

KURESSAARE LINN PIKK TN 64 KINNISTU OSA DETAILPLANEERING

Tellija: Kuresaare Linnavalitsus

Detailplaneeringu algataja: JetGas OÜ

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Reg kood 10207096

Tel 453 3723

Mob 508 4489

Faks 453 3695

E-mail: klotoid@klotoid.ee

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 Truumaa

Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti	15
joonised	4

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 Olemasoleva puistu kirjeldus
 - 1.6 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus ja alal kehtivad detailplaneeringud
 - 1.7 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 KITSENDUSTE JA SERVITUUTIDE 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

KURESSAARE LINNAS PIKKTN 64 KINNISTU OSA DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

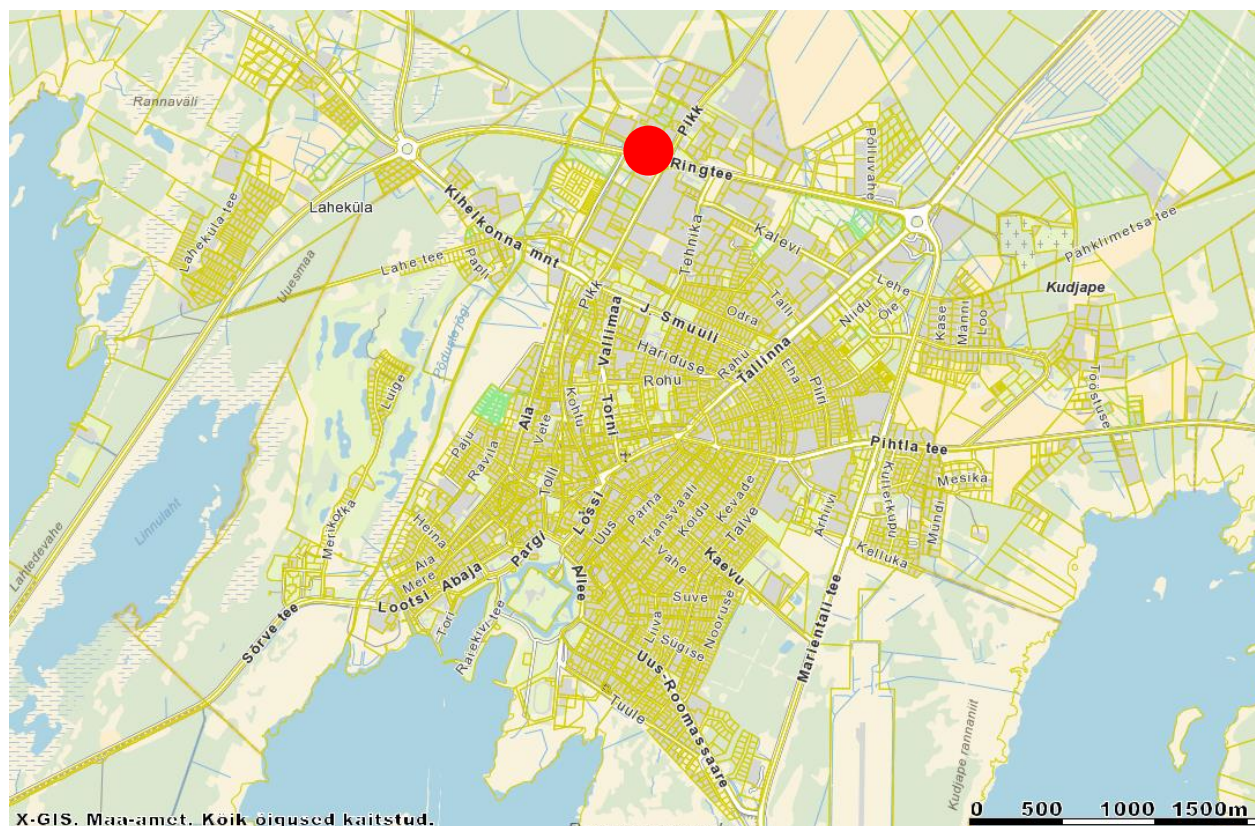
1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Kuressaare linna servas Kuressaare ringtee ja Pikk tänava vahelisel alal.

