluse pinnaga kuni 250 m² elamute ja abihoonete ehitamiseks. Hoonestusalad ja hoonete paiknemine alal on planeeritud arvestades võimalusega suunata eluruumid lõunakaarde, paigaldada päikeseküttesüsteeme ja kasutada passiivseid konstruktsioonivõtteid energiasäästu tagamiseks.

3.4. Liikluslahendus ja parkimine

Ala läbivad Ravila, Paju ja planeeritud Ravila põik tänavad. Tänavad on planeeritud kuni 5,5 m laiuse muldega, ja pinnatud kattega. Hoovidesse pääsud lahendada projektiga selliselt, et nende kasutamisel oleks tagatud tänavakatte säilimine.

Parkimine on lahendatud kruntidel.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud *Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“* äärelinna normatiiv:

- projekteeritav eramu 2-3 kohta;

3.5. Planeeritud kruntide tabel

Planeeritud krunt	Suurus (m²)	Katastriüksuse sihtotstarve
Paju tn 7	1165	E 100% (elamumaa)
Paju tn 9	1096	E 100% (elamumaa)
Paju tn 11	883	E 100% (elamumaa)
Paju tn 13	847	E 100% (elamumaa)
Paju tn 14	6533	Üm 100% (Üldkasutatav maa)
Paju tn 15	840	E 100% (elamumaa)
Paju tn 16	1174	E 100% (elamumaa)
Paju tn 18	1012	E 100% (elamumaa)
Paju tn 20	1007	E 100% (elamumaa)
Paju tn 22	1023	E 100% (elamumaa)
Paju tn 24	1023	E 100% (elamumaa)
Paju tn 26	1020	E 100% (elamumaa)
Paju tn 28	1017	E 100% (elamumaa)
Paju tn 30	1014	E 100% (elamumaa)
Paju tänav L2	3642	L 100% (Transpordimaa)
Paju tänav L3	2541	L 100% (Transpordimaa)
Ravila tn 12f	579	T 100% (Tootmismaa)
Ravila tn 16a	259	T 60% (Tootmismaa) Ä 40% (Ärimaa)
Ravila tn 18a	396	Ä 100% (Ärimaa)
Ravila tn 21	1060	E 100% (elamumaa)
Ravila tn 23	1196	E 100% (elamumaa)
Ravila tn 25	1050	E 100% (elamumaa)
Ravila tn 27	1050	E 100% (elamumaa)
Ravila tn 29	850	E 100% (elamumaa)
Ravila tn 31	1023	E 100% (elamumaa)
Ravila tn 33	1094	E 100% (elamumaa)
Ravila tänav L3	5936	L 100% (Transpordimaa)
	Kokku 40 330	

4. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

4.1. Tuleohutusnõuded

- Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimishormidest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.okt.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Hoonete tulepüsivusklassid täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.
- Planeeritavad ehitised on valdavalt I kasutusviisiga eeldatavalt tulepüsivusklassiga TP3.
- Planeeritud hoonestusalade vähim vahekaugus on 8,0 m. Ehitiste planeeritud kõrgused on kuni 8,5 m planeeritud maapinnast vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele.
- Tuletõrjehüdrandi asukoht on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

4.2. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Hoonete 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 alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala korrashoid ja kiire koristamine. Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.
- **Juurdepääs ja alternatiivsed teed.** Turvalist keskkonda rajataval alal saavad tulevikus iseloomustavad sellised tegurid nagu võimalus lihtsalt orienteeruda (selged liiklusskeemid, tänavanimed, viidad, jalakäijate ülekäigukohad, erilised liikumisrajad), mõistlikult valgustatud ja piisavalt laiad jalgteed, valgustatus ja hea nähtavus ning pimedate ja nn nurgataguste kohtade puudumine.
- **Elavus.** Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringsest. Probleemiks võib olla vähene liikumine hooajaliselt ja õhtusel hämaral ajal. Seetõttu on soovitatav planeerida alale sesoonsusest mittesõltuvaid funktsioone.
- **Nähtavus ja vaateväli.** Planeeritaval alal on tagatud hea ja loomulik jälgitavus (asetatud elumajade fassaadid vastakuti, loodud ringistatud kergliiklusteid, kus puudub läbiv autoliiklus). Majadevahelise läbiva autoliikluse tõkestamine kujundab tänavast ühiskasutusega ala, mis soodustab inimeste omavahelist läbikäimist. Sellisel alal äratavad võõrad tähelepanu ja toimib hästi naabrivalve
- **Vargused ja vandalism.** Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad.

