

461-13
↓
—

RINGTEE JA KALEVI PÕIK VAHELISE ALA 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

27.02.2014
"....." nr. 6.....

1. SISUKORD

| | | |
|------|--|----|
| 1. | SISUKORD..... | 1 |
| 2. | ÜLDOSA | 2 |
| 2.1. | Lähtealused..... | 2 |
| 2.2. | Kehtivad planeeringud ja piirangud | 2 |
| 2.3. | Lähtematerjalid | 3 |
| 2.4. | Olemasolev olukord (vt. JOONIS 1) | 3 |
| 3. | PLANEERINGULAHENDUS..... | 4 |
| 3.1. | Planeeringuga tehakse järgnevad ettepanekud:..... | 4 |
| 3.2. | Planeeringu eesmärk..... | 4 |
| 3.3. | Liikluslahendus ja parkimine | 4 |
| 4. | PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS | 6 |
| 4.1. | Planeeritava ala kruntideks jaotamine | 6 |
| 5. | MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID | 8 |
| 5.1. | Tuleohutusnõuded | 8 |
| 5.2. | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused | 8 |
| 5.3. | Keskkonnakaitselised tingimused | 8 |
| 5.4. | Haljastuse põhimõtted..... | 9 |
| 6. | PLANEERITUD TEHNOVARUSTUS | 10 |
| 6.1. | Veevarustus | 10 |
| 6.2. | Reoveekanaliseerimine | 10 |
| 6.3. | Sademeveekanaliseerimine | 10 |
| 6.4. | Tuletõrjevõrustus | 10 |
| 6.5. | Elektrivarustus | 10 |
| 6.6. | Tänavavalgustus | 11 |
| 6.7. | Sidevarustus | 11 |
| 6.8. | Soojavarustus | 11 |
| 7. | DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE | 11 |
| 8. | PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID | 12 |
| 8.1. | Põhja tn 44 | 12 |
| 8.2. | Kalevi põik 5..... | 13 |
| 8.3. | Kalevi põik 7 | 14 |
| 8.4. | Kalevi põik 9..... | 15 |

PLANEERINGU JOONISED

- DP 1 Tugiplaan
- DP 2 Planeeringu joonis I etapp
- DP 3 Planeeringu joonis II etapp
- DP 4 Planeeringu joonis III etapp
- DP 5 Tehnovõrkude koondplaan

2. ÜLDOSA

2.1. Lähtealused

| | |
|--|---|
| Planeeringu nimetus: Algataja: | Ringtee ja Kalevi põik vahelise ala detailplaneering Planeerimisosa konna ettepanek muuta Maa-ameti 13.11.2008 taotlusega nr 6.2-3/11630 Kuressaare Linnavalitsuse 09.12.2008 korraldusega nr 698 algatatud detailplaneeringu lähtetingimusi. |
| Planeeringuala suurus: Eesmärgid ja sisu: | ca 10 ha Määrata Ringtee äärse, Põhja tänava pikenduse ja Kalevi põik vahelise, jätkuvalt riigi omandis oleva maa-ala kruntideks jaotamine. |

Määrata Kaitseliidu Saaremaa Maleva tagalakeskuse kavandamiseks sobiv territoorium.

Määrata ehitusõigus, ehitusalad, arhitektuursed tingimused, planeerida tehnovõrgud, haljastus ja heakord. Lahendada liikluskorraldus piirkonnas koos parkimise lahendusega igal moodustataval krundil. Selgitada servituutide seadmise vajadus.

2.2. Kehtivad planeeringud ja piirangud

- Kuna Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) on riigikaitsemaas sihtotstarve võimaldatud vaid asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtfunktsiooni puhul, ning planeeringuala näol on tegemist üldplaneeringu kohase ettevõtlusalaga, on kavandatud planeering planeeritud riigikaitsemaas funktsiooni osas üldplaneeringut muutev.