Planeeritava ala moodustab osa Pikk tn 64 kinnistust ja Ringtee L7 maaüksus.

Planeeritava ala suurus ca 1 ha.



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on gaasitankla kavandamine ja Pikk tn 64 kinnistu jagamine.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse 11.11.2015 korraldus nr 734 Pikk tn 64 kinnistu osa detailplaneeringu algatamise kohta
- Lisa Kuressaare Linnavalitsuse 11.11.2015 korraldusele nr 734 Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering
- Pikk 64b ning Põduste jõe ja Ringtee vahelise ala detailplaneering (koostaja Klotoid OÜ 2008 a. töö nr 0908-39)
- Pikk tn 64 detailplaneering (koostas Klotoid OÜ 2000 a.)
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Klotoid OÜ, september 2015, töö nr 77-15-G ja september 2016, töö nr 64-16-G)
- Maanteeameti poolt 31.12.2015 väljastatud lähteseisukohad Kuressaares Pikk tn 64 osa detailplaneeringule nr 15-2/15-00700/328
- Kuressaare linn, Saare maakond, riigitee nr 76 Kuressaare ringtee km 6,9 – 7,2 Pikk tn 64 kinnistu osa detailplaneeringu liikluskorralduse riigitee liiklusohutusele avalduva mõju hindamine LOMH, koostaja OÜ Reaalprojekt, töö nr K16013
- AS Kuressaare Veevärk poolt 05.01.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr 2349
- Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse 04.02.2016 Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT218SM.

Planeeringu koostamise projektijuht on Klotoid OÜ juhataja ja teede- ja liikluse planeerimise ala vastutav spetsialist Indrek Himmist.

Planeeringu vastutav arhitekt on Terje Truumaa.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

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

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Kinnistul paikneb Saaremaa Piimatööstus AS tootmishoone koos vajalike lisahoonetega.

Planeeringuala piirneb põhjast ühekordsete Saaremaa Piimatööstuse ehitistega ja Meierei tn 4 maaüksusega, lõunast piirneb ala riigimaanteega 76 Kuressaare ringtee, idast Pikk tänavaga ning läänest Meierei tänavaga.

Alal paikneb LNG (veeldatud küttegaas) jaam ja Saaremaa Liha- ja Piimatööstuse neli kütteõli mahutit, millest kasutuses on ainult üks, ülejäänud kolm kütteõli mahutit kuuluvad likvideerimisele. LNG jaam on rajatud selliselt, et vajadusel on võimalik rahuldada ka teiste klientide vajadusi piirkonnas.

Sissesõit krundile toimub hetkel Pikk tänavalt läbi Piimakombinaadi hoovi ja Kuressaare ringteelt läbi olemasoleva mahasõidu.

Absoluutkõrguste vahe 2,5 – 5,5 m. Madalamad lohk kõrgustega 2,5 m – 2,7 m jääb maantee äärde. Seal on kõrgused vahemikus 3,6 – 5,5 m tõusuga Põduste jõe poolt Pikk tänava poole.

1.5 Olemasoleva puistu kirjeldus

Planeeritava tankla ala ja Kuressaare ringtee vaheline haljasala on madal ja kohati liigniiskuse tunnustega. Üle 8cm rinnasdiameetriga puudest kasvab seal üks kask ja üks lepp. Mõlemad puud on võimalik säilitada

Kuressaare ringtee ja Pikk tänava ristmiku ääres on pärnade rida ning Pika tänava ääres veel lisaks kaks mändi ja kastan. Pärnad on osaliselt haiged ja ebaühtlaste suurusetega, rinnasdiameetriga 13-22 cm.