4.3. Keskkonnakaitselised tingimused

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse säilitatav ja kavandatav haljastus vastavalt detailplaneeringulahendusele;
- planeeringu elluviimist tuleb alustada vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus ning viimasena hoonestus;
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009. a;
- enne detailplaneeringu elluviimist tuleb planeeritud elamukruntidel tagada ohtlike ainete sisaldus alla määruks toodud piirarvu elamumaal (vt. ptk 6 Detailplaneeringu elluviimine).
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida transpordivahenditega planeeringualaga piirnevalt Põduste luha hoiualale sõitmist ning samuti ei tohi sinna paigutada pinnast vms. Ehitustegevus tohib toimuda ainult väljaspool Põduste luha hoiuala.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Kuressaare linna territooriumil reguleerib jäätmemajandust Kuressaare Linnavolikogu 23. aprilli 2009. a määrusega nr 14 kehtestatud „Kuressaare linna jäätmekava 2009-2013“ ja Kuressaare Linnavolikogu 22. veebruari 2012. a määrusega nr 4 kehtestatud „Kuressaare linna jäätmehoolduseeskiri“;
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruks 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. Peamised summutamist vajavad müraallikad on autoliiklus ja elamute rajamise aegsed

ehitustööd (juhul, kui osa elamuid võetakse kasutusele enne teisi). Olemasolevate elamute läheduses tuleb vältida õiseid üldehitustöid (v.a ruumides sees tehtavad tööd, kui need ei põhjusta müratasemetõusu hoonete väliterritooriumil);

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine 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.

Täiendavat keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi planeeringualale ei ole kavandatud.

4.4. Haljastuse põhimõtted

- Olemasolev kõrghaljastus alal puudub. Pinnase osas esinevad nii savi-, savistunud kui ka tehnogeensed mullad.
- Tekitamaks elamurajooni ning äri- ja tootmishoonete vahele haljastusega visuaalset eraldust, näeb planeeringulahendus ette Ravila tänava haljastamist kasvutingimustele sobivalt ja kahe- ja kolme-asteliseks: I rinde moodustavad kõrghaljastused, II rinde moodustavad punapajud.
- Paju ja Ravila põik tänava nurgal asuvale pinnasereostusega alale on planeeringulahendusega reostuse sidumiseks, visuaalse eralduse tagamiseks ja vaba aja veetmise võimaldamiseks kavandatud samuti kahe- ja kolme-asteline haljastus: I rinne kõrghaljastused, II rinne punapajud.
- Ravila tänava Aia tänava poolsele lõigule on planeeringulahendusega kavandatud kahepoolne kõrghaljastuse allée.
- Madalhaljastuse osas näeb detailplaneeringulahendus ette muru rajamise.
- Haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest ja üksteisest juhinduda standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Istikute valikul ja haljastuse rajamisel juhinduda standardist EVS 778:2001 „Ilupuude ja põõsaste istikud“.
- Planeeringualal tuleb esmalt teostada tööd tehnovõrkude ja pinnasega, seejärel rajada kõrghaljastus enne ala hoonestamist.

5. PLANEERITUD TEHNOVARUSTUS

5.1. Veevarustus

- Ravila tänava pikendusele planeeritud elamukruntide liitumisteks rajatakse praegusest Ravila tänava otsast mööda planeeritavat Ravila ja Ravila põik tänavaala uus ringistatud veetorustik Paju tänavale planeeritud uue veetoruni.
- Paju tänava olemasolev DN300 veetoru asemele rajatakse tänavamaa Põduste jõe poolsesse serva uus veetoru, millelt kavandatakse ka kinnistute veevarustus. Uus toru ühendatakse planeeritud Paju tn 7 ees oleva maakraani ja Ravila tn 37 kõrval asuva hüdrandikaevuga H 151.
- Planeeritud elamukrunte Paju 7 ja Ravila 23 läbiv veetorustik likvideeritakse.

5.2. Reoveekanaliseerimine

- Ravila tänava pikendusele planeeritud elamukruntide tarvis rajatakse Ravila ja Ravila põik tänavaalasse uus kanalisatsioonitorustik, mille reoveed suunatakse Paju tänava ääres paiknevasse kollektorisse.
- Paju tänavale planeeritud elamukruntide reoveekanaliseerimise liitumised rajatakse Paju tänava ääres paikneva kanalisatsioonikollektori olemasolevatesse kontrollkaevudesse.
- Planeeritud elamukrunte Paju 7 ja Ravila 23 läbiv kanalisatsioonitorustik likvideeritakse.

