

472-14
I

Aia tn 29 detailplaneering

Kuressaare linn, Saare maakond
Aia tn 29

Töö nr 14-01-03

Planeerija: Asum Arhitektid OÜ 11146600
Muinsuskaitse tegevusluba nr E 363/2008



Hannes Koppel
volitatud arhitekt, tase 7

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

Tellija: Energiamaja konsultatsioonid OÜ (11741225)
Tullio Liblik *digitaalselt*
+372 5049721
Tullio.liblik@tt.ee

2015



1. SISUKORD

1.	SISUKORD	1
2.	ÜLDOSA	2
2.1.	Planeeringu koostamise lähtealused	2
2.2.	Kehtivad planeeringud ja piirangud	2
2.3.	Olemasolev olukord	3
2.4.	Kitsendused	3
3.	PUISTU DENDROLOOGILINE HINNANG	4
3.1.	Dendroloogilise hinnangu lähtealused	4
3.2.	Üldhinnang	4
3.3.	Dendroloogiline hinnang haljastusliku väärtusklassi põhjal	4
4.	PLANEERINGULAHENDUS	5
4.1.	Eesmärgid ja sisu	5
4.2.	Üldplaneeringu muutmise põhjendus	5
4.3.	Haljastus, heakord, piirded	5
4.4.	Muinsuskaitse	5
4.5.	Hoonestusettepanek	6
4.6.	Parkimislahendus	6
4.7.	Vertikaalplaneerimine ja sadevee kanaliseerimine	7
4.8.	Tehnovõrgud ja rajatised	7
4.8.1.	Energiakasutuse põhimõtted	7
4.8.2.	Veevarustus	7
4.8.3.	Reoveekanaliseerimine	7
4.8.4.	Sademevee kanalisatsioon	7
4.8.5.	Elektrivarustus	7
4.8.6.	Sidevarustus	8
4.8.7.	Soojavarustus	8
4.9.	Tulekaitse abinõud	9
4.10.	Piirangud	9
5.	PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS	10
6.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	11
6.1.	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud ja nõuded	11
6.2.	Keskkonnatingimused	11
7.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE	13
8.	PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	14
8.1.	Aia tn 29	14
8.2.	Aia tn 29a	Error! Bookmark not defined.

PLANEERINGU JOONISED

- DP 1 Tugiplaan
- DP 2 Dendroloogia plaan
- DP 3 Põhijoonis
- DP 4 Tehnovõrkude koondplaan
- DP Illustratsioon

LISAD

- Kuressaare Linnavalitsuse 21.10.2014 korraldus nr 756 planeeringu algatamiseks koos lisadega
- Tehnilised tingimused

PLANEERING DIGITAALSELT

- Detailplaneeringu materjalid koos lisadega PDF formaadis
- Detailplaneeringu joonised DWG formaadis
- Kinnistupiiride geomeetria

2. ÜLDOSA

2.1. Planeeringu koostamise lähtealused

Planeeringu nimetus:	Aia tn 29 detailplaneering
Planeeringualas hõlmatud	
Address:	Aia tn 29 (katastriüksuse tunnus: 34901:010:0024)
Algataja:	OÜ Energiamaaja Konsultatsioonid
Algamise haldusakt:	Kuressaare LV 21.10.2014 korraldus nr 756
Planeeringuala suurus:	ca 1,1 ha
Eesmärgid ja sisu:	Aia tn 29 ehitusvõimaluste väljaselgitamine. Määrata ehitusõigus, tehnovõrgud, heakord, haljastus ja parkimislahendus. Määrata servituutide vajadus, juurdepääsud.
Geoalus:	Jüri Koppeli maamöödutööd (töö nr G 09/2014)



Asukohaskeem (Google)

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi saarte regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 225670
- AS Eesti Telekom telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23618010
- AS Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused nr 2269
- AS Kuressaare Soojus tehnilised tingimused nr 02/2015

2.2. Kehtivad planeeringud ja piirangud

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering

Kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012 otsusega nr 1

- Üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtfunktsioon planeeringualal on pereelamumaa. Detailplaneeringuga kavandatakse ärimaa sihtotstarvet. Detailplaneering on üldplaneeringut muudev.

