

## KURESSAARE LINN MOONI TN 2 DETAILPLANEERING

Tellija: KURESSAARE LINNAVALITSUS

Detailplaneeringu algataja: Kinnisvaravalduse AS

Täitja: Klotoid OÜ  
Reg kood 10207096

Reg kood 10207096

Tel 453 3723

Mob 508 4489

Faks 453 3695

E-mail: [klotoid@klotoid.ee](mailto:klotoid@klotoid.ee)

[www.klotoid.ee](http://www.klotoid.ee)

MTR majandustegevusteed:

Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027

Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001

Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001

Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Projektijuht: Indrek Himmist

Vastutav arhitekt: Terje Truuma

Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 10  
joonised 3

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

#### 1. LÄHTESITUATSIOON

1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus

1.2 Planeeringu eesmärk

1.3 Lähtematerjalid

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

1.5 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

1.6 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

#### 2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

2.1 Kruntimine

2.2 Kruntide ehitusõigus

2.3 Liikluskorraldus

2.4 Haljastus

2.5 Piirded

2.6 Tehnovõrkude lahendus

#### 3. PLANEERITAV SERVITUUTIDE JA KITSENDUSTE VAJADUS

#### 4. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

4.1 Keskkonnakaitselised tingimused

4.2 Tuleohutus

4.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

#### 5. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

### JOONISED

Situatsiooniskeem

leht 1

Tugiplaan M 1:500

leht 2

Planeeringu põhijoonis M 1:500

leht 3

Illustreerivad materjalid

### KOOSKÕLASTUSED

### TEHNILISED TINGIMUSED

### MENETLUSDOKUMENDID



## 1.2 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgid on Mooni tn 2 asuva olemasoleva ärihoone (Säästumarketi) laiendamise lahendamine ning Mooni tn 2 ja Mooni tn 2a liitmine üheks krundiks.

Planeeringu koostamise projektijuht on Indrek Himmist

Planeeringu vastutav arhitekt on Terje Truumaa.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ projektbüroo planeerija Pille Hein

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Ivi Arop Klotoid OÜ projektbüroo veevarustuse ja kanalisatsiooni konsultant  
Jaan Sömmer Klotoid OÜ projektbüroo side-, elektrivarustuse ja kütte konsultant

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

## 1.3 Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse 19.05.2015 korraldus nr 343 Mooni tn 2 detailplaneeringu algatamise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Klotoid OÜ, september 2015, töö nr 77-15-G
- Elektrilevi OÜ saarte regioon poolt 15.07.2015 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 232788

## 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringualal asub Säästumarketi hoone, taarapunkt ja parkla. Olemasolev kauplusehoone on 1-korruseline. Hoone ehitisealune pind on 985 m<sup>2</sup>, suletud netopind 955,7 m<sup>2</sup>, suletud brutopind 976,1 m<sup>2</sup>, maht 4656 m<sup>3</sup>. Krundi täisehitusprotsent on 25,1%. Hoone tagaküljel asub teisaldatava konteinerina paigaldatud taarapunkt. Hoone on kantud Ehitisregistrisse - kood 120169115, nimetus - Säästumarket. Hoone võeti kasutusele 2001. aastal. Krundil olevas parklas on 50 parkimiskohta, milles 4 tk on liikumispuuetega inimeste sõidukitele.

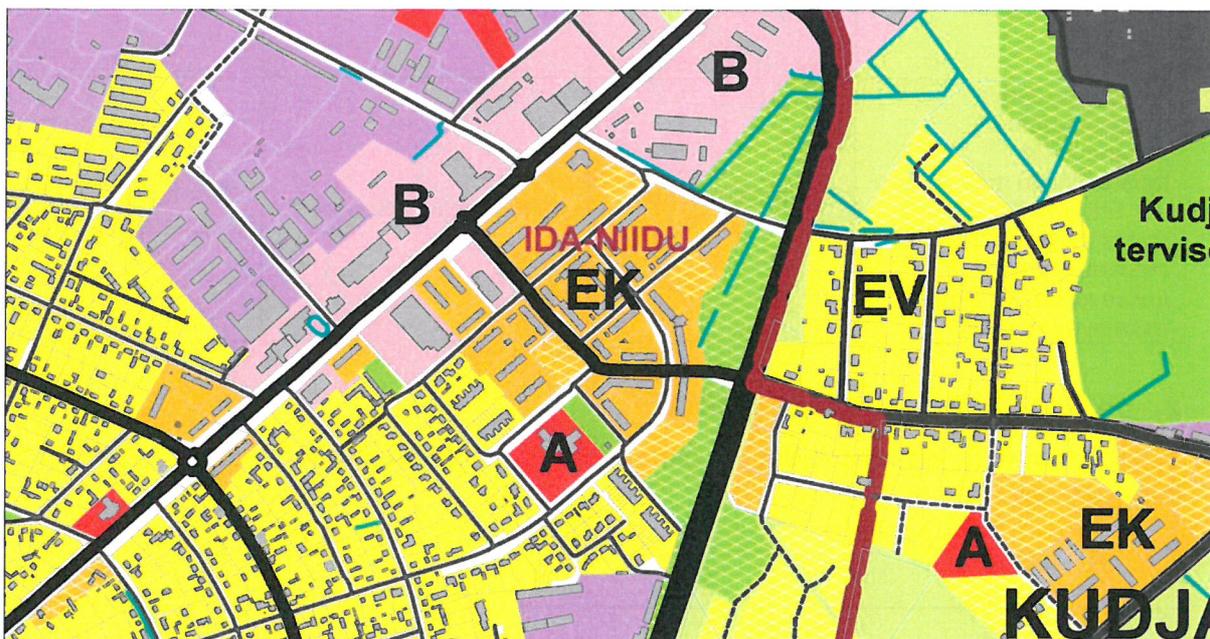
Hoonel on olema liitumised OÜ Elektrileviga, AS Telekomiga, AS Kuressaare Veevärgiga ja AS Kuressaare Soojusega.

Kõrghaljastusest esinevad üksikud puud planeeringuala lääneosas ja ebaühtlane pihlakate rida Mooni tänava äärses küljes.

## 1.5 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Kuressaare Linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi on tegu kaubandus-teenindusalaga (B). Kaubandus-teenindusalal on lubatud tegevused, millega ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Planeeritav tegevus vastab üldplaneeringule.

## Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust



## 1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

## Planeeritavate kinnistute andmed

Aadress	Kinnistu omanik seisuga 01.07.2015	Kü pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registrios a
Mooni tn 2	Kinnisvara- valduse AS	3920 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%	34901:004:0020	37534
Mooni tn 2	Kinnisvara- valduse AS	731 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%	34901:004:0267	37534

## Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja	1 m mõlemal pool maakaablit	Elektrilevi OÜ	Madalpinge maakaablid

kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded"			
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded"	2 m mõlemal pool soojatoru	AS Kuressaare Soojus	Planeeringualal paiknev soojatorustik

## 2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeringualal on kavandatud olemasoleva kauplusehoone rekonstrueerimine ja laiendamine.

### 2.1 Kruntimine

1. Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala ha	Maakasutuse sihtotstarve
Mooni tn 2	3920m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%	Mooni tn 2	4645 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%
Mooni tn 2a	731 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%			

Käesolev lahendus näeb ette Mooni tn 2 ja Mooni tn 2a kruntide liitmist.

### 2.2 Krundi ehitusõigus

Aadress (aadressi ettepanek)	Mooni tn 2
Planeeritud krundi pindala	4645 m <sup>2</sup>
Üldplaneeringu juhtotstarve	kaubandus-teenindusala (B)
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal % (katastriüksuse liikides)	Ärimaa 100%
Krundi kasutamise sihtotstarbed detailplaneeringu liikides (vastavalt ehitise kasutamise otstarvete loetelule), osakaal %	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa 100% (kaubandushooned 12310)
Suurim lubatud ehitusalune pind	1730 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	2 (kauplusehoone + taarapunkt)
Lubatud max suletud brutopind (m <sup>2</sup> )	2163 m <sup>2</sup>
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	5,60 m / 5,80 m
Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast (m)	7 m, 10 m kuni 25 % ulatuses

Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP2
Piirded (kõrgus, materjal)	Kõrgus – 1,60 m Materjalid – metall, puit
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	Sõiduauto kohti 45
Olulisemad arhitektuurinõuded, sh katusetüübid, -kalded, katuse harja suund-. Välisviimistluse materjalid (katus, seinad, ukсед, aknad jms)	hoone korruselisus: maapealne 1 hoone maks. kõrgus maapinnast: sama olemasoleva hoonega Harjajoon: paralleelne Mooni tänavaga Katusekalle: analoogne olemasolevaga, lahendada hoone arhitektuurse projektiga
Kuni 20 m <sup>2</sup> väikeehitised	-
Kavandatud piirangud	

### 2.3 Liikluskorraldus

Krundile on olemasolev sisse- ja väljasõit Mooni tänavalt ja teenindava transpordi juurdepääs Niidu tänavalt. Võttes aluseks EVS 843:2016 Linnatänavad p 7.2.2 „Nähtavuskaugus ristmikel“ on planeeringu Põhijoonisele markeeritud nähtavuskolmnurgad. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtegi nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puud või madalaid põõsaid. Põõsaste kõrgus ei tohi ületada 0,4 m ja puude võrad tuleb kärpida nii, et need ei takistaks nähtavust. Sõiduautojuhi silma arvutuslik kõrgus on 1,1 m sõidutee pinnast ja bussijuhi silma arvutuslik kõrgus on 2,05 m sõidutee pinnast.

Kaupluse taguse teenindusala täpne lahendus antakse koos hoone ehitusprojektiga.

Lähtudes standardi EVS 843:2016 Linnatänavad tabelist 9.1 Eesti linnade ehitiste parkimismatiivid ning võttes aluseks, et planeeringuala asub korruselamute alal ja kaupluse suletud brutopind on ca 1730 m<sup>2</sup>, on normatiivne parkimiskohtade arv 35 (1730/50=35). Krundil oleval parklas on käesoleva töö koostamise ajal 50 parkimiskohta. Planeeringuga on kavandatud Mooni tänava poolsesse külge parkla ja kõnnitee vahele haljasala. Peale haljasala rajamist jääb parklasse sõiduauto kohti 45, mis on 10 kohta rohkem kui normatiivne parkimiskohtade arv. Seega puudub vajadus täiendavate parkimiskohtade järgi.

### 2.4 Haljastus

Krundil on kaks haljasala, üks jääb Mooni tänava poolsesse äärde ja teine krundi lääne osasse. Mooni tänava poolses osas on olemasolev pihlakate rida ning lääne poolses osas on mõned üksikud puud. Kõrghaljastus on kavandatud säilitada. Pihlakate rida on kavandatud pikendada kuni Niidu ja Mooni tänava ristmikuni. Olemasolevad pihlakaid hinnata projekteerimise käigus ja vajadusel asendada uutega.

Mooni tänava ja parkla vahele on kavandatud uus haljasala. Kuna uus haljasala jääb nähtavuskolmnurga piiresse, siis soovituslikult rajada sinna madalhaljastust, mille kõrgus ei ületa 0,4 m või istutada üksikud puud, millede võrasid kärbitakse nii, et need ei takistaks nähtavust. Soovituslikult kasutada kukerpuud, mägimändi, madalaid pargiroosi sorte vmt. Täpne haljastuse lahendus anda haljastuse projektiga.

Istikute valikul projekteerimisel juhendada lüpuude ja Põõsaste istikud EVS 778:2001. Istikute kõrgus min 2,5m ,tüveläbimõõt min 2,5-3,5 cm.

Puude likvideerimisel ja asendusistutuse kohustuse täitmisel tuleb lähtuda Kuressaare Linnavolikogu 23.10.2014 määrusest nr 29 „Raieloa andmise kord”.

## 2.5 Piirded

Piirded on kavandatud ainult kauplusehoone teenindusala ümber. Piirete täpne lahendus anda hoone arhitektuurse projektiga.

## 2.6 Tehnovõrkude lahendus

### Veevarustus:

Kinnistul on olemasolev veeühendus ühisveevärgiga. Prognoositav veetarbimine oluliselt ei suurene. Hoone alla jäävad torustikud paigutatakse vajadusel ümber. Täpne torustiku asukoht ja läbimõõt selgub projekteerimistööde käigus.

### Kanaliseatsioon:

Kinnistul on olemasolev ühendus ühiskanalisatsiooniga. Hoone alla jäävad torustikud paigutatakse vajadusel ümber. Täpne torustiku asukoht ja läbimõõt selgub projekteerimistööde käigus.

### Sademeveekanaliseatsioon:

Planeeringu alal on olemasolev toimiv sademevee ära juhtimise süsteem. Sademeveed juhitakse restkaevude ja sademeveetorustiku kaudu sademevee kanalisatsiooni. Planeeritud hoonelaienduse alla jääv sademeveetorustik paigutada ümber. Täpne torustiku asukoht ja läbimõõt selgub projekteerimistööde käigus.

Niidutare KÜ soovib Niidu tn 5 krundi sademevee ärajuhtimist lahendada läbi Mooni tn 5 asuva sademeveetoru. Planeeringus on markeeritud uue sademeveetoru orienteeruv asukoht ja servituudi vajadus. Tingimused sademeveetoru rajamiseks on p 5 Planeeringu ellurakendamise põhimõtted.

### Elekter:

Säästumarketi hoonel on olemasolev liitumine OÜ Elektrileviga. Peakaitset ei ole kavandatud suurendada.

Liitumiskilpide ja madalpingekaabli asukohta võib projekteerimistööde käigus muuta. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

### Soojavarustus

Hoonel on olemas kaugkütte ühendus. Hoonelaienduse kütmine hakkab toimuma olemasoleva ühenduse kaudu.

### Side

Olemasoleval hoonel on olemas kaabelside ühendus. Uusi ühendusi kavandatud ei ole. Hoone laienduse alla jääv sidekanalisatsioon paigutada vajadusel ümber.

Sidekaabli täpne paigutus lahendada projekteerimise käigus.

## 3. PLANEERITAV KITSENDUSTE JA SERVITUUTIDE VAJADUS

Uute servituutide seadmise vajadus puudub. Olemasolevad seadusjärgsed kitsendused jäävad kehtima.

## 4. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 4.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Eeldatavalt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju, sest kavandatav tegevus ei ületa tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, vara.

Koostatav detailplaneering ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 p 1, p 3 ja p 4 määratletud planeerimisdokumentide hulka.

- Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitsealisi objekte. Lähim kaitseala asub planeeringualast 800 m kaugusel ning lähim Natura 2000 võrgustiku ala asub 1,6 km kaugusel.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012 määrusest nr 68 „Energiatõhususe miinimumnõuded“. 27.03.2015
- Hooned ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Hoone tehnoseadmed ei tohi tekitada sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemeid ületavat müra. Planeeritava hoone tehnokommunikatsioonide välisosad peavad olema projekteeritud hoone sellistesse osadesse, kus nende mõju lähimatele müratundlikele hoonetele oleks minimaalne (võimalusel mitte planeerida elamute poole). Tehnoseadmete müraarakteristikud peavad tagama vastavate nõuete täitmise. Kui see pole võimalik, tuleb kasutada müra levikut piiravaid konstruktsioone või tehnilisi lahendusi.
- Hoone kütteks on kavandatud kaugküte.
- Krundil on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Krundile on rajatud sademevete ärajuhtimise süsteem.
- Jäätmete kogumine krundil lahendada vastavalt Kuressaare linna jäätmehoolduseeskirjas (Kuressaare Linnavolikogu 24.04.2014 määrus nr 10) ja Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik. Planeeringu joonistel on markeeritud konteinerite orienteeruvad asukohad. Projekteerimise staadiumis on lubatud konteinerite asukohta muuta. Jäätmemahutid tuleb paigaldada kõva kattega alusele nii, et oleks tagatud jäätmeveoki juurdepääs. Jäätmemahuti peab paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

### 4.2 Tuleohutus

Kasutusviisi järgi kuulub planeeritav kauplusehoone IV kasutusviisiga ehitiste klassi. Hoone minimaalne tulepüsivusklass TP2.

Lähim hüdrant asub parkimisplatsi kõrval Mooni tänaval.

Hoone projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ja EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

### 4.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002.a.

Hea nähtavus ja valgustatus vähendavad sissemurdumise, vandalismi, vägivallaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdumise riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik palgata valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal. Kuriteohirmu saab vähendada ka politsei või turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdumise riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdumise, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Vajalik on ka piisav valgustus, elamute hoovid ja majaesised tuleks valgustada.

Oluline tegur on maa-ala korrashoid. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järeelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu.

Kindlate reeglite sätestamine omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu ja vähendab seega ka kuriteohirmu. Süttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu. Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdumise riski.

## 5. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub kogu mahus kehtetuks Kuressaare Linnavolikogu 22.03.2001 otsusega nr 33 kehtestatud detailplaneering "Ida-Niidu detailplaneeringu muudatus Mooni tn 2 osas".
- Hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on planeeringu järgsete sissesõiduteede ja tehnovõrkude väljaehitamine kuni kinnistuni ning kinnistu piires olevate tehnovõrkude, teede ja haljastuse väljaehitamine.
- Hoone eskiis koostada linnaarhitektiga.
- Mooni 2 krundile planeeritud Niidutare KÜ Niidu tn 5 krundi sademeteru rajatakse samaaegselt Mooni tn 2 hoone ümberehitusega.
- Mooni 2 krundile planeeritud Niidutare KÜ Niidu tn 5 krundi sademeteru ehitus- ja hoolduskulud katab sademeveetorst huvitatud isik.