5.3. Sademeveekanaliseerimine

- Planeeringualal rajatakse uus sademeveekanaliseerimine vee- ja reoveekanaliseerimisega samas kaeves.
- Elamukrundid tuleb varustada kinnistusesise sademeveekanaliseerimisega liitumisega trassi tänavamaal.
- Sademevee kogumine tänavamaalt peab toimuma katendi mõlemas küljes.
- Vahtra tänava sihis rajatakse uus sademeveekanaliseerimise väljalask Põduste jõkke.

5.4. Tuletõrjerveevarustus

- Tuletõrjerveevarustus on lahendatud olemasoleva, ringitõstetava hüdrandi baasil Ravila tänava pikendusel.
- Tulekustutusvesi peab olema tagatud planeeritaval alal 3 tunni jooksul.

5.5. Elektrivarustus

- Piirkonna elektrivarustus tagatakse olemasoleva Laada alajaama baasil Aia 49a kinnistult.
- Kaablivõrgustik 0,4 kV osas on planeeritud samas kaeves tänavavalgustuskaabliga ja sidekanaliseerimisega planeeringujärgsel tänavamaal.
- Liitumiskilbid elektrivõrgu ja sidevõrguga liitumiseks ja vajalikud sidekapid paigalda kahe krundi piirile.
- Ühendused rajatisteni näha ette vastavate rajatiste tehnoprojektides.

5.6. Tänavavalgustus

- Tänavavalgustus on planeeritud maakaabelliinidega ja metallpostidega Ravila tänava valgustusliini pikendusena.

5.7. Sidevarustus

- Samas kaeves madalpinge- ja tänavavalgustuskaabliga paigaldatakse sidekanaliseerimine.

5.8. Servituutide vajadus

- Rajatavate tehnovõrkude jaoks, mis läbivad teisi kinnistuid, tuleb sõlmida servituudilepingud (isiklik kasutusõigus).

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi tinglik nimetus	Ruumiline ulatus
Ravila tn 12f	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Olemasolev 4kV maakaabel	ca 102 m ²
	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud	ca 108 m ²
Paju tn 14	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Sademeveekanaliseerimise eelvool	Ca 162 m ²

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kuressaare Linnavalitsus esitas märtsis 2012 SA Keskkonnainvesteeringute Keskusele taotluse vastavalt keskkonnaministri 17. veebruari 2006.a määrusele nr 13 eesmärgiga likvideerida Paju ja Ravila tänavate vaheliselt jätkuvalt riigi omandis olevalt ~1,7 ha suuruselt maa-alalt lagunenud ning kasutusest väljalangenud militaarehitised ja – rajatised ning korrastada ala. SA Keskkonnainvesteeringute Keskuse (KIK) nõukogu otsustas oma koosolekul 8.06.2012 projekti toetada. Käesolevaks ajaks on projekt lõpetatud, ala on heakorrastatud ja detailplaneeringu elluviimisega saab tingimuslikult alustada.

1994. aastal territooriumi loodepiiril kütusereostuse olemasolu. 1995. ja 1997. aastal on teostatud uuringud, 1996. aastal on osaliselt pinnast eemaldatud, kuid hiljem ei ole teostatud täiendavaid uuringuid ega ole reostust likvideeritud. Keskkonnaministri 11.08.2010 määruks nr 38 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ (edaspidi nimetatud määrus) on toodud ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases. Keskkonnaamet on oma 02.07.2013 kirjaga nr HLS 6-5/13/14290-2 kooskõlastanud detailplaneeringu tingimuslikult. Keskkonnaameti hinnangul tuleb enne planeeringu elluviimist tagada territooriumi pinnase vastavus nimetatud määruse piirväärtustele. Kuna detailplaneeringu seletuskirjas viidatud uuringute tulemused võivad olla aegunud, st tegelik olukord võib olla muutunud, siis Keskkonnaameti hinnangul tuleb teha uued pinnaseproovid ning vastavalt nende tulemustele korraldada vajadusel reostuse likvideerimine. Kindlasti tuleb tagada planeeritavatel elamukruntidel Paju tn 15 ja Ravila tn 31 ohtlike ainete sisaldus alla määrukses toodud piirarvu elamumaal.