Alale varem koostatud detailplaneeringud:

2. Alal ja lähiümbruses kehtivad DP-d ja projektid:

- Tallinna 67, 77, 79 ja Kalevi Põik detailplaneering. OÜ Klotoid töö nr 0601-03
Kalevi põik ja Tallinna tn vahele on planeeritud uus tänav kulgevana üle Tallinn tn 79 krundi.
- Ringtee 7 tänavate maa-alade detailplaneering. OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt, töö nr T-105-05.
Planeeritud on kaks perspektiivset linna tänavat – Põhja tänav maatükk 4 ja Kalevi põik maatükk 2 ja Ringtee äärne, üldkasutatav haljasala. Ehitusõigus on määratletud Kalevi põik 5 krundile.
- Tallinna 81 detailplaneering OÜ Klotoid, töö nr 0603-036
- Kalevi Põik 3 detailplaneering Ösel Plan, töö nr 9-2001
Mõjutab koostatavat detailplaneeringut - piiriäärse angaari tõttu suureneb Ringtee 7 alale mõjuv ehituspiiranguga ala.
- Kalevi Põik 7 detailplaneering Ösel Plan töö nr 22-2001
Mõjutab koostatavat detailplaneeringut - olemasolevad hooned krundi edelapiiri ääres suurendavad ehituspiiranguga ala Kalevi põik 5 krundi kirdepiiri ääres.
- Kalevi tn 26 detailplaneering. OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt T-163-06
Kalevi tn 26 kinnistule on planeeritud ca 7800m² ehitusaluse pinnaga ärihoone ehitusmaterjalide ja kodutarvete müügiks. Lisaks on määratud Põhja tänava pikenduse maa-ala. Klientide juurdepääs Põhja tänavalt, veoautode jurdepääs Kalevi tänavalt. Hoone elektriga varustamiseks on planeeritud kõrgepingekaabel Kalevi tn 10a paiknevast alajaamast kulgevana üle Ringtee 7 maa-ala. Kaablikaitsvöönd 1m mõlemale poole kaablit.
- Eksperthinnang Risti-Kuivastu-Kuressaare riigimaantee Kuressaare Ringtee piirkonna sademe- ja pinnavete ärajuhtimise võimalustest (Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi, töö nr 08721, 2008)
- Tallinna tänava eelprojekt (OÜ Klotoid töö nr. 0303-11, 2003)
Arvestada liikluskorralduse planeerimisel.

2.3. Lähtematerjalid

- LV 06.08.2013 korraldus planeeringu algatamise kohta ja lähteseisukohad koos lisadega.
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering

2.4. Olemasolev olukord (vt. JOONIS 1)

Detailplaneeringuala võib jagada tinglikult järgmiselt:

pos 1. Hoonestamata ala (AT0411220002; AT0510250081)

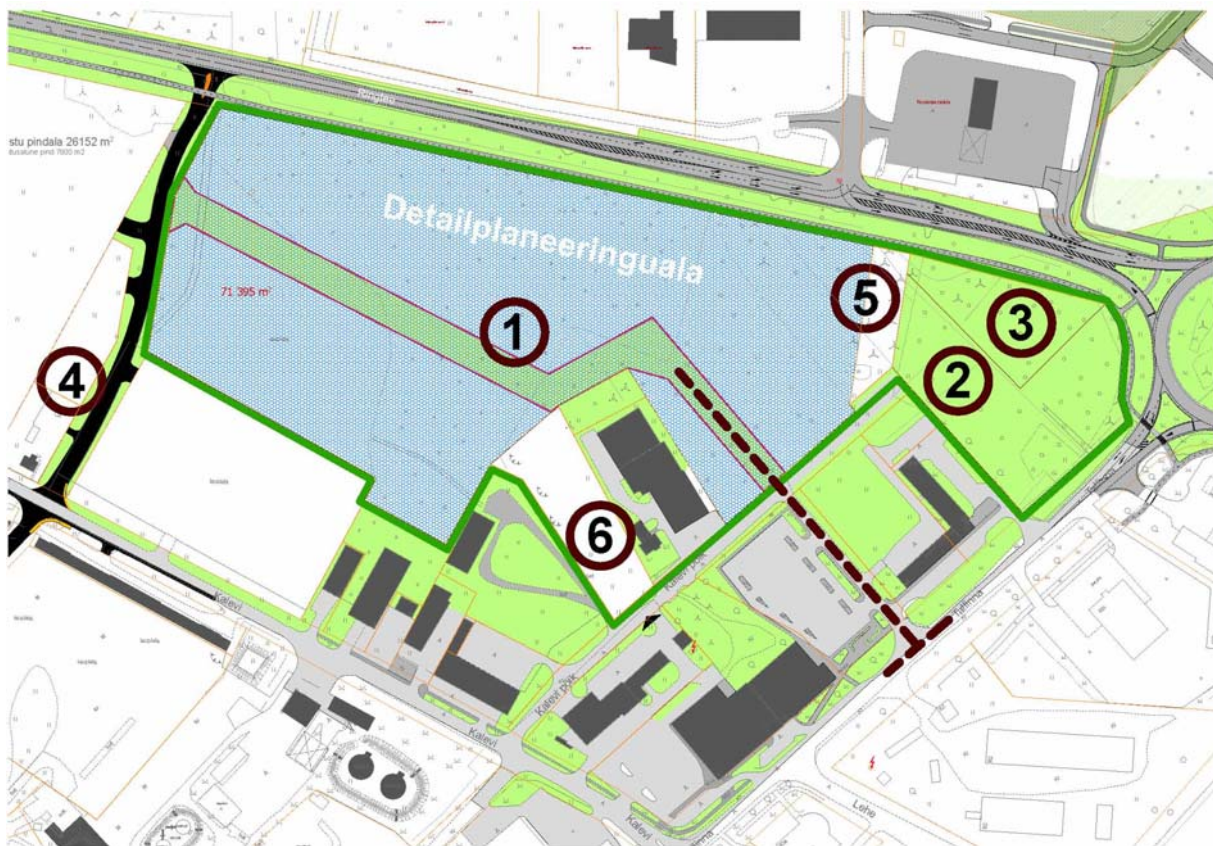
pos 2. Kõrghaljastatud ala linna väravas Tallinna tn 85 (AT0410150100), mis vastavalt ettepanekule üldplaneeringus on haljasmaa, kehtiva detailplaneeringu alusel ärimaa.