Aia tn 29 detailplaneering

Kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. aprilli 2001 otsusega nr 47

2.3. Olemasolev olukord

Planeeringuala hõlmab hoonestamata kinnistu Kuressaare haiglakompleksi kõrval. Kinnistu on elementaarselt hooldatud. Tegu on endisaegse aiandi territooriumiga, sellest tulenevalt on ala valdavalt lage, Ravila ja Aia tänavaga piirnev osa on kõrghaljastatud. Kinnistu haigla poolisel piiril kulgeb jalgtee, mis on avalikus kasutuses. Jalgrada on valgustatud, valgustuse rekonstrueerimiseks on koostatud ehitusprojekt ülelinnalise valgustusprojekti raames, väljastatud ehitusluba ja rajatis on kantud ehitusregistrisse.

Olemasolevad kinnistud ja sihtotstarbed	Ehitised ehitusregistri andmetel
Aia tn 29 34901:010:0024 Ärimaa 100%	Tänavavalgustus (EHR kood 220705512) Jalgtee (EHR kood 220282342)

2.4. Kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevõõnditega
Isiklik kasutusõiguse leping 6.01.2006	Kuressaare linn	144 m ² kinnistut läbiva valgustatud jalgtee avalikuks kasutuseks.

3. PUISTU DENDROLOOGILINE HINNANG

3.1. Dendroloogilise hinnangu lähtealused

Dendroloogilisel inventeerimisel on lähtunud Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määrusest nr 34 "Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord".

Dendroloogilise hinnangu sisendina planeeringu joonisele ja koondtabeli koostas maastikuarhitekt Liis Koppel, planeeringu koosseisus on esitatud Dendroloogia plaan (DP-2)

3.2. Üldhinnang

Planeeringuala puistu on valdavalt keskealine kuni vana. Liikidest on levinuimaks kodumaine harilik vaher. Lisaks harilikele vahtratele on alal esindatud harilik saar, harilik jalakas, mõned suurelehised pärnad, harilikud tammed ja üksikud muud liigid.

Puistu on süsteemselt hooldamata ja vajab ulatuslikku sekkumist.

3.3. Dendroloogiline hinnang haljastusliku väärtusklassi põhjal

Antud meetoodika kohaselt hinnatakse puu haljastuslikku väärtust, mis jaguneb viide klassi:

- 1) *Eriti väärtuslik puu (I väärtusklass) – dekoratiivsete ja/või pikaealiste ning haigustele ja kahjuritele vastupidavate puuliikide eriti suured ja elujõulised eksemplarid. Puud, mis on dendroloogilised haruldused või mis omavad ajaloolist või kultuuriloolist väärtust. Samuti looduskaitse all olevad puud. Kindlasti säilitada.*

Planeeringualal asub üks liigina looduskaitse all olev harilik künnapuu ja mõned tammed.

- 2) *Väärtuslik puu (II väärtusklass) – dekoratiivne, pikaealine ning mehhaanilistest vigastustest, haigustest või kahjuritest kahjustamata (või väikese kahjustusega) puu. Dekoratiivsete, haigusning kahjurikindlate ja pikaealiste puuliikide noored elujõulised eksemplarid. Haljastusplaani (istutuskeemi) järgi istutatud puu. Omab olulist maastikulist ja ökoloogilist tähtsust.*

Planeeringualal asub üksikuid II väärtusklassile vastavaid erineva liigi puid. Kõik puud küll säilitatakse kuid vajavad hooldusloikust.

- 3) *Oluline puu (III väärtusklass) – dekoratiivne või pikaealine ning väheste mehhaaniliste vigastustega, haiguste- või kahjuritunnustega, kuid veel elujõuline (juurdekasvu omav) puu. Puu, mis on osa ökoloogiliselt efektiivsest haljastusega kohast. Võimalusel säilitada.*

Planeeringualal on oluliste puude hulka arvatud heas seisus kuid hooldusloikust vajavad mitmed harilikud saared, suurelehised pärnad, harilikud tammed, üks viirpuu. Mõned puud on kavandatud aga likvideerida toomaks esile mõnd veel olulisemat puud või kujundamiseks puude gruppe tervikuna.

- 4) *Väheväärtuslik puu (IV väärtusklass) – puu, mis kahjustab või tulevikus hakkab kahjustama liigiliselt või asukohalt ala väärtuslikumat puud. Puu, mis on oma eluea lõpul kas vanuse või kahjustuste tõttu. Puu, mis on allasurutud seisundis. Linnahaljastuse seisukohalt väheväärtuslik puu, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada väärtuslikumate puuliikidega. Võib likvideerida.*

Planeeringualal paikneb väheväärtuslikke puid, mis puistu terviklikkuse huvides säilitatakse kuid on ka neid IV väärtusklassi puid, mis on kas allasurutud seisundis või on kahjustustega ja on kavandatud likvideerida.