Olemasolevas kergliiklustee koridoris (Ringtee L7) Meierei tn 4 poolses küljes on samuti ebaühtlaste suurusetega pärnade rida, seas on mõningaid haigeid puid. Rinnasdiameeter pärnadel 14-27 cm. Kuna pärnade taga asub tööstusettevõtte, siis on kõrghaljastuse seal oluline.

Kergliiklustee (Ringtee L7) maaüksuse Kuressaare ringtee poolses servas on põhiliselt pöösahaljastus (toomingad, õunapuud, leedrid) ja kaks noort kaske.

Lisaks kasvab kergliiklustee maaüksusel 3 noort mändi.

Planeeritava tankla liha- ja piimatööstuse hoonete ääres kasvavad 5 pärna rinnasdiameetriga 14-24 cm ja 2 haaba rinnasdiameetriga 30 ja 35 cm. Pärnad on osaliselt haiged ja lõhenenud.

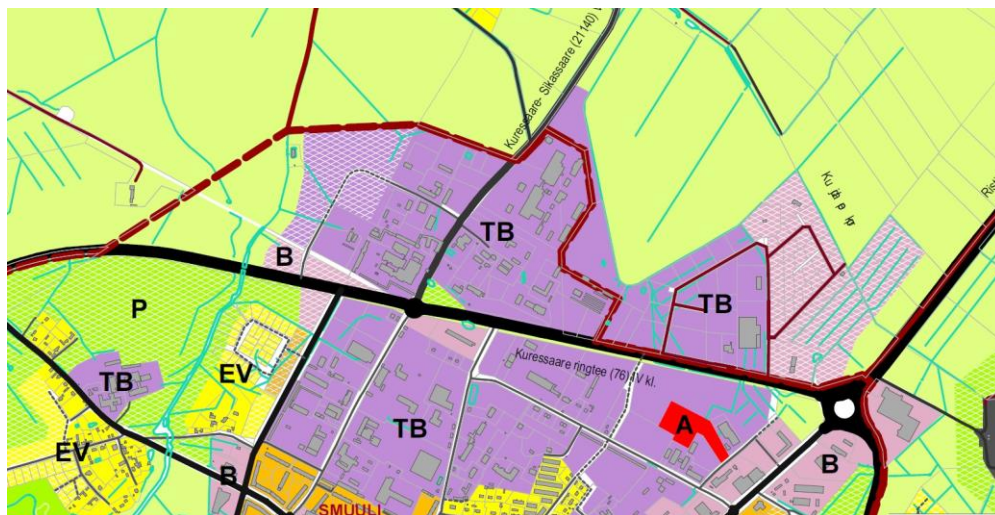
1.6 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus ja alal kehtivad detailplaneeringud

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi jääb planeeritav Ringtee 24 krunt osaliselt ettevõtlusala (TB) ja osaliselt kaubandus-teenistusala (B) juhtotstarbega alale. Ettevõtlusala all mõistetakse üldplaneeringus keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad. Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema küllastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on tegevused millega, ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni).

Planeeritava krundi lõikes on gaasitankla kavandatud üldplaneeringu järgi kaubandus-teenindusala ja olemasolev LNG terminal paikneb ettevõtlusalal.

Seega on kavandatud tegevus kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga.

Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust



Planeeringualal kehtivad:

- Kuressaare Linnavolikogu 26.03.2009 otsusega nr 12 kehtestatud Pikk 64b ning Põduste jõe ja Ringtee vahelise ala detailplaneering
- Kuressaare Linnavolikogu 25.05.2000 otsusega nr 35 kehtestatud Pikk tn 64 detailplaneering

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutuvad nimetatud detailplaneeringud planeeritava ala osas kehtetuks. Planeeringute kehtima jäävas osas ei ole varem kehtestatud planeeringute elluviimisele takistusi.