Pos 3. Ringtee haljasala (34901:003:0245) – kinnistu on linna omandis ja üldplaneeringu kohaselt haljasmaa.

Pos 4. Projekteeritud Põhja tänava pikendus (Klotoid OÜ nov 2010), mille kaudu planeeritakse pääs detailplaneeringu alale Ringteelt ja Kalevi tänavalt. Tänavamaa aadressiga Põhja tänav L4 (34901:003:0244) on linna omandis.

Pos 5. 2005 aastal koostatud Ringtee 7 tänavate maa-ala detailplaneeringuga vormistatud Kalevi põik tänava koridori pikendus Ringteeni. Mnt nr 76 Kuressaare ringtee Roomassaare (km 0,0) - Kellamäe (km 8,4) lõik, remondi tehnilise projektiga (AS Reaalprojekt Töö nr: P63-07) välistati Kalevi põik Ringteega ristumise perspektiivne väljaehitamine. Kuna aga planeeritud tee maa toimib olulise trassikoridorina ei tee käesolev planeering ettepanekut kinnistu piiride ja sihtotstarbe muutmiseks. Tänavamaa aadressiga Kalevi põik (34901:003:0288) on linna omandis.

Pos 6. Kalevi põik 5 katastritunnusega 34901:003:0268. Ehitusõigusega krunt, mis planeeringuga on kavas liita jätkuvalt riigi maast moodustatava riigikaitsemaa krundiga kavandatava Kaitseliidu Saaremaa Maleva tagalakeskuse tarbeks.



JOONIS 1: planeeringuala ja kontaktvöönd. Sinisega tähistatud jätkuvalt riigi omandis olev reformimata maa.

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeringuga tehakse järgnevad ettepanekud:

1. Planeeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat üldplaneeringut riigikaitsemaa sihtotstarbe osas Kaitseliidule planeeritava krundi ulatuses. Planeeringuala asub üldplaneeringujärgsel ettevõtlusalal, kus lubatud sihtotstarbed on ärimaa ja tootmismaa. Ettevõtlusala all mõistetakse keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad.

Kaitseliit on koostöös Kuressaare Linnavalitsusega tagalakeskuseks sobivat ala otsinud pikalt, vaatluse all olid mitmed jätkuvalt riigi omandis olevad reformimata maa-alad Ringtee piirkonnas. Septembris 2009 pöördus Kaitseliit Kuressaare Linnavalitsuse poole seisukoha saamiseks (26.10.2009 LV reg nr. 11-1/1526) kogu Ringtee 7 krundi (AT0411220002) vormistamiseks riigi omandisse Kaitseministeeriumi kaudu eesmärgiga võõrandada kinnistu Kaitseliidu Saaremaa Malevale tagalakeskuse rajamiseks. Lisaks linnasüdamesse kavandatud staabi- ja tagalakeskuse administratiivfunktsioonidele vajab Kaitseliit Kuressaares laokompleksi ja väliterritooriumi. Linnavalitsus leidis, et kogu ala Kaitseliidu kasutusse andmine ei vastaks linnaehituslikele eesmärkidele piirkonda eelisarendada ettevõtlusalana. Planeeringu koostamise kaudu leiti Kaitseliidu ruumivajadusele piirkonnas optimaalne lahendus ettevõtlusala ulatust oluliselt vähendamata.

