

Tellija: SAAREMAA VALLAVALITSUS  
Algataja: SAAREMAA VALLAVOLIKOGU  
Huvitatud isik: RLT INVEST OÜ

Täitja: Klotoid OÜ  
Reg kood 10207096

Rohu tn 5  
93819 Kuressaare

Tel 453 3723  
Mob 508 4489  
Faks 453 3695  
E-mail: [klotoid@klotoid.ee](mailto:klotoid@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 .....

Planeerija: Pille Hein .....

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 18  
joonised 4

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

#### 1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
- 1.2 Planeeringu eesmärk ja ülesanded
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
- 1.5 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus
- 1.6 Kontaktvööndi analüüs

#### 2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

- 2.1 Krundijaotus
- 2.2 Kruntide ehitusõigus
  - 2.2.1 Tallinna tn 78 ehitusõigus
  - 2.2.2 Tallinna tn 80 ehitusõigus
- 2.3 Juurdepääs ja parkimine
- 2.4 Piirded
- 2.5 Haljastus
- 2.6 Vertikaalplaneering

#### 3 TEHNOVÕRGUD

- 3.1 Veevarustus
- 3.2 Kanalisatsioon
- 3.3 Sademeveekanaliseerimine
- 3.4 Elekter
- 3.5 Soojavarustus
- 3.6 Side

#### 4 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

#### 5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

#### 6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 6.1 Keskkonnakaitselised tingimused
- 6.2 Tuleohutus
- 6.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

#### 7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

## JOONISED

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Situatsiooniskeem M 1:8000  | leht 1 |
| Tugiplaan M 1:1000          | leht 2 |
| Hoonestuse skeem M 1:1000   | leht 3 |
| Tehnovõrkude skeem M 1:1000 | leht 4 |
| Ruumiline illustratsioon    |        |

## LISAD

# SAAREMAA VALLAS KURESSAARE LINNAS TALLINNA TN 78 JA 80 DETAILPLANEERINGU

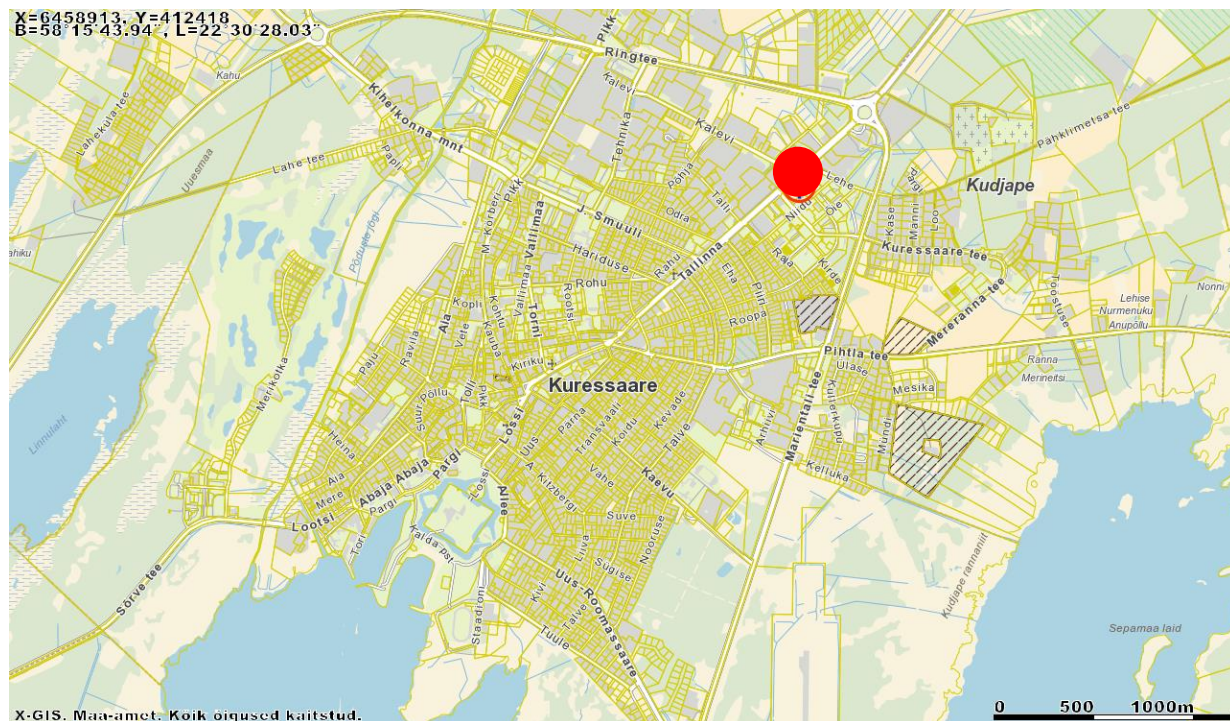
## S E L E T U S K I R I

### 1. LÄHTESITUATSIION

#### 1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Kavandatav planeeringu ala asub Kuressaare linnas, linna sissesõidutänava Tallinna tänava ääres. Planeeritavateks kinnistuteks on Tallinna tn 78 ja Tallinna tn 80. Planeeritavate kinnistute pindalad on vastavalt 2926 m<sup>2</sup> ja 2618 m<sup>2</sup>, Kokku on planeeringuala suurus 5544 m<sup>2</sup>.

#### Planeeringu ala asukoht



 planeeritava ala asukoht

## 1.2 Planeeringu eesmärk

Vastavalt Saaremaa Vallavolikogu 24.05.2018 otsusele nr 1-3/47 on planeeringu eesmärk äri- ja tootmishoone planeerimine, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

|                |  |
|----------------|--|
| Indrek Himmist | projektijuht ning teede- ja liikluse planeerimise ala pädev isik |
| Pille Hein     | planeerija   |
| Terje Truuma   | arhitekt   |
| Ivo Väli       | veevarustuse ja kanalisatsiooni pädev isik                       |
| Jaan Sömmer    | side-, elektrivarustuse ja kütte pädev isik                      |

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

## 1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavolikogu 24.05.2018 otsus nr 1-3/47 detailplaneeringu algatamise ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatama jätmise kohta
- Lisa 1 Saaremaa Vallavolikogu 24.05.2018 otsusele nr 47 detailplaneeringu lähteseisukohad
- Lisa 2 Saaremaa Vallavolikogu 24.05.2018 otsuse nr 47 juurde Detailplaneeringu asukohaskeem
- Lisa 3 Saaremaa Vallavolikogu 24.05.2018 otsusele nr 47 Keskkonnamõju eelhindang
- Lisa 4 Saaremaa Vallavolikogu 24.05.2018 otsusele nr 47 Seletuskiri
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvõõndi ühisplaneering
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 26-18-G, aprill 2018)
- Elektrilevi OÜ poolt 18.06.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 312857
- AS Kuressaare Veevärk poolt 16.06.201 väljastatud liitumistingimused nr 2550 ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks.
- Telia Eesti AS poolt 27.06.2018 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 30484063.
- Kuressaare Soojus AS poolt 12.06.2018 koostatud tehnilised tingimused nr 22/2018 soojusvarustuse lahendamiseks detailplaneeringu koostamisel.

## 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringualaga piirnevad järgmised maaüksused: Niidu tn 9a (34901:004:0170), Tallinna tn 72 (34901:004:0143), Tallinna tn 74 (34901:004:0144), Tallinna tänav L6 (34901:003:0253); Niidu tn 9 (34901:004:0102), Lehe tn 1 (34901:001:0184), Tallinna tn 80a (34901:004:0177). Planeeritavad kinnistuid ümbritsevad valdavalt 3-korruselised korterelamud, kinnistute kagukülge jääb garaažide hoone. Teisel pool Tallinna tänavat paiknevad enamjaolt ärihooned.

Mõlemad planeeringuala katastriüksused on hoonestamata.

Üksikud puud paiknevad Tallinna tn 78 krundi lääne ja edela servas ning Tallinna tn 80 krundil idapoolse piiri ääres.

Alale on rajatud olemasolev mahasõit Tallinna tänavalt.

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeritavaid krunte läbivad madalpinge maakaablid ja sidekaabel.

Planeeritavad katastriüksused asuvad kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi nimetatud ühisplaneering) kohaselt rida- ja korterelamu alal. Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ühisplaneeringus ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Rida- ja korterelamualana määratletakse maad, millel on valdavalt olemasolevad korterelamud. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. Detailplaneeringu algatamise taotluse sisuks olev tegevus ei ole kooskõlas ühisplaneeringuga ning sellega kaasneb ühisplaneeringukohase juhtotstarbe muutmise vajadus rida- ja korterelamute maast kaubandusteenindus-alaks. Ühisplaneeringu kohaselt eeldatakse kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel suurema külastajate arvuga ettevõtteid ning lubatud on ärimaa sihtotstarve. Tulenevalt eelnevast on käesolev detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt vastuolus ühisplaneeringuga ja planeeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

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

Planeeritavate kinnistute andmed

| Asustus-üksus  | Kinnistu omanik                       | Pindala             | Kü sihtotstarve | Katastritunnus | Kinnistu registriosa |
|----------------|---------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|----------------------|
| Tallinna tn 78 | RLT Invest OÜ (registrikood 10807229) | 2926 m <sup>2</sup> | Elamumaa 100%   | 34901:004:0092 | 1470034              |
| Tallinna tn 80 | RLT Invest OÜ (registrikood 10807229) | 2618 m <sup>2</sup> | Elamumaa 100%   | 34901:004:0178 | 6730350              |

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

| Kitsenduse alus                   | Kitsenduse ruumiline ulatus  | Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele. | Kitsenduse sisu                               |
|-----------------------------------|--|--|---|
| Ehitusseadustik <sup>1</sup> § 71 | Tänavakaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m | Saaremaa vald  | Planeeringualal on Tallinna tänavakaitsevöönd |

|   |                                    |                   |  |
|---|------------------------------------|-------------------|--|
| Asjaõigusseadus<br>Ehitusseadustik <sup>1</sup><br>Majandus- ja taristuministri<br>määrus nr 73 „Ehitise<br>kaitsevööndi ulatus,<br>kaitsevööndis tegutsemise<br>kord ja kaitsevööndi<br>tähistusele esitatavad nõuded“ | 1 m mõlemal pool<br>elektrikaablit | Elektrilevi OÜ    | Planeeringualal asuvad<br>elektrikaablid |
| Asjaõigusseadus<br>Ehitusseadustik <sup>1</sup><br>Majandus- ja taristuministri<br>määrus nr 73 „Ehitise<br>kaitsevööndi ulatus,<br>kaitsevööndis tegutsemise<br>kord ja kaitsevööndi<br>tähistusele esitatavad nõuded“ | 1 m mõlemal pool<br>sideehitisest  | Sidevõrgu valdaja | Planeeringualal asuvad<br>sideehitised   |

## 1.6 Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Kuressaare linna põhilise sissesõidutänavana Tallinna tänav ääres. Planeeritavast alast põhja suunas (Tallinna tänav ääres) ja teisel pool Tallinna tänavat jäävad põhiliselt äri- ja teenindushooned ning mõni väiksem tootmisettevõtte. Planeeringualast ida ja kagu suunas jääb Ida – Niidu korterelamute rajoon.

Tallinna tänav äärne hoonestus on enamjaolt väljakujunenud nõukogude perioodil. Planeeringuala Tallinna tänav poolne küljel on alates Transvaali tänavast kuni Raudtee tänavani üksikelamud, sealt edasi põhiliselt korterelamud vaheldumisi peale 2000 aastat rajatud ärihoonetega.

Tallinna tänav äärised üksikelamud on valdavalt viilkatustega ja kahekordse mahuga. Korterelamud on kolme korruselised, kõrge sokliga hooned ning enamjaolt lamekatusega. Ärihoonete kõrguseks on 2-3 korrust ja katusekalle on lame. Korruse kõrguseks on arvestatud Majandus- ja taristuministri määruse nr 85 Eluruumile esitatavad nõuded määratud eluruumi kõrgust.

Alates Talve tänavast kuni planeeringuala edelaküljel asuva Tallinna tn 72 krundini on hoonestus rajatud Tallinna tänav planeeringuala poolisel küljel ühtsele ehitusjoonele, erandiks Mooni tn 2 asuv Jyski kauplus ja Tallinna tn 64 Maxima kaubanduskeskuse suhteliselt suur parkla. Planeeringuala kirdepoolsel küljel asuv Tallinna tn 82 a elamu asub põhimahuga ehitusjoonest ca 3,7 m tagapool, ehitusjoonel asub ainult hoone sissepääsu trepikoda (laius ca 3,6 m). Alates Lehe tänavast Tallinna tänav äärne hoonestus väljakujunenud ehitusjoont ei järgi. Lehe tänavast kuni Ringtee tänavani on planeeringuala poolseks Tallinna tänav äärseks hoonestuseks ärihooned, millede põhikontseptsioon äri toimimiseks on tänav äärne parkimine.

Võrreldes nõukogude ajaga, millal on rajatud olemasolevad elamud, on tänaseks Tallinna tänav kujunenud Kuressaare linna üheks olulise tähtsusega äritänavaks, mida soosib see, et Tallinna tänav on linna peamine sissesõidu tänav. Sellega on kaasnenud liiklussageduse oluline kasv ja suurenenud liiklusest tingitud häiringud (müra, vibratsioon, tolm, heitgaasid). Lähtuvalt sellest ei ole Tallinna tänav äärne piirkond enam sobilik elamuehituseks.

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on tagatud Tallinna tänavalt olemasoleva mahasõidu kaudu. Olemasolev mahasõit on väljaehitatud Tallinna tänav

rekonstrueerimise käigus 2017 aastal ning on Tallinna ja Kalevi tänava ristmiku neljas haru.

Ala tehnovõrkudega varustuse tase on hea.

## 2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käeoleva planeeringuga soovitakse Tallinna tn 78 ja 80 krundile rajada äri- ja tootmishoonet. Soovi korral võib hoone jagada eraldi boksideks erinevatele äri-, teenindus- ja väiketootmisettevõtetele. Väiketootmise all mõeldakse keskkonda mittehäirivaid tootmisettevõtteid (näit. õmblustöökoda, väike kondiitri- või pagaritöökoda jmt). Tootmise rajamisel tuleb arvestada lähiümbruses asuvate elamutega ning kinni pidada Atmosfääriõhu kaitse seadusest.

Ärihoone toimimiseks on hoone ette kavandatud parkimiskohad. Lähtuvalt parkimiskohtadest on hoone põhimaht paigutatud väljakujunenud ehitusjoonest (sisuliselt lõpeb Tallinna tn 72 krundiga) ca 5,7 m tahapoole. Kõrval asuva Tallinna 80a hoone asub 3,7 m väljakujunenud joonest tagapool. Kuna krundid ja hoonete mahud on suured ja tagasiastet suhteliselt väikesed, siis visuaalselt planeeritava hoone tagapool asumine ei ole tajutav. Tänavajoone kompenseerimine lahendada hoone arhitektuurses projektis arhitektuursete võtetega.

### 2.1 Krundijaotus

Planeeringuga olemasolevate kruntide piire ei muudeta. Planeeringu elluviimise käigus ja peale planeeringulahenduse elluviimist on lubatud Tallinna tn 78 ja 80 krundid liita üheks krundiks või muuta Tallinna tn 78 ja 80 kruntide vahelist piiri.

### 2.2 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga on määratud hoonestusala ning hoonete ja parkimise üks võimalikest lahendustest.

Hooned võib ehitada kokku või eraldi hoonetena. Hoonete kokku ehitamisel liita maaüksused üheks või lähtuda ehitamisel tuletõkkekujasse Päästeameti nõuetest.

Hoonete väljaulatavaid osasid nagu trepid ja konsoolsed varikatused on lubatud rajada väljapoole hoonestusala piire kuni 1,5 m ulatuses.

#### 2.2.1 Tallinna tn 78

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Adress (aadressi ettepanek)                           | Tallinna tn 78          |
| Planeeritud krundi pindala                            | 2926 m <sup>2</sup>     |
| Üldplaneeringu juhtotstarve                           | Rida- ja korterelamuala |
| Krundi kasutamise sihtotstarbed,                      | Ärimaa, Tootmismaa      |
|   |                         |
| Suurim lubatud ehitusalune pind                       | 1024 m <sup>2</sup>     |
| Hoonete suurim lubatud arv (tk)                       | 1                       |
|   |                         |
| Lubatud max suletud brutopind (m <sup>2</sup> )       | 3072 m <sup>2</sup>     |
|   |                         |
| Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m) | 5,60 m / 5,80-6,0 m     |



|   |   |
|---|---|
| Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast (m)  | 11 m  |
| Lubatud väikseim tulepüsivusklass   | TP2   |
| Piirded (kõrgus, materjal)  | Piirdeid ei ole planeeritud   |
| Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine   | Sõiduauto kohti kokku 39  |
| Olulisemad arhitektuurinõuded, sh katusetüübid, -kalded, katuse harja suund-. Välisviimistluse materjalid (katus, seinad, ukсед, aknad jms) | hoone korruselisus: 3<br>Harjajoon: paralleelne Tallinna tänavaga<br>lamekatus või parapetiga kaldkatus<br>Välisviimistluses kasutada kvaliteetseid ja pikaeealisi materjale. |
| Kuni 20 m <sup>2</sup> väikeehitised  | 1 prügimaja, mille võib lahendada ka hoonesiseselt. Prügimaja täpne asukoht lahendatakse hoone ehitusprojektiga.  |
|   |   |

Tuletõrjekujasse ehitamisel tuleb lähtuda Siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning hoone konstruktsiooni lahendus kooskõlastada Päästeametiga.

### 2.2.2 Tallinna tn 80

|   |   |
|---|---|
| Aadress (aadressi ettepanek)  | Tallinna tn 80  |
| Planeeritud krundi pindala  | 2618 m <sup>2</sup>   |
| Üldplaneeringu juhtotstarve   | Rida- ja korterelamuala   |
| Krundi kasutamise sihtotstarbed,  | Ärimaa, Tootmismaa  |
|   |   |
| Suurim lubatud ehitusalune pind   | 916 m <sup>2</sup>  |
| Hoonete suurim lubatud arv (tk)   | 1   |
|   |   |
| Lubatud max suletud brutopind (m <sup>2</sup> )   | 2748 m <sup>2</sup>   |
|   |   |
| Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)   | 5,60 m / 5,80 - 6,0m  |
| Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast (m)  | 11 m  |
| Lubatud väikseim tulepüsivusklass   | TP2   |
| Piirded (kõrgus, materjal)  | Piirdeid ei ole planeeritud   |
| Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine   | Sõiduauto kohti kokku 39  |
| Olulisemad arhitektuurinõuded, sh katusetüübid, -kalded, katuse harja suund-. Välisviimistluse materjalid (katus, seinad, ukсед, aknad jms) | hoone korruselisus: 3<br>Harjajoon: paralleelne Tallinna tänavaga<br>lamekatus või parapetiga kaldkatus<br>Välisviimistluses kasutada |

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
|                                      | kvaliteetseid ja pikaajalisi materjale.  |
| Kuni 20 m <sup>2</sup> väikeehitised | 1 prügimaja, mille võib lahendada ka hoonesiseselt. Prügimaja täpne asukoht lahendatakse hoone ehitusprojektiga. |
|                                      |  |

Tuletõrjekujasse ehitamisel tuleb lähtuda Siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning hoone konstruktsiooni lahendus kooskõlastada Päästeametiga.

### 2.3 Juurdepääs ja parkimine

Planeeringuala asub linna ühe tähtsama sissesõidutee Tallinna tänava ääres. Lisaks on Tallinna tänav kujunenud linna üheks äritänavaks. Juurdepääs on kavandatud Tallinna tänavalt olemasoleva mahasõidu kaudu ning on mõlemale kinnistule ühine.

Teenindava transpordi liikumisteed ja parkimine on kavandatud mõlemale krundile ühisena.

Joonisel on markeeritud jalgteede suunad ja tinglikud asukohad. Jalgteede asukohtade valikul on lähtutud Tallinna tänava olemasolevatest ülekäiguradadest. Jalgteed rajada sõiduteest erineva katendiga. Jalgteede täpsed asukohad ja lahendused anda hoone ehitusprojektiga.

Parkimiskohtade lahendus joonisel on tinglik. Hoonetele ei ole planeeritud konkreetset kasutusotstarvet, sinna võivad tulla nii äripinnad, väikesed tootmisettevõtted või lao pinnad. Lähtuvalt sellest on hoone kasutusotstarve tinglikult jagatud kaheks: äriettevõtte ja tootmisettevõtte. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud EVS 843:2016 Tabel 9.1. Ehitise liigiks on määratud äriettevõtete puhul „Asutused“ ja tootmisettevõtete puhul „Tööstusettevõtte ja ladu“. Ehitise asukohaks on määratud „Linnakeskuse klass II kuni IV“. Äriettevõtte korruseliseks on arvestatud tinglikult 3 korrust ja tootmisettevõtete puhul 2 korrust, suletus brutopinnad tulevad sel juhul  $3 \times 970 = 2910$  ja  $3 \times 970 = 1940$ . Normatiivne parkimiskohtade arv on äriettevõtetele  $2910/90 = 33$  ja tootmisettevõtetele  $1940/250 = 8$  parkimiskohta, kokku 41 sõiduauto kohta. Planeeringulahendusega on näidatud 42 sõiduauto parkimiskohad.

Hoonete kasutusotstarve täpsustumisel ja edasisel hoone projekteerimisel lähtuda parkimiskohtade arvutamisel EVS 843:2016 Tabel 9.1. Suuremat parkimist vajavate ettevõtmiste korral tuleb hoone mahtusid vähendada.

Osad parkimiskohad on kavandatud hoone ette. Tallinna tänavat ja planeeritavat hoonestusala eraldab kaks tänava äärset haljasriba, esimene Tallinna tänava äärne kõrghaljastusriba ja teine kergliiklustee ärne hekk. Parkimiskohtade haljastusega liigendamiseks ei ole mõistlik rajada hoone lähedusse kõrghaljastust. Soovi korral võib parkimiskohtade ala elavdada teiselaldatava haljastusega või/ja kasutada katendina murukivi. Täpsed lahendused anda hoone ehitusprojektiga.

Parkimiskohtade asukohti võib parkimisala ja hoonestusala piires muuta.

## 2.4 Piirded

Piirdeid planeeritud ei ole.

## 2.5 Haljastus

Haljasalad on joonistel markeeritud rohelise värviga.

Olemasolev kõrghaljastus säilib, va Tallinna 78 krundi edelaosas planeeritava katendi sisse jääv puu. Selle puu osas kaaluda projekteerimise käigus puu säilitamise võimalusi. Uut kõrghaljastust rajada planeeringuala ja olemasolevate kortermajade vahelisele alale. Kavandatava haljastuse osakaal kruntide pindalast on 10%. Haljastust võib täiendada kasutades parkimiskohtade katendiks murukivi ja liigendada parkimiskohti konteinerhaljastusega.

Haljasalade täpne asukoht, konfiguratsioon ning madal- ja kõrghaljastuse paigutus anda koos hoonete arhitektuurse projektiga.

Haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest ja üksteisest juhinduda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.

## 2.6 Vertikaalplaneerimine

Veed juhitakse hoonest eemale ja naaberkinnistute piiridest planeeritava krundi poole. Hoonet ümbritseva katendi kõrgused on orienteeruvalt 5,80 – 6,00 m. Hoone sidumiskõrgus on orienteeruvalt 6,00 m. Sokli kõrgus on orienteeruvalt 20-30 cm. Sademeveed juhitakse sademeveekanaliseerimisele.

# 3 TEHNOVÕRGUD

## 3.1 Veevarustus

AS Kuressaare Veevärk on 16.06.2018 väljastanud liitumistingimused nr 2550 ühisveevärgi ja –kanaliseerimisega liitumiseks.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritava ala veevärk Lehe tn 1 kinnistul kulgevast veetorult De110Pe.

Uueks liitumispunktiks ühisveevärgiga tuleb ühenduskoha vahetusse lähedusse paigaldada maakraan spindlipikenduse ja kapega. Tagatav rõhk liitumispunktis 2,5 bar.

Liitumiseks ühisveevärgiga on vaja koostada liitumisprojekt. Liitumisprojekti koostamisel tuleb arvestada standardis EVS 921:2014 toodud nõudeid. Kinnistu veesisend määrata ära projektis.

Kinnistu piires tarbitav vesi peab läbima ühe veemõõdusõlme. Veemõõdusõlm peab asuma veesisendi hoonesse suubumise kohas, kuivas ja valgustatud ruumis, kus puudub veearvesti külmumise oht või kuivas ja soojustatud veemõõdukaevus allpool külmumispiiri. Veemõõtur tuleb paigaldada horisontaalselt vastava konsooli vahele. Veemõõdusõlme paigaldatav veearvesti projekteerida vastavalt arvutuslikele vooluhulkadele.

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

### 3.2 Kanalisatsioon:

AS Kuressaare Veevärk on 16.06.2018 väljastanud liitumistingimused nr 2550 ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks.

Liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga on kanalisatsiooni kontrollkaev K4807.

Väliskanalisatsioonivõrk peab vastama standardis EVS 848:2013 ja EVS 846:2013 toodud nõuetele.

Torustik hoonest kuni liitumispunktini rajada väliskanalisatsioonitorudest. Kanalisatsioonitorustiku puhastamiskulude vähendamiseks ja võrgu häireteta toime tagamiseks tuleb torustik projekteerida ja ehitada nii, et sellesse ei settiks tahkeid osakesi. Selleks antakse torustikule sõltuvalt toru läbimõõdust sobiv lang. Isevoolse kanalisatsioonitorustiku rajamise minimaalseks languks on 1/DN.

Torustik, mille lagi on rajatud kõrgemale kui 1m allpool maapinda, tuleb soojustada maa sisse paigaldamiseks ette nähtud soojustusmaterjalidega. Täpne soojustamine ja/või koormusjaotusplaadi paiknemine lahendatakse projektis.

Torustike hoolduseks vajalikud kontrollkaevud paigaldada teleskoopilised, sõidetaval alal malmist luugiga. Isevoolsele torule tuleb paigaldada kontrollkaevud või vaatlustorud iga toru läbimõõdu, kalde, suunamuutuse või kõrvalühenduse korral, kinnistu piirile või kuni 1m kaugusele kinnistu piirist avaliku maa poole, sirgetel torulõikudel vähemalt 35 m vahedega.

Kinnistul peab olema tagatud reovee paisutuskõrgusest (maapinnast) allpool paiknevate ruumide kaitse üleujutuste eest.

**Sademe- ja drenaazivete juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.**

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

### 3.3 Sademeveekanalisatsioon

Katuse ja teede sademeveed on suunatud torustikega Lehe tn 1 kinnistul kulgevasse sademevee kanalisatsiooni. Sobiv sademeveesüsteem lahendada ära projekteerimistoode käigus. Sademeveete põhimõtteline lahendus antud Tehnovõrkude skeemil. Skeemil on markeeritud sademeveetorude orienteeruvad asukohad. Täpne lahendus anda hoone ehitusprojektiga.

Sademevee suunamine naaberkinnistutele ja tänavamaale ei ole lubatud.

Projekteerimise käigus hinnata parklate õlipüüdurite vajadust.

Sademevee suubla projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr 99 29.11.2012 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed<sup>1</sup>“.

### 3.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 18.06.2018 väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 312857.

Orienteeruv peakaitse mõlema krundi peale kokku on 3x315 A.

Kruntide toide on kavandatud 0,4 kV kaabli toitega Teravilja 10/0,4 kV alajaamast. Liitumiskilpide ja kaablite asukohad joonisel on tinglikud. Projekteerimise käigus anda

liitumiskilpide täpsed asukohad, oluline on tagada kilbile juurdepääs. Planeeritud kaablite asukohta võib projekteerimise käigus muuta.

### 3.5 Soojavarustus

AS Kuressaare Soojus on 12.06.2018 väljastanud tehnilised tingimused nr. 22/2018 soojavarustuse lahendamiseks detailplaneeringu koostamisel.

Liitumispunkt kaugküttevõrguga liitumiseks asub planeeritava Lehe tn 1 kinnistul.

Torustik Tallinna 78 ja Tallinna 80 kruntide hoonele projekteerida liitumispunkti lühimat teed mööda hoone soojussõlme ruumini. Soojussõlme ruum kavandada hoonesse perspektiivse soojustorustiku poolsesse otsa nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne.

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

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

### 3.6 Side

Telia Eesti AS poolt 27.06.2018 on väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 30484063.

Telia Eesti AS sideühendus on planeeritud Tallinna tänaval paiknevast sidekaevust IDN67.

Olemasolevat sidetoru on kavandatud jätkata (kasutades 50mm UPOTEL tüüpi toru). Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Sisevõrk rajada SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Projekteerimise käigus näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