- 5) *Likvideeritav puu (V väärtusklass) – haige elujõuetu, ohtlik puu, ning millel on antud kohal väike ökoloogiline tähtsus. Puu, mis on kuivanud, tugevasti kahjustunud varju, linnatingimuste, põlemise, mehhaaniliste vigastuste jms. tõttu. Puu, mis varjab ja kahjustab I ja II väärtusklassi puid või muud haljastust. Kuulub väljaraiumisele.*

4. PLANEERINGULAHENDUS

4.1. Eesmärgid ja sisu.

- Detailplaneeringu lahendus lähtub tellija lähteülesandest paigutada krundile 200-250 toaga tugiteenustega hooldekodukompleks ning polikliinikuhoone, mis haigla kõrval puhkeala lähedal kasutaks ära nii koha kui konkreetse krundi potentsiaali.
- Detailplaneeringuga on lahendatud juurdepääsud sügava krundi optimaalseks ja efektiivseks kasutuselevõtuks ja parkimiskorraldus.
- Detailplaneering näeb ette võimaluse jagada Aia tn 29 kaheks iseseisvaks kinnistuks võimaldamaks kompleksi rajamist etapiti.

4.2. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Üldplaneeringu (Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering) koostamise hetkel oli planeeringuala näol tegemist heakorrastatud hoonestamata krundiga. Katastriüksuse sihtotstarve oli ja on jätkuvalt 100% ärimaa, alal kehtib ärimaa sihtotstarvet lubav detailplaneering, kuid üldplaneering võimaldas ala võtta kasutusele ka teistsuguse tüpoloogias tarbeks. Olukorras kus piirkonnas on jätkuvalt välja arendamata mitmed alustatud väikeelamurajoonide arendused (Ravila tänava endise sõjaväe osa ala, Valguse tänava piirkond, Roo tänava ala) on mõistlik loobuda eesmärgist planeerida alale väikeelamupiirkond ja võimaldada lähiaastate ehitustegevust silmas pidades hooldekodukompleksi rajamist nii nagu varasemalt kavandatud.

4.3. Haljastus, heakord, piirded

Vastavalt seletuskirja p. 3 *Puistu dendroloogiline hinnang* teeb planeering haljastuse osas ettepaneku hoonete projekteerimisel lähtuda dendroloogilisest inventeerimisest kuid koostada eraldi haljastusprojekt konkreetsete juhistega puude hooldusloikuse läbiviimiseks.

- Planeeringuga säilitatava haljastuse kaitseks juhendada järgmistest normdokumentidest: MaaRYL 2010 töödeosa 2213 „Kaitstav taimestik ja loodusala“; 3544 „Puude juurestikuala tarindite tegemine mulletel ja täidetavatel aladel.
- Istikute valikul, haljastuse projekteerimisel ja rajamisel juhendada MaaRYL 2010 töödeosa 3.5“ Haljastus“; Ilupuude ja Põõsaste istikud EVS 778:2001. Istikute kõrgus min 3m ,tüveläbimõõt min 3,5-4 cm; Liikidest eelistatult läiklehine pärn, mille võralaius 4-6m, või hariliku vahtra sort `Columnare` võra laiusega 4-6m
- Puude likvideerimisel ja asendusistutuse kohustuse täitmisel tuleb lähtuda Kuressaare Linnavolikogu 23.10.2014 määrusest nr 29 „Raieloa andmise kord“.

Krunt piiratakse. Tänavapiirete lahendused antakse ehitusprojektiga kooskõlas piirkonna üldilme ja hoone arhitektuuriga. Elamukruntidega piirnevas osas lepatakse konkreetne privaatsuse tagav piirdelahendus kokku ja kooskõlastatakse kinnistu valdajatega projekteerimistöde käigus.

4.4. Muinsuskaitse

Detailplaneeringuala piirneb Aia tänaval Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealaga lõigus kus ala piir ja kaitsevööndi piir ühtivad. Detailplaneeringuga kavandatud elluviimine ei mõjuta muinsuskaitsealaga seonduvad kuidagi negatiivselt. Et ka olemasoleva haljastuse osas on tehtud maksimaalse säilitamise ettepanek on ala väljaarendamine piirkonna arengu seisukohalt igati positiivne.

4.5. Hoonestusettepanek

Detailplaneeringulahenduse hoonestusettepanek lähtub:

- soovist säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus,
- paigutada krundile eeldatud 200-250 toaga vajalike tugiteenustega hooldekodukompleks,
- tsooneerida parkimis-, juurdepääsu ja pargialad.
- Lahendada sobiv hoonemaht üleminekuna massiivselt haiglakompleksilt väikeelamupiirkonnale.

Põhiline pääs alale on kavandatud suurema läbilaskevõimega Aia tänavalt. Ala sügavuse tõttu on sõiduautode, sh teenindava ja erakorralise transpordi juurdepääs kavandatud tupikteena krundi keskpaigani. Küllastajatele mõeldud parkimisala on planeeritud Aia tänavaga piirnevale alale. Olemasolev jalakäijate läbipääs alalt tagatakse jätkuvalt. Sõiduautode läbipääsu Aia tänavalt Ravila tänavale ei kavandata.

Hooned on valdavalt 3-, väikeelamutega piirnevas osas ja Ravila tänavaga piirnevalt 2-kordne. Hoone kõrguste määramiseks olemasolevast maapinnast on aluseks võetud haigla hoone kõrgusmärgid. Kavandatud hoonemahtude 3- kordsed osad (absoluutkõrgus 15m) ulatuvad maksimaalselt kõrvalasuva haiglahoone räästakarniisini, mitte katuseharjani. 2-kordsed hooneosad on kavandatud vastavalt korruse võrra madalamad (absoluutkõrgus 11,5m).

4.6. Parkimislahendus

- Parkimise miinimumnorm vastavalt Kuressaares kehtivale üldplaneeringule lähtub Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“, rakendades äärelinna normatiivi kogu planeeringuala ulatuses.

Kasutusotstarve	Valem	Parkimiskohtade arvutus	normatiivne parkimiskohtade vajadus ehitusõiguse maksimaalsel realiseerumisel
Ärihoone	1/50 kuni 1/200 parkimiskoht/ suletud brutopinna kohta olenevalt projekteeritava hoone kasutusotstarbest	8700/50 kuni 8700/200	174 kuni 44

- Ehitiste planeerimisel ja projekteerimisel vajalike parkimiskohtade arv määratakse Linnavalitsuse kaalutusotsuse alusel, lähtudes kavandatava ehitise funktsioonist ja ehitusprojektist.
- Vastavalt normatiivile on hooldusasutus / vanadekodu parkimisnormatiiv 1 koht 200 m² suletud brutopinna kohta, polikliinikul 1/100 m² suletud brutopinna kohta.

Planeeritud Aia tn 29a parkimisarvutus

Kasutusotstarve	Parkimiskohtade arvutus	Valem	norm
hooldusasutus / vanadekodu	1/200 bruto pinna kohta	5500/200	28

Ravila tänava poolsele planeeritavale krundile on kavandatud 5500 m² brutopinda;

Planeeritud Aia tn 29 parkimisarvutus

Kasutusotstarve	Parkimiskohtade arvutus	Valem	norm
hooldusasutus / vanadekodu	1/200 brutopinna kohta	2400/200	12
Polikliinik	1/200 brutopinna kohta	900/100	9

Aia tänava poolsele planeeritavale krundile on kavandatud 3200 m² brutopinda.

4.7. Vertikaalplaneerimine ja sadevee kanaliseerimine

Krundi vertikaalplaneeringut ei muudeta. Tegu on suhteliselt tasase krundiga. Planeeringuala ulatuses ca 140 meetrisel lõigul on kõrgusmärgid valdavalt 3.00 – 3,50 piires. Hoonestuse maksimaalse kõrguse määramisel on lähtutud olemasolevast maapinnast. Hoonete 1. korruse põrandapinna kõrgus lahendatakse ehitusprojektiga.

4.8. Tehnovõrgud ja rajatised

4.8.1. Energiakasutuse põhimõtted

Eesmärgiks on võetud energiatõhusa ja hea sisekliimaga hoonestuse kavandamine. Planeeringuala asukoht lähedal südalinnale ja puhkealale, ümbritseva linnakeskkonna inimõõtmelisis ja jalgsi ligipääsetavus annavad teatavad eeldused. Kavandatavad liginullenergiahooned on parima võimaliku ehituspraktika kohaselt energiatõhusus- ja taastuvenergiatehnoloogiate lahendustega tehniliselt mõistlikult ehitatud hooned, mille energiatõhususarv kehtiva määruse „Energiatõhususe miinimumnõuded“ põhjal on kuni 100 kWh/(m² a). Eesmärgiks on aga pigem suurem efektiivsus.

4.8.2. Veevarustus

Veevarustus on kavandatud kooskõlas AS Kuressaare Veevärk tehniliste tingimustega nr 2269.

Planeeringujärgse Aia tn 29 krundi liitumine veevärgiga on planeeritud Aia tänava veetrassilt. Aia tänava veetorustikule De110 tehtavale väljavõttele paigaldada Aia tn 29 kinnistu piirile maakraan spindlipikenduse ja kapega.

Planeeringujärgse Aia tn 29a krundi liitumine veevärgiga on planeeritud Ravila tänava veetrassil paiknevast maakraanist DN25.

4.8.3. Reoveekanaliseerimine

Reoveeühendus on kavandatud kooskõlas AS Kuressaare Veevärk tehniliste tingimustega nr 2269.

Planeeringujärgse Aia tn 29 krundi liitumine reoveekanaliseerimisega on planeeritud Aia tänava isevoolsesse reoveekanaliseerimise kontrollkaevu K1398/Kuressaare Veevärk 727

Planeeringujärgse Aia tn 29a krundi liitumine on planeeritud Ravila tänava isevoolsesse reoveekanaliseerimise kontrollkaevu K1024.

4.8.4. Sademevee kanalisatsioon

Sademeveeühendus on kavandatud kooskõlas AS Kuressaare Veevärk tehniliste tingimustega nr 2269.

Sademeveed on planeeritud suunata Aia tänava isevoolse sademeveekanaliseerimise kontrollkaevu SK 994/ Kuressaare Veevärk SK349.

Sademeveed kogutakse hoonete katustelt ja katenditega platsidelt.

4.8.5. Elektrivarustus

Elektrivarustus on kavandatud kooskõlas Elektrilevi saarte regiooni tehniliste tingimustega detailplaneeringuks nr 225670.

Sõltuvalt planeeritud kompleksi energiavajadusest tuleb kas Ravi jaotusalajaamast planeeringualani projekteerida uus maakaabel või lahendada ühendus alates kõrvalasuva Ravila tn 2a liitumiskilbist. Täpne energiavajadus ja sellest tulenevalt kaablitööde maht selgub projekteerimisstaadiumis.

Planeeringuala Ravila tänava poolsele piirile tänavamaale on planeeritud liitumiskilp. Liitumispunktid projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ. Liitumiskilpi on planeeritud ka planeeringujärgse Aia tn 29 krundi arvesti. Planeeringujärgse Aia tn 29 krundi elektriühendus toimub servituudiga üle planeeringujärgse Aia tn 29a krundi edelaserva.

4.8.6. Sidevarustus

Sideühendus on kavandatud kooskõlas AS Eesti Telekom telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega nr 23618010

Kinnistu vahetus läheduses tänavamaal asub 3 sidekaevu, millest planeeringualaga piirnevad S251/AIA290 ja S394/AIA291. Sobivaim liitumispunkt on esimene S251/AIA290 (tähis geoalusel/AS Eesti Telekom kaevunumber).

Planeeringulahendus näeb hoonete ühendamise sidevõrguga üle planeeringujärgse Aia tn 29 krundi. Krundisiselt paigaldatakse kaablikanaliseerimine hoonete sidevõrgu alguspunkti.

4.8.7. Soojavarustus

Soojavarustus on kavandatud kooskõlas AS Kuressaare Soojus tehniliste tingimustega nr 02/2015.

Kuressaare Linnavolikogu 24.04.2008 määrus nr 12 Kuressaare kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojusettevõtja arenduskohustus sätestab küll kohustuse kaugküttevõrguga liitumiseks kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on tarbijapaigaldis ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamiseks, kuid annab ka võimaluse kaugküttepiirkonnas muude kütteviiside kasutamiseks kui kasutatakse ökoloogiliselt puhtaid kütteviise, kui soojuskoormus küttele ja ventilatsioonile jääb alla 25kW ja soojuskoormus soojale veele jääb alla 90kW.

Soojavõrguga liitumine on eelistatud kütteviis.

Sõltuvalt hoone energiatarbest ja eesmärgist maksimaalsele energiatõhususele kaalutakse kasutada ka päikeseküttekollektoreid vee soojendamiseks, kanalisatsiooni ja ventilatsiooni jääsoojuse kasutamiseks kütteks, maasoojuspumpade kasutamist ja kompressorite toite tagamist salvestusseadmetega päikesepaneelide või arhitektuursesse lahendusse integreeritud vertikaalsete tuulegeneraatorite kaudu.

Ehitusprojekti koostamisel on lubatud energiapuuraukude kavandamine, ehitusprojekt tuleb sel juhul kooskõlastada keskkonnaametiga.

Soojustorustik saab alguse olemasolevast AS Kuressaare Soojus soojustorustikust kambrist K38 ja kulgeb piki Ravila tänavat kuni Aia tn 29 kinnistuni jagunedes kinnistul kahe planeeritava hoone jaoks.

Alternatiivina võib koostöös Kuressaare Soojusega rekonstrueerida Kuressaare Soojus soojustorustiku Aia tn 25 hoone keldris ja tulla Ravila tänavale Kastani 20 hoone vastas; seejärel kulgeda piki Ravila tänavat kuni Aia tn 29 kinnistuni jagunedes kinnistul kahe planeeritava hoone jaoks. Soojussõlmede ruumid projekteerida hoonetesse nii, et välis-soojustorustiku pikkus oleks minimaalne.

Tagada AS Kuressaare Soojus soojustorustiku säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks. Sõlmida asjaõigusleping soojustorustiku koormamiseks kinnistutel AS Kuressaare Soojus kasuks.

4.9. Tulekaitse abinõud

- Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimismäärustest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.okt.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Välise tulekustutusvee normvooluhulgad määratakse vastavalt EVS 812:6 Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus.
- Hoonete tulepüsisivusklass projekteerida vastavalt kehtivale määrusele. Minimaalne tulepüsisivusklass TP2.
- Planeeritavad hooned on III kasutusviisiga – Ehitised, mis on ööpäevaringses kasutuses ja kus on hooldusaluseid või isoleeritavaid inimesi.
- Ehitiste planeeritud absoluutkõrgused on kuni 15m.
- Juurdepääs planeeritavale kinnistule päästetehnikaga Aia ja Ravila tänavalt.
- Ravila ja Aia tänavate veetrassidele, vastavalt DN25 ja De110 on planeeritud uued hüdrandid.
- Planeeritud kasutusotstarbed eeldavad kavandatud mahtude juures tuletõrjevee normvooluhulka 20 l/s, mis tuleb tagada 3 h juures.

4.10. Piirangud

1. Planeeringuala **piirneb** Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealaga ja muinsuskaitseala kaitsevööndiga (reg nr 27011).
2. Kinnistusraamatusse on 3.03.2006 kantud isiklik kasutusõigus Kuressaare linna kasuks kinnistut läbiva valgustatud jalgteel avaliku kasutuse tagamiseks. Jalgteel ühendab Aia tänava Ravila tänava üle kruntide Aia tn 29 ja Ravila tn 2a.
 - Planeeritud krundistruktuur näeb ette planeeritud Aia tn 29a krundile juurdepääsu Aia tänavalt selliselt, et juurdepääs ulatub kõrvalasuva Ravila tn 2a krundi kirdenurka, olemasolevale jalgteele. Kui projektlahendus võimaldab läbipääsu Aia tänavalt Ravila tänavale ühildada projekteeritava juurdepääsuteega võib isikliku kasutusõiguse lepingu ümber vormistada olemasolevalt servituudialalt kavandatavale uuele juurdepääsuteele.
3. Planeeringujärgsele Aia tn 29 krundile on kavandatud juurdepääsuservituut Ravila tn 2a krundini 334 m² ulatuses.
4. Planeeringujärgsele Aia tn 29 krundile on kavandatud servituudiala sideühenduse rajamiseks planeeringujärgsele krundile Aia tn 29a. Servituudiala hõlmab sidetrassi kaitsevööndi 2m laiuses 140 m² ulatuses.
5. Planeeringujärgsele Aia tn 29 krundile on kavandatud servituudiala sademevee trassi rajamiseks, mis varustab nii planeeritud Aia tn 29 kui ka Aia tn 29a krunte. Sademeveetrass on planeeritud krundi läbiva jalgteel alla planeeringuala lõunapiiril.
6. Planeeringujärgsele Aia tn 29a krundile on kavandatud servituudiala soojatrassi rajamiseks, mis varustab nii planeeritud Aia tn 29a kui ka Aia tn 29 krunte. Servituudiala hõlmab trassi kaitsevööndi ala.
7. Planeeringujärgsele Aia tn 29a krundile on kavandatud servituudiala elektri kaabli rajamiseks, mis varustab nii planeeritud Aia tn 29a kui ka Aia tn 29 krunte. Mõlema krundi arvestid paigutatakse planeeritud liitumiskilpi Ravila tänaval. Servituudiala hõlmab elektri kaabli kaitsevööndi ala.

Kommunikatsioonide ühine servituudiala planeeritud Aia tn 29 krundil kokku 479 m²; Aia tn 29a krundil kokku on 402 m².

5. PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringuga nähakse ette Aia tn 29 jagamine kaheks krundiks. Aia tänavaga piirneva krundi aadressiettepanek jääb Aia tn 29, Ravila tänava poolsest krundi osast moodustatava uue krundi aadressiettepanek on Aia tn 29a.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeritav maaüksus		
Krundi aadress	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve	Krundi nimetus	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve
Aia tn 29	10582	Ärimaa 100%	Aia tn 29	3962	Ärimaa 100%
			Aia tn 29a	6620	Ärimaa 100%

6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud ja nõuded

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

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

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

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

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

6.2. Keskkonnatingimused

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse säilitatav ja kavandatav haljastus vastavalt detailplaneeringulahendusele.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhendada standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- istikute valikul ja haljastuse rajamisel juhendada standardist EVS 778:2001 ”Ilupuude ja põõsaste istikud”. Istikute kõrgus minimaalselt 2.5 meetrit.
- Kuressaare linna territooriumil reguleerib puude raiet LVK 23.10.2014. a määrus nr 29 ”Raieloa andmise kord”;
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“;
- Säilitatava haljastuse kaitsmisel juhendada MaaRYL 2010:
 - töödeosa 2213 „Kaitstav taimestik ja loodusala“;
 - 3544“Puude juurestikuala tarindite tegemine mulletel ja täidetavatel aladel;
- Haljastuse rajamisel juhendada:
 - -351 „Kasvualuse ja katte tegemine“;
 - 3541“Puude istutamine“
 - 3521“Muru külvamine“
 - juhendteatmik RT-89-10620-et“Haljasalade mullatööd“;
 - juhendteatmik RT 89—10639-et“Õuealade haljastustööd“;
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009.a.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Jäätmete kogumine kruntidel lahendatakse vastavalt Kuressaare linna jäätmehoolduseeskirjas (Kuressaare Linnavolikogu 24. aprilli 2014 määrus nr 10) ja jäätmeseaduses toodud nõuetele. Muuhulgas võtta arvesse, et jäätmemahuti peab paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Soovitav on planeerida koht eraldi segaolmejäätmete, vanapaberi ja biojäätmete ja ka pakendijäätmete konteinerile. Jäätmemahutid tuleb paigutada kõva kattega alusele nii, et oleks tagatud jäätmeveoki juurdepääs.
- planeeritavas hoones 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.
- Päikesepaneelid ja väiketuulikud paigaldada selliselt, et nende mõju ei ulatu väljapoole kinnistu piire, sh. peegeldus ja varjud.

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

6.3. Arhitektuurivõistlus

Linnavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimused nõuavad planeeringu arhitektuurinõuete arhitektuurikonkursi kohustuse sätestamise. Arhitektuurivõistlus on planeeringu või projekteerimise alus olukordades kus valida on paljude erinevate ruumiliste lahenduste vahel.

Arhitektuurivõistlus on põhjaliku lähteülesande korral mõistlik kvaliteedipõhine valik mille korraldamise põhimõtted otsustatakse maa omaniku ja Linnavalitsuse vahel vahetult enne projekteerimistöödega alustamist.

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

- Detailplaneeringu kohaselt on kavandatavaid funktsioone teenindava teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku väljaehitamine (vastavalt 20.03.2014 sõlmitud lepingule) ja asendusistutuse finantseerimine pärast planeeringu kehtestamist, enne ehituslubade väljastamist arendaja, kelleks on Aia tn 29 krundi igakordne valdaja, kohustuseks.
- Peale tehnilise infrastruktuuri rajamist taastada katendid vastavalt Kuressaare Linnavolikogu määrusele nr. 11 14.04.2008.a. „Kuressaare linna kaevetööde eeskiri“.
- Tagada kinnistut läbivate kommunikatsioonide säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks, vajadusel planeeringujärgne ringitõstmine. Sõlmida vajadusel asjaõigusleping tehnovõrgu koormamiseks kinnistul tehnovõrgu valdaja kasuks.
- Ehitustööde käigus likvideeritava haljastuse asendusistutuse finantseerimine on arendaja kohustus ja toimub vastavalt LVK 23.10.2014. a määruse nr 29 ”Raieloa andmise kord” nõuetele. Ühe likvideeritava puu asemele istutada kuni 2 puud või visuaalses vääringus põõsaid või teostada kõrghaljastuse hooldust.
- Aia tänavapoolse kõnnitee taastamine ehitustööde järel toimub vastavalt Aia tänava ehitusprojektile (info Linnavalitsusest).
- Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada puudega inimeste erivajadustega.
- Elamukruntide Aia tn 2, Aia tn 33 ja Aia tn 31 piirile piirdeaia projekteerimisel pidada silmas eramukruntide privaatsuse vajadust. Piireadade projektid kooskõlastada vastavate kinnistute omanikega.
- Hoonete projekteerimise eel on kohustus läbi viia arhitektuurivõistlus vastavalt Kuressaare linna ehitusmäärus §17.

8. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

8.1. Aia tn 29

Aadress	Aia tn 29
Krundi suurus	3962 m ²
Krundi lubatud suurim ehitusalune pind	1200 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	Ärimaa 100%
Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liikides	ÄK 15% (kaubandus-, teenindus-, toitlustushoonete maa) ja ÄM 85% (majutushoone maa)
Üldplaneeringu juhtotstarve	Pereelamumaa, planeering on üldplaneeringut muutev, uus juhtotstarbe ettepanek on kaubandus-teenindusala.
Hoonete lubatud suurim absoluutkõrgus (m)	15m
Räästajoone maksimaalne kõrgus uusehitisel (m)	-
Planeeritud katusekalle ja tüüp	-
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Krunt tasandatakse, vertikaal projektiga.
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	vaba
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP-2
Piirangud	-
Kuni 20 m ² väikeehitised	Lahendatakse ehitusprojektiga
Haljastus ja piirded	Lahendatakse ehitusprojektiga vastavalt detailplaneeringule
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	21 parkimiskohta, parkimiskohtade arv tuleb kohandada konkreetse projekteeritava hoone suurusele.
Kavandatud piirangud	Kavandatud servituudiala sideühenduse ja sademeveeühenduse rajamiseks Aia tn 29a krundile; 17 parkimiskohta krundil on kavandatud servituudiga Aia tn 29a kasutusse.
Olulisemad arhitektuurinõuded: Katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal, välisviimstluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	Uusehitisel on keelatud kasutada imiteerivaid materjale. Arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel arvestada kõrvalasuva pereelamualaga, mahud liigendada.

8.2. Aia tn 29a

Aadress	Aia tn 29a
Krundi suurus	6620 m ²
Krundi lubatud suurim ehitusalune pind	2000 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	Ärimaa 100%
Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liikides	ÄK 15% (kaubandus-, teenindus-, toitlustushoonete maa) ja ÄM 85% (majutushoone maa)
Üldplaneeringu juhtotstarve	Pereelamumaa, planeering on üldplaneeringut muutev, uus juhtotstarbe ettepanek on kaubandus-teenindusala.

Hoonete lubatud suurim absoluutkõrgus (m)	15m. Ravila tänava joonel valdav hoone kõrgus 11,5m; Eramukruntidega Aia tn 33 ja Ravila tn 2 piirneval alal 20m ulatuses krundi piirist kõrgus kuni 11,5m,
Räästajoone maksimaalne kõrgus uusehitisel (m)	-
Planeeritud katusekalle ja tüüp	-
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Krunt tasandatakse, vertikaal projektiga.
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	vaba
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP-2
Piirangud	-
Kuni 20 m ² väikeehitised	Lahendatakse ehitusprojektiga
Haljastus ja piirded	Lahendatakse ehitusprojektiga vastavalt detailplaneeringule
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	28 parkimiskohta, parkimiskohtade arv tuleb kohandada konkreetse projekteeritava hoone suurusele.
Kavandatud piirangud	Kavandatud servituudiala elektri kaabli ja soojaühenduse rajamiseks Aia tn 29 krundile.
Olulisemad arhitektuurinõuded: Katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal, välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	Uusehitisel on keelatud kasutada imiteerivaid materjale. Arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel arvestada kõrvalasuva pereelamualaga, mahud liigendada.