Valik käesolevas planeeringus vormistatud ala kasuks langetati nii linnaehituslikel kaalutlustel piirkonna logistikat kui ka linnakujunduslikku aspekti silmas pidades – kaitseliidu väliterritoorium paigutati Ringteest eemale tagasihoidlikult ettevõtlusala südamesse väljapääsuga Kalevi põik tänavale.

2. jagada Ringtee 7 ja Kalevi põik 9 aadressiettepanekuga jätkuvalt riigi omandis olev maa (AT0411220002 ja AT0510250081) kolmeks ehitusõigusega äri- ja tootmismaa krundiks ja üheks riigikaitsemaa krundiks;
3. määratleda planeeringuga kavandatud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide Põhja tn 44, Kalevi tn 7a ja Kalevi põik 9 ehitusõigus;
4. muuta Kalevi põik 5 (34901:003:0268) kinnistu sihtotstarve äri- ja tootmismaa riigikaitsemaaks ja liita jätkuvalt riigi omandis olevast maast moodustatava riigikaitsemaa otstarbega krundiga;
5. moodustada jätkuvalt riigi omandis olevast maast III etapis kavandatud ala läbiva tee koridori ja Kalevi põik 7 vahele iseseisev tootmiskinnistu, millele näha ette võimalus planeeringu II etapis liita Kalevi põik 7 koosseisu juhul kui liitmise taotluse esitamise hetkel on mõlemal kinnistul sama omanik.
6. muuta Tallinna tn 85 (AT0410150100) sihtotstarve ärimaast sotsiaalmaaks eesmärgiga taotleda haljasalana munitsipaalomandisse ja kavandada liitmine kõrvalasuva Ringtee haljasala krundiga.

Planeeringulahendus koostatakse arvestades perspektiivse ala läbiva teega ja planeeringuga moodustatud Põhja tn 44 krundi jagamise võimalusega väiksemateks ühikuteks planeeringu III etapis.

3.2. Planeeringu eesmärk

- Planeeringuga võimaldatakse täna ehitusõiguseta olev jätkuvalt riigi omandis olev ala võtta kasutusele perspektiivse äri- ja tootmisalana.
- Arvestades Kaitseliidu Saaremaa Maleva ruumivajadusi planeeritakse alale lisaks ettevõtluskruundidele riigikaitsemaa funktsioon.

3.3. Liikluslahendus ja parkimine

Parkimine tuleb lahendada kruntidel.

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

Planeeringu II etapi realiseerimisel moodustatavate kruntide juurdepääs on kavandatud olemasolevalt Kalevi põik tänavalt. Põhja tänav L4 maaüksusele varem projekteeritud tänava väljaehitamine võimaldab planeeringu II etapis moodustatava Põhja tn 44 või planeeringu III etapi realiseerimisel Põhja tn 44 jagatud kinnistute logistikat paremini korraldada võimaldades raskeveokitele otsepääsu Ringteele.

4. PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Tänane jätkuvalt riigi omandis oleva ala (AT0411220002 ja AT0510250081) suurus kokku on 71 435 m² (7,1 ha) Varem koostatud Ringtee 7 tänavate maa-alade detailplaneeringu alusel on tehtud adressiettepanekud: Ringtee 7 (AT0411220002) ja Kalevi põik 9 (AT0510250081), kuid kinnistuid pole moodustatud ning käesolevas planeeringus vaadeldakse kogu ala ühe tervikuna.

Käesolevas planeeringus on 3 etappi.

Peale II etapi realiseerimist on kogu ala detailplaneeringu eesmärkidele vastavalt kasutuses. Planeeringu III etapp on vormistatud Põhja tn 44 ala väljaarendamiseks iseseisva kvartalina, kavandatud on 7 äri- ja tootmiskinnistut ning ala läbiv tee.