1.7 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Planeeritavate kinnistute andmed

Aadress	Kinnistu omanik seisuga 01.07.2015	Kü pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Pikk tn 64	AS Saaremaa Piimatööstus (registrikood 10053871)	48253 m ²	Tootmismaa 95% Ärimaa 5%	34901:001:0034	886734/8867
Ringtee L7	Kuressaare linn	2370 m ²	Transpordimaa 100%	34901:001:0050	

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik ¹	Teekaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast	Maanteeamet	Planeeringuala piirneb 77 Kuressaare ringtee tugimaanteega
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool maakaablit	Elektrilevi OÜ	Kõrgepingeline ja madalpingeline maakaablid
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2,5 m mõlemal pool veetoru	AS Kuressaare Veevärk	Planeeringualal paiknev veetorustik

Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“		Kuressaare linn JetGas OÜ	Planeeringualal paiknev LGN terminal
Pikk tn 64b ning Põduste jõe ja Ringtee vahelise ala detailplaneering Klotoid OÜ töö nr 0908-39 Kehtestatud 26.03.2009 Kuressaare Linnavalikogu otsus nr 12	Kergliiklustee laius ca 3 m	Kuressaare linn	Varem planeeritud kergliiklustee
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool sidekaablit	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus Telia Eesti AS	Sidekaablid

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeringualale on kavandatud gaasitankla koosvajalike rajatistega.

Gaasitanklasse on kavandatud CNG ja LNG tankurid. Gaasitankla rajamiseks on Pikk tn 64 kinnistu kavandatud jagada kaheks kinnistuks. Gaasitankla jaoks moodustatud krunt aadressiga Ringtee 24 jääb Pikk tn 64 kinnistu lõunaosasse Kuressaare ringtee äärde.

Ehitusõigus määratakse käesoleva planeeringuga ainult Ringtee 24 krundile. Pikk tn 64 krundile käesoleva planeeringuga uut ehitusõigust ei kavandata.

Planeeritava Ringtee 24 krundi idaosas on hiljuti rajatud LNG jaam ja krundi lääneosasse on käesoleva detailplaneeringuga kavandatud gaasitankla. Gaasitankla varustamine suruõhugaasiga hakkab toimuma olemasolevast LNG jaamast rajatava gaasitorustiku kaudu. Selle projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri 03.07.2015 vastu võetud määrusest nr 87 Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded.

2.1 Kruntimine

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala ha	Maakasutuse sihtotstarve
Pikk tn 64	48253 m ²	Tootmismaa 95% Ärimaa 5%	Pikk tn 64	44496 m ²	Tootmismaa 95% Ärimaa 5%
			Ringtee 24	3757 m ²	Gaasi tootmise ja jaotamise ehitise maa 100% (Tootmismaa 50% Ärimaa 50%)

2.2 Kruntide ehitusõigus

Ringtee 24

Adress (aadressi ettepanek)	Ringtee 24
Planeeritud krundi pindala	3757 m ²
Üldplaneeringu juhtotstarve	kaubandus-teenindusala (B)
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal % (katastriüksuse liikides)	Tootmismaa 50% Ärimaa 50%
Krundi kasutamise sihtotstarbed detailplaneeringu liikides (vastavalt ehitise kasutamise otstarvete loetelule), osakaal %	Gaasi tootmise ja jaotamise ehitise maa 100% (22115 Küttegaasi tankimis- ja villimisjaamad maa-, vedel-, bio- ja tööstusgaasidele 22117 Küttegaasihoidla 22119 Küttegaasi muud ehitised)
Suurim lubatud hoonete alune pind	-
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	-
Lubatud max suletud brutopind (m ²)	-
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	3,40 m / 4,20 m
Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast (m)	-
Lubatud väikseim tulepüsisusklass	-
Piirded (kõrgus, materjal)	Olemasolev piire Kõrgus – 2,50 m Materjalid – metallvõrk
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	-
Olulisemad arhitektuurinõuded, sh katusetüübid, -kalded, katuse harja suund-. Välisviimistluse materjalid (katus, seinad, ukсед, aknad jms)	-