- Planeeringuala näol on tegu jätkuvalt riigi omandis oleva maaga.
- Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse 20 pereelamu krunti, 3 transpordimaa krunti, 1 üldkasutatava maa krunt ja 1 ärimaa krunt, 1 äri- ja tootmismaa krunt ja 1 tootmismaa krunt.
- Kuigi seadusega lasub omavalitsusel infrastruktuuri väljaehitamise kohustus teede, tänavavalgustuse ja sadevee osas on käesolev planeering kehtestatud teadmise, et omavalitsuse asemel kannab infrastruktuuri rajamise kulud planeeringu elluviimisest huvitatud isik. Omavalitsuse eelarves vastavaid vahendeid planeeritud pole.
- Maa-amet müüb enampakkumise korras 20 pereelamu krunti ja 2 transpordimaa krunti tervikvarana. Kinnistute ostjal lasub kohustus oma vahendite arvelt rajada planeeringujärgsed kommunikatsioonid. Omavalitsusel on kohustus väljaehitatud kommunikatsioonidega transpordimaa krundid üle võtta ja tagada hooldus ekspluatatsioonis.
- Äri- ja tootmiskrundid planeeringuala idaservas on kavandatud juurde erastatavatena Maareformi seaduse §22 lg 1² alusel liitmiseks Ravila tn 12e, 16 ja 18 kinnistutega. Planeeringu kooskõlastamise ajal esitatakse naaberkinnistute omanike vastavad avaldused.

7. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

Kogu planeeringuala on jätkuvalt riigi omandis olev maa. Maa omanik seisuga 01.04.2013 Eesti Vabariik.

7.1. Ehitusõiguse koondtabel

Planeeritud krunt	Suurus (m²)	Sihtotstarve	Suurim lubatud hoonete arv	Suurim lubatud ehitusalune pind (m²)	Suurim lubatud kõrgus (m)
Paju tn 7	1165	E 100% (elamumaa)	3	250	8,5
Paju tn 9	1096	E 100% (elamumaa)	3	250	8,5
Paju tn 11	883	E 100% (elamumaa)	3	250	8,5
Paju tn 13	847	E 100% (elamumaa)	3	250	8,5
Paju tn 14	6533	Üm 100% (Üldkasutatav maa)	-		
Paju tn 15	840	E 100% (elamumaa)	3	250	8,5
Paju tn 16	1174	E 100% (elamumaa)	3	250	8,5
Paju tn 18	1012	E 100% (elamumaa)	3	250	8,5
Paju tn 20	1007	E 100% (elamumaa)	3	250	8,5
Paju tn 22	1023	E 100% (elamumaa)	3	250	8,5
Paju tn 24	1023	E 100% (elamumaa)	3	250	8,5
Paju tn 26	1020	E 100% (elamumaa)	3	250	8,5
Paju tn 28	1017	E 100% (elamumaa)	3	250	8,5
Paju tn 30	1014	E 100% (elamumaa)	3	250	8,5
Paju tänav L2	3642	L 100% (Transpordimaa)			
Paju tänav L3	2541	L 100% (Transpordimaa)			
Ravila tn 12f	579	T 100% (Tootmismaa)	-		
Ravila tn 16a	259	T 60%; Ä 40%	-		
Ravila tn 18a	396	Ä 100% (Ärimaa)	-		
Ravila tn 21	1060	E 100% (elamumaa)	3	250	8,5
Ravila tn 23	1196	E 100% (elamumaa)	3	250	8,5
Ravila tn 25	1050	E 100% (elamumaa)	3	250	8,5
Ravila tn 27	1050	E 100% (elamumaa)	3	250	8,5
Ravila tn 29	850	E 100% (elamumaa)	3	250	8,5
Ravila tn 31	1023	E 100% (elamumaa)	3	250	8,5
Ravila tn 33	1094	E 100% (elamumaa)	3	250	8,5
Ravila tänav L3	5936	L 100% (Transpordimaa)			
	Kokku 40 330				

7.2. Projekteerimis põhimõtted

Hoonete arhitektuurinõuded täpsustatakse Kuressaare linnavalitsuse planeerimisosakonnaga enne projekteerimise alustamist, igal konkreetsel juhul otsustatakse, kas väljastatakse projekteerimistingimused, projekteerida saab detailplaneeringu alusel ning projekteerimistingimustena käsitletakse kooskõlastatud eskiisprojekti.

7.3. Parkimine

Parkimine elamukruntidel on lahendatud kruntide siseselt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“ äärelinna normatiiv:

- projekteeritav eramu 2-3 kohta;