III etapi elluviimisest loobutakse, kui Põhja tn 44 kinnistut ei soovita jagada ja võetakse kasutusele tervikuna.

Planeeringu I etapi lõpuks on:

- Ringtee 7 (AT0411220002) ja Kalevi põik 9 (AT0510250081) jätkuvalt riigi omandis olev maa jagatud neljaks krundiks: äri ja tootmiskinnistud Põhja tn 44, Kalevi põik 7a ja Kalevi põik 9 ning kavandatud ehitusõiguseta krunt aadressiga Kalevi põik 5a mis planeeringu II etapis liidetakse Kalevi põik 5 kinnistuga;
- Kalevi põik 5 kinnistu planeeringujärgne sihtotstarve on muudetud äri- ja tootmistaast riigikaitsemaaks;
- Kalevi põik 7 ja 7c on liidetud;
- Tallinna tn 85 (AT0410150100) jätkuvalt riigi omandis olev maa vormistatakse üldmaana.

| Planeeringueelne maaüksus | | | Planeeringujärgne maaüksus | | |
|--|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Krundi aadress | Krundi pindala m ² | Katastriüksuse sihtotstarve | Krundi nimetus | Krundi pindala m ² | Katastriüksuse sihtotstarve |
| Ringtee 7 (AT0411220002); Kalevi põik 9 (AT0510250081) | | | Põhja tn 44 | 46034 | T 50%; Ä 50% |
| | | | Kalevi põik 5a | 11871 | R 100% |
| | | | Kalevi põik 7a | 2388 | T 100% |
| | | | Kalevi põik 9 | 11 135 | T 50%; Ä 50% |
| Kalevi põik 5 | 4714 | T 50%; Ä 50% | Kalevi põik 5 | 4714 | R 100% |
| Kalevi põik 7 | 5254 | T 100% | Kalevi põik 7 | 6273 | T 100% |
| Kalevi põik 7c | 1019 | Ä 100% | | | |
| Tallinna tn 85 (AT0410150100) | | | Tallinna tn 85 | 10 084 | Üm 100% |

Planeeringu II etapi lõpuks on:

- moodustatud riigikaitsemaa sihtotstarbega krunt pääsuga Kalevi põik tänavalt.
- Kalevi põik 7 ja Kalevi põik 7a liidetakse tingimusel, kui kinnistute liitmise taotluse esitamise hetkel on mõlemal kinnistul sama omanik.

| Planeeringu I etapi järgne maaüksus | | | Planeeringu II etapi järgne maaüksus | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Krundi aadress | Krundi pindala m ² | Katastriüksuse sihtotstarve | Krundi nimetus | Krundi pindala m ² | Katastriüksuse sihtotstarve |
| Kalevi põik 5 | 4714 | R 100% | Kalevi põik 5 | 16 585 | R 100% |
| Kalevi põik 5a | 11871 | R 100% | | | |
| Kalevi põik 7 | 6273 | T 100% | | | |
| Kalevi põik 7a | 2388 | T 100% | Kalevi põik 7 | 8661 | T 00% |
| Ringtee haljasala | 4363 | Üm 100% | Ringtee haljasala | 14 447 | Üm 100% |
| Tallinna tn 85 | 10084 | Üm 100% | | | |
| Põhja tn 44 | 46 034 | T 50%; Ä 50% | | | |
| Kalevi tn 10a | 8 | T 100% | Põhja tn 44 | 46042 | T 50%; Ä 50% |

Planeeringu III etapi realiseerimisel on planeeringujärgne krunt Põhja tn 44 võimalik jagada täiendavalt 7 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa krundiks.

| Planeeringu II etapi järgne maaüksus | | | Planeeringu III etapi järgne maaüksus | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Krundi aadress | Krundi pindala m ² | Katastriüksuse sihtotstarve | Krundi nimetus | Krundi pindala m ² | Katastriüksuse sihtotstarve |
| Põhja tn 44 | 46042 | T 50%; Ä 50% | POS 1 | 9650 | L 100% |
| | | | POS 2 | 5000 | T 50%; Ä 50% |
| | | | POS 3 | 5000 | T 50%; Ä 50% |
| | | | POS 4 | 5000 | T 50%; Ä 50% |
| | | | POS 5 | 5000 | T 50%; Ä 50% |
| | | | POS 6 | 6500 | T 50%; Ä 50% |
| | | | POS 7 | 5500 | T 50%; Ä 50% |
| | | | POS 8 | 5399 | T 50%; Ä 50% |

5. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

5.1. Tuleohutusnõuded

- Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimismahust ja Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Hoonete tulepüsivusklassid täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.
- Planeeritavad ehitised on valdavalt VI kasutusviisiga.
- Planeeritud hoonestusalade vähim vahekaugus on 8,0 m. Ehitiste planeeritud kõrgused on valdavalt 9m, Kalevi põik 7 kinnistul vastavalt olemasolevale hoonetele 10 m planeeritud maapinnast.
- Tuletõrjehüdrantide asukohad on näidatud detailplaneeringu joonistel. Hüdrandi tööraadius ettevõtlusalal on 150 m. Olemasolevate hüdrantide tööraadiused on kantud planeeringu joonistele. Hoonestusele, mida kavandatakse väljapoole ol. olevate hüdrantide tööpiirkonda tuleb ehitusprojekti koostamisel näha ette lahendus tulekustutusvee tagamiseks. Planeeringu III etapi realiseerimisel tuleb infrastruktuuri projekti koosseisus lahendada tulekustutusvesi täiendavalt vastavalt kehtivatele normidele.
- Juurdepääsud planeeringujärgsetele kruntidele on kavandatud valdavalt Kalevi põik tänavalt.

5.2. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb juhinduda 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.
- Nähtavus ja vaateväli. Planeeritaval alal on tagatud hea ja loomulik jälgitavus.
- Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad.

5.3. Keskkonnakaitse tingimused

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- Ehitusprojektide koosseisus näidatakse kinnistu sademeveelahendus selliselt, et ei halveneks ümbritsevate kinnistute sademeveega seotud olme.
- ehitusprojektide koosseisus näidatakse säilitatav ja kavandatav haljastus;
- planeeringu elluviimist tuleb alustada vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus ning viimasena hoonestus;
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus;
- 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 27. novembri 2008. a määrus nr 31 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 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.

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.

5.4. Haljastuse põhimõtted

- Olemasolev kõrghaljastus alal puudub.
- 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.

6. PLANEERITUD TEHNOVARUSTUS

6.1. Veevarustus

Detailplaneeringu II etapis planeeritavatele kinnistutele rajatakse eraldi liitumised Kalevi põik tänaval asuvalt veetorult DN150. Kinnistute liitumispunktid (maakraan spindlipikenduse ja kapega) planeerida tänavamaa serva.

Detailplaneeringu III etapi realiseerimisel tuleb planeeritud ala läbivale teemaale kavandada uus veetoru, mis ühendatakse Kalevi põik tänavaga veetorult DN150

6.2. Reoveekanaliseerimine

Kalevi põik 7a ja 9 kinnistu reoveed võimalik juhtida isevoolselt olemasolevasse Kalevi põik tänaval asuvasse reoveekanaliseerimise (kaev K592)

Planeeritud Kalevi põik 5, ja Põhja tn 44 kinnistutel reovee isevooleks ärajuhtimiseks tuleb rajada Kalevi põik tänavale olemasoleva kanalisatsioonitoru asemele kuni reoveepumplani uus torustik (kaevust K869 pumplani K590), mille sügavamale paigaldamisel on võimalik reoveed kinnistutelt ära juhtida isevoolselt.

Detailplaneeringu III etapi realiseerimisel tuleb ala läbivale tänavamaale kavandada olemasoleva reoveepumplani (K590) uus isevoolne kanalisatsioonitorustik, millele rajada kinnistute liitumispunktid.

6.3. Sademeveekanaliseerimine

Planeeringuala asub valgala suublaga Kudjape peakraavi. Liigvesi kogutakse kokku lahtise kraavitusel abil. Ringtee ääres maantee ja kergliiklustee vahel on kraav, mis viib liigvee maantee aluse d1000 truubi kaudu planeeringuala loodenurgas edasi Sikassaare poldri suunas Kudjape peakraavi. Planeeringuala lahtine kraavitus on Ringtee äärsesse kraavi juhitud kolme (d300; d400 ja d500) kergliiklusteealuse truubi kaudu.

Üle Kalevi põik 3 kinnistu suubub planeeringualal asuvasse lahtisesse kraavitusse Kalevi põik sademevee väljalask. Nimetatud väljalasku taga on lähiümbruse sademeveetorustik kogupikkuses ca 1,5 km ja lahtine kraavitus kogupikkusega ca 0,9 km.