Ringtee L7

Aadress (aadressi ettepanek)	Ringtee L7
Planeeritud krundi pindala	2370 m ²
Üldplaneeringu juhtotstarve	Transpordimaa L
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal % (katastriüksuse liikides)	Transpordimaa 100%
Krundi kasutamise sihtotstarbed detailplaneeringu liikides (vastavalt ehitise kasutamise otstarvete loetelule), osakaal %	Tee ja tänava maa 100% (21120 Tänavad)
Suurim lubatud hoonete alune pind	-
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	-
Lubatud max suletud brutopind (m ²)	-
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Tee kõrgus lahendatakse teeprojektiga. Planeeritava juurdepääsutee mõlemad otsad tuleb siduda plaaniliselt ja kõrguslikult vastavalt olemasoleva Ringtee ja Meierei tänavaga.
Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast (m)	-
Lubatud väikseim tulepüsvivusklass	-
Piirded (kõrgus, materjal)	-
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	-
Olulisemad arhitektuurinõuded, sh katusetüübid, -kalded, katuse harja suund-. Välisviimistluse materjalid (katus, seinad, ukсед, aknad jms)	-

2.3 Liikluskorraldus

Maanteeamet on 31.12.2015 väljastanud lähteseisukohad nr 15-2/15-00700/328.

OÜ Reaalprojekt (töö nr K16013) koostas riigitee nr 76 Kuressaare ringtee km 6,9 – 7,2 Pikk tn 64 kinnistu osa detailplaneeringu liikluskorralduse riigitee liiklusohutusele avalduva mõju hinnangu LOMH.

Kuressaare Linnavolikogu on 26.03.2009 oma otsusega nr 12 kehtestanud Pikk tn 64b ning Põduste jõe ja Ringtee vahelise ala detailplaneeringu. Nimetatud detailplaneeringuga on kavandatud Meierei tänav, Meierei tänav on väljaehitatud. Pikk tn 64b ning Põduste jõe ja Ringtee vahelise ala detailplaneeringuga ei ole kavandatud juurdepääsu Pikk tn 64 kinnistu plaanitava gaasitankla alale. Ringtee lõik L7 on mõeldud linna veetöötlusjaama trasside ja kergliiklustee tarbeks.

Analüüsidest tänast gaasitankimise mahtu Kuressaares linnas (algandmed Kuressaares autogaasi müügiga tegelevalt ettevõttelt Saare Gaas AS), on kavandatava gaasitankla keskmine prognoositav külastuste arv tänases situatsioonis ca 10 kuni 15 sõiduauto

ööpäevas. Planeeritava alaga külgneva riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2014. a. loendustulemuste alusel 2200 a/ööp.

Juurdepääsud LNG jaama ja gaasitankla alale on kavandatud kahesuunalisena Meierei tänavalt ja ainult ühesuunalisena (sissesõit) olemasoleva juurdepääsu kaudu Kuressaare ringteelt.

Uus juurdepääsutee Meierei tänavalt on kavandatud Ringtee L7 maaüksusele. Maaüksuse sihtotstarve on transpordimaa ja sinna on Pikk tn 64b ning Põduste jõe ja Ringtee vahelise ala detailplaneeringuga (Klotoid OÜ töö nr 0908-39, kehtestatud 26.03.2009 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 12) planeeritud kergliiklustee. Käesoleva planeeringuga on krundile kavandatud lisaks kergliiklusteele Ringtee 24 krundi juurdepääsutee. Lähtudes EVS 843:2016 Linnatänavad tabelist 6.7 Juurdepääsude ristlõiked on sõidutee laius kavandatud 5,5 m.

Vastavalt sama standardi tabelile 8.2 ning lähtudes projektkiirusest 50 km/h on sõidutee ja kergliiklustee vahelise ohutusriba laiuseks kavandatud 3 m. Kui projekteerimise käigus tekib vajadus ohutusriba laiust vähendada tuleb vähendada lubatud sõidukiirust 30 – 40 km/h. Sel juhul võib ohutusriba laius olla 1 m.

Sissesõit Kuressaare ringtee poolt on kavandatud olemasolevale mahasõidu kohale ja ainult ühesuunalisena. Vältimaks Kuressaare ringteel liikujate vasakpöördeid nimetatud sissesõiduteele on kavandatud teekatemärgistusega liiklussaar, mis algab ringristmikust ja lõpeb veidi peale planeeritud mahasõitu.

Nasva poolt lähenejate jaoks tähistada Meierei tänava kaudu juurdepääs liiklusmärkidega, et vähendada ohtlike vasakpöörde kiusatust enne ringristmikku ja see vähendaks ka ringristmiku liikluskoormust.

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 puid 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.

Kuna krundile on planeeritud ainult gaasitankur ja tankimine, siis parkimisvajadust krundil ei ole ja eraldi parkimist krundile planeeritud ei ole.

Täpsed lahendused anda teeprojektiga. Maantee ümberehitamise tingimused vaata p. 5 Planeeringu ellurakendamise põhimõtted.

2.4 Haljastus

Olemasoleva haljastuse kirjeldus p 1.5 Olemasoleva puistu kirjeldus.

Planeeritava kinnistu ja Kuressaare ringtee vaheline haljasalal kasvavad üks kask ja üks lepp on võimalik säilitada.

Kuressaare ringtee ja Pikk tänava ristmiku ääres olev pärnade rida ning Pika tänava ääres kasvavad kaks mändi ja kastan säilitatakse.

Meierei tänava poolse juurdepääsutee äärde jääv pärnade rida jääb olemasoleva tööstusala ja kergliiklustee vahele. Eraldamiseks tööstusala kergliiklusteest tuleks pärnad võimalusel säilitada ja haiged puud asendada uutega.

Planeeritava tanklaala põhja osas kasvavad 5 pärna ja 2 haaba. Pärnad on osaliselt haiged ja lõhenenud. Nende puude kõrvale on kavandatud kergliiklustee. Haabasid ei ole võimalik säilitada, samuti tuleb likvideerida haabadest lääne poole jäävad kaks pärna, ida poole jäävad 3 pärna võimalusel säilitada. Nende puude säilitamine või likvideerimine otsustada projekteerimise käigus.

Ringtee L7 krundil asuvad kolm mändi jäävad planeeritud kergliiklustee alla. Männid on veel suhteliselt noored ja võimalusel istutada need ümber sobivamatesse kohtadesse.

Kergliiklustee (Ringtee L7) Kuressaare ringtee poolses servas on põhiliselt põõsashaljastus (toomingad, õunapuud, leedrid) ja kaks noort kaske. Kased jäävad planeeritud sõiduteele suhteliselt lähedale (ca 1,5 m). Kuna projekteerimise käigus võib tee nihkuda, siis kaskede säilitamine või likvideerimine otsustada projekteerimise käigus.

Nähtavuskolmnurga alasse kõrghaljastust ei jää, samuti ei tohi sinna uut kõrg- ega põõsashaljastust rajada.

Uusi puid võib istutada kergliiklustee ja tankla ala vahelisele haljasalale.

Säilitavate ja likvideeritavate puude ning uue haljastuse täpne lahendus anda projektiga.

Puude likvideerimist ja asendusistutust Kuressaare linna territooriumil reguleerib Linnavolikogu 23.10.2014. a määrus nr 29 "Raieloa andmise kord".

Säilitatava haljastuse kaitsmisel juhinduda:

MaaRYL 2010 töödeosa 2213 „Kaitstav taimestik ja loodusala“ ja töödeosa 3544 "Puude juurestikuala tarindite tegemine mulletel ja täidetavatel aladel" nõuetest

EVS 843:2016 Linnatänavad

2.5 Piirded

LNG jaama ümber on olemasolev metallvõrkaed kõrgused 2,5 m.

Pikk tn 64 ja Ringtee 24 kruntide vahele rajada vajadusel uus aed. Piirde lubatud maksimaalne kõrgus 2,5 m. Soovituslik materjal metallvõrk või puit.

2.6 Tehnovõrkude lahendus

Veevarustus:

AS Kuressaare Veevärk on 05.01.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr 2349. Planeeringuala läbivad AS Kuressaare Veevärk kuuluvad veetorustikud. Hooneid veetorustike peale kavandatud ei ole. Krundile veeühendust planeeritud ei ole.

Kanaliseerimine:

Krundile ei ole planeeritud reoveekanaliseerimise, kuna planeeritud tegevuse käigus reovett ei teki.

Sademeveekanaliseerimine:

Tankla ala täidetakse samale kõrgusele ümbritseva alaga. Teede ja platsi kalletega suunata sademeveed olemasolevasse kraavitusse. Olemasolev kraav jääb osaliselt planeeritava platsi alla. Selles osas on kavandatud muuta kraavi asukohta.

Planeeritava teelaienduse sademeveete ärajuhtimiseks on kavandatud üks sademeveete restkaev, millest juhitakse toru kaudu vesi kraavi.

Täpsed lahendused antakse ehitusprojektiga.

Elekter:

Planeeritavat krunti läbivad kõrgepingekaablid. Olemasolevad kõrgepingekaablid tuleb ümber tõsta joonisel näidatud ulatuses. Planeeritud kõrgepingekaabli asukohta võib vajadusel muuta.

Olemasolevad rajatised krundil saavad elektritoite Pikk tn 64 liitumise kaudu. Selleks on Pikk tn 64 kinnistu omanikuga sõlmitud vastavad kokkulepped. Esialgsete arvutuste kohaselt ei ole täiendav elektritoide Ringtee 24 krundile vajalik ja uut liitumist Ringtee 24 krundile planeeritud ei ole. Elektritarbimise suurenemisel küsida liitumistingimused elektrivõrgu ettevõttelt.

Välisvalgustuse lahendus anda tankla projektiga.

Soojavarustus

Soojavarust ei ole planeeritud.

Side

Planeeringu alal paiknevad Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele kuuluvad elektroonilise side kaablid. Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus on väljastanud 04,02,2016 elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT218SM.

Väljavõte tehnilistest tingimustest:

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojektis ette näha järgmised punktid:

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada _ liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).

- *Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.*
- *Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks digitaalselt elasa.haldus@eltelnetworks.com või paber kandjal ühes eksemplaris kooskõlastajale aadressil Tuisu 19 Tallinn „ELA SA haldus“.*
- *Ehitamine liinirajatise kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.*
- *Majandus- ja kommunikatsiooniministri 23.12.2006 määrusele nr 99 „Liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise tingimused ja kord“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:*
 - *mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;*
 - *mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;*
 - *puude istutamine ja langetamine;*
 - *vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja*

võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;

- pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
- muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.
- EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: <http://www.eltelnetworks.ee> Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networks AS järelevalvajaga.

Kaabelsideühendusi planeeritud ei ole.

3. PLANEERITAV KITSENDUSTE JA SERVITUUTIDE VAJADUS

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Ringtee 24	Kuressaare linn	Avalikult kasutatav tee	Planeeritud kergliiklustee	Tee laius ja tee teenindamiseks vajalik ala ca 6 m lai
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Ümbertõstetav kõrgepingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit

Olemasolevad seadusjärgsed kitsendused jäävad kehtima.

4. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

4.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkus

Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 124 lg 5 on detailplaneeringu koostamisel kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), kui planeering on aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. PlanS § 124 lg 6 kohaselt tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest, kui detailplaneeringu elluviimine eeldatavalt avaldab mõju Natura 2000 võrgustiku alale, olulise ruumilise mõjuga ehitise puhul või kui tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Detailplaneeringu eesmärgiks on surugaasi (CNG) tankla rajamine ilma uue hoonestuse kavandamiseta ning kinnistu jagamine. Gaasitankla varustamine suruõhugaasiga hakkab toimuma olemasolevast LNG terminalist rajatava gaasitorustiku kaudu, st gaasi hoiustamist tanklas ei ole planeeritud. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi jääb planeeritav Ringtee 28 krunt osaliselt ettevõtlusala ja osaliselt kaubandus-teenistusala juhtotstarbega alale. Seega on kavandatud tegevus kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga.

Planeeritav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lg 1 loetletud tegevuste hulka. Vastavalt täpsustatud tegevusvaldkondade loetelule, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang (Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrus nr 224) § 2 punktile 3 tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang gaasi, nafta või

kemikaalide transportimiseks torustiku rajamisel väljaspool tööstusterritooriumi. Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule jääb planeeringu ala ettevõtlusalasse. Ettevõtlusala all mõistetakse nimetatud üldplaneeringus keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad. Eraldi tööstusala juhtfunktsioon planeeringus puudub. Seega võib järeldada, et planeeringuala jääb tööstusterritooriumile.

Lähim Natura-ala (Põduste luha hoiuala) jääb planeeringu alast enam kui 800 m kaugusele, seega detailplaneeringu elluviimine ei avalda eeldatavasti mõju Natura-aladele.

Tulenevalt sellest, et tanklas ei kavandata gaasi hoiustamist ja see asub olemasoleva ohtliku ettevõtte vahetus läheduses ei kuulu planeeritav tegevus olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekirja (VV 1.10. 2015 määrus nr 102).

Eelnevalt järeldub, et käesoleva detailplaneeringu puhul ei ole KSH läbiviimine kohustuslik ning puudub vajadus eelhindangu andmiseks, KSH läbiviimise kaalumiseks ja asjaomaste asutustega konsulteerimiseks, kuna planeeritav tegevusega ei kaasne eeldatavasti olulist keskkonnamõju.

Arendaja soovil on OÜ Hendrikson & Ko koostanud OÜ JetGas veeldatud maagaasi kuni 200 tonnised mahutid koos jaotustorustikuga eelhindangu võimaliku keskkonnamõju kohta. Töö nr 1994/13.

4.2 Keskkonnakaitse tingimused

- Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte.
- Tankla koos rajatistega ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Tankla projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri 03.07.2015 vastu võetud määrusest nr 87 Küttegaasi kasutamisele gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded.
- Keskmise liiklussagedus planeeritava alaga piirneval Kuressaare ringtee teelõigul on 2014. a. loendustulemuste alusel 2200 a/ööp. Planeeringualal on olemasolev LNG jaam ja planeeritakse gaasitanklat koos juurdepääsuteega. Planeeritud tegevuse näol ei ole tegemist alaga kus inimesed hakkavad pikaajaliselt viibima. Lähtuvalt sellest ei ole vajadust planeerida leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks.
- Jäätmete kogumine krundil lahendada vastavalt Lääne-Saaremaa jäätmehoolduseeskirjale (Kuressaare Linnavolikogu 24.03.2016. a määrus nr 8) ja Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.

4.3 Tuleohutus

Hoonestust krundile ei planeerita.

Lähim hüdrant asub Ringtee ja Pikk tänava ristmikul.

Tankla projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri 03.07.2015 vastu võetud määrusest nr 87 Küttegaasi kasutamisele gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja

gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded.

Kinnistu valdaja peab krundisiseses juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringiselt läbipääsu.

4.4 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 sissemurdumiste, vandalismi, vägivallaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdumiste 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.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdumiste, 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.

5. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Gaasitankla kasutuselevõtu eelduseks on planeeringu järgsete teede ja tehnovõrkude väljaehitamine kuni kinnistuni ning kinnistu piires olevate tehnovõrkude, teede ja haljastuse väljaehitamine.
- Arendusetgevusega seotud riigitee laiendamise või ümberehituse korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine huvitatud isiku kohustus. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet. Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne planeeringu järgsete ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga
- Sideehitise kaitsevööndis võib töid teostada ainult Telia Eesti AS volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.