Planeeringujärgsete kruntide hoonestamisel tuleb ehitusprojekti koosseisus lahendada kavandatavast ehitustegevusest tingitud sademeveesüsteemi ümberehitamisvajadus.

Planeeringu III etapi kruntide moodustamisel tuleb piirkonna sademeveesüsteem lahendada tee ehitusprojekti koosseisus.

6.4. Tuletõrjehüdrantide varustus

Kalevi põik 7 kinnistu ees Kalevi põik tänaval asub tuletõrjehüdrant H 73, Kalevi põik 8 kinnistuga piirnevalt teemaal H 80.

Hüdrandi tööraadius ettevõtjatele on 150 m. Olemasolevate hüdrantide tööraadiused on kantud planeeringu joonistele. Hoonestusele, mida kavandatakse väljapoole ol. olevate hüdrantide tööpiirkonda tuleb ehitusprojekti koostamisel näha ette lahendus tulekustutusvee tagamiseks. Planeeringu III etapi realiseerimisel tuleb infrastruktuuri projekti koosseisus lahendada tulekustutusvesi täiendavalt vastavalt kehtivatele normidele.

6.5. Elektrivarustus

Kalevi põik tänavaga piirnevate detailplaneeringujärgsete kruntide elektrivarustus tagatakse Kalevi põik 2 kinnistul asuvas Hoolde 10/0,4kV alajaamast. Planeeritud kruntide elektrivarustuseks on alajaamast planeeritud uus maakaabelliin. Elektriliinide koridorid on ühildatud teedega,

liitumiskilbid on planeeritud tarbija kruntide piiridele teealasse. Liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindatavad.

Planeeringu koostamise aluseks on Elektrilevi Saarte regiooni tehnilised tingimused nr 211439.

Planeeritava maakaabli servituudivajadus: 720 m² planeeringualal ja 290 m² väljaspool planeeringuala.

6.6. Tänavavalgustus

Kalevi põik tänavale täiendavat tänavavalgustust ei ole planeeritud.

Detailplaneeringu III etapi tänavamaale kavandatud tänavavalgustus on kavandatud samadel põhimõtetel Põhja tänava pikenduse projektlahendusega (Talli ja Põhja tänavate ehitusprojekt OÜ Klotoid nov 2010). Valgustipostid on valitud 8m kõrgused ja posti samm on 35 m.

Valgustusliin saab alguse Hoolde lülituspunktist Kalevi põik tänaval.

6.7. Sidevarustus

Olemasolev sidetrass läbib kinnistuid Kalevi põik 1, 3 ja 5 olles paigaldatud ca 3-4 m kaugusele tänavapoolsest kinnistu piirist.

6.8. Soojavarustus

Olemasolev soojatorustik jääb Kalevi põik tänava alla.

VV 02.07.2002 määruse nr 213 Surveseadme kaitsevööndi ulatus põhjal on alla 200 mm läbimõõduga maaaluse soojatrassi kaitsevöönd 2m mõlemale poole trassi telge. Määruse §5 kohaselt on teiste kommunikatsioonide rajamisel soojatrassi kaitsevööndisse vähim kaugus kaugküttetorustiku välisseinast paralleelsel kulgemisel 1m.

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

- Jätakuvalt riigi omandis olev maa jagatakse vastavalt detailplaneeringule kruntideks.
- Detailplaneeringu II etapis kavandatud Kalevi põik 7a liitmine Kalevi põik 7 ja 7c-ga üheks kinnistuks ja Kalevi tn 10a liitmine Põhja tn 44 kinnistuga saab toimuda vaid juhul, kui liidetavatel kinnistutel liitmise hetkel on üks omanik.
- Detailplaneeringu III etapi elluviimine toimub vastavalt vajadusele.

8. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

Antud loetelus on esitatud planeeringu II etapi elluviimise tulemusena vormistatud kinnistud.

8.1. Põhja tn 44

| | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Maa omanik seisuga 01.02.2013 | jätkuvalt riigi omandis olev maa |
| Krundi pindala | 46 042 m ² |
| Krundi sihtotstarve | Tootmismaa 50%; Ärimaa 50% |
| Hoonete suurim lubatud arv | 20 |
| Suurim lubatud ehitusalune pind | 23 021 m ² |
| Suurim lubatud kõrgus | 9 m |
| Minimaalne tulepüsvusaste | vastavalt kasutusviisile |

Projekteerimispõhimõtted

- Krundi kaheks jagatud hoonestusala on määratud arvestades planeeringu III etapi elluviimist. Juhul kui III etapi elluviimisest soovitakse loobuda on hoonestatav ka planeeringujoonisele märgitud kahe hoonestusala vaheline osa krundist.

Parkimine

Parkimine lahendada kruntide siseselt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks võtta *Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“* äärelinna normatiiv.

Seadusjärgsed kitsendused

| Kitsenduse alus | Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele. | Kitsenduse sisu |
|--|---|---|
| Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus | OÜ Elektrilevi | Madalpingekaabli kaitsevöönd 1m kummalegi poole kaabli telge. |

Servituutide vajadus

| Teeniv kinnisasi | Valitsev kinnisasi | Servituudi/kitsenduse tüüp | Servituudi tinglik nimetus | Ruumiline ulatus |
|------------------|--------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Kalevi tn 10a | Trassi valdaja | Isiklik kasutusõigus | Madalpingekaabli kaitsevöönd | ca 113 m ² |

Planeeritud tehnovõrgud

- Elektriliitumine lahendatakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

8.2. Kalevi põik 5

| | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Maa omanik seisuga 01.02.2013 | jätkuvalt riigi omandis olev maa |
| Krundi pindala | 16 585 m ² |
| Krundi sihtotstarve | Riigikaitsemaa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv | 6 |
| Suurim lubatud ehitusalune pind | 4976 m ² |
| Suurim lubatud kõrgus | 9 m |
| Minimaalne tulepüsisvuste | vastavalt kasutusviisile |

Projekteerimispõhimõtted täpsustatakse vajadusel hoonestuse kavandamise eel linnavalitsuse poolt väljastatavate tingimustega.

Parkimine

Parkimine lahendada kruntide siseselt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks võtta *Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“* äärelinna normatiiv.

Seadusjärgsed kitsendused ja servituutide vajadus puudub.

Planeeritud tehnovõrgud

- Võrkudega liitumine lahendada Kalevi põik tänavalt vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.
- Sademevee lahendus ei tohi kahjustada ümbritsevate kinnistute sademeveealast olmet.

8.3. Kalevi põik 7

| | |
|---------------------------------|--|
| Maa omanik seisuga 01.02.2013 | jätkuvalt riigi omandis olev maa; Enerpoint Saare OÜ |
| Krundi pindala | 8661 m ² |
| Krundi sihtotstarve | Tootmismaa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv | 5 |
| Suurim lubatud ehitusalune pind | 4331 m ² |
| Suurim lubatud kõrgus | 10 m |
| Minimaalne tulepüsivusaste | vastavalt kasutusviisile |

Projekteerimispõhimõtted

- Tegu on hoonestatud kinnistuga, kus planeeringuga on lubatud ehitusalust pinda ja hoonete arvu suurendada, eelkõige olemasolevate hoonete juurdeehituse teel.

Parkimine

Parkimine lahendada kruntide siseselt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks võtta *Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“* äärelinna normatiiv.

Seadusjärgsed kitsendused ja servituutide vajadus puudub.

Planeeritud tehnovõrgud

- Kalevi põik 7 kinnistul säilivad olemasolevad ühendused tehnovõrkudega.

8.4. Kalevi põik 9

| | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Maa omanik seisuga 01.02.2013 | jätkuvalt riigi omandis olev maa |
| Krundi pindala | 11 135 m ² |
| Krundi sihtotstarve | Ärimaa 50%, Tootmismaa 50% |
| Hoonete suurim lubatud arv | 6 |
| Suurim lubatud ehitusalune pind | 5568 m ² |
| Suurim lubatud kõrgus | 9 m |
| Minimaalne tulepüsivusaste | vastavalt kasutusviisile |

Projekteerimispõhimõtted täpsustatakse vajadusel hoonestuse kavandamise eel linnavalitsuse poolt väljastatavate tingimustega.

Parkimine

Parkimine lahendada kruntide siseselt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks võtta *Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“* äärelinna normatiiv.

Seadusjärgsed kitsendused ja servituutide vajadus puudub.

Planeeritud tehnovõrgud

- Sademevee lahendus ei tohi kahjustada ümbritsevate kinnistute sademeveealast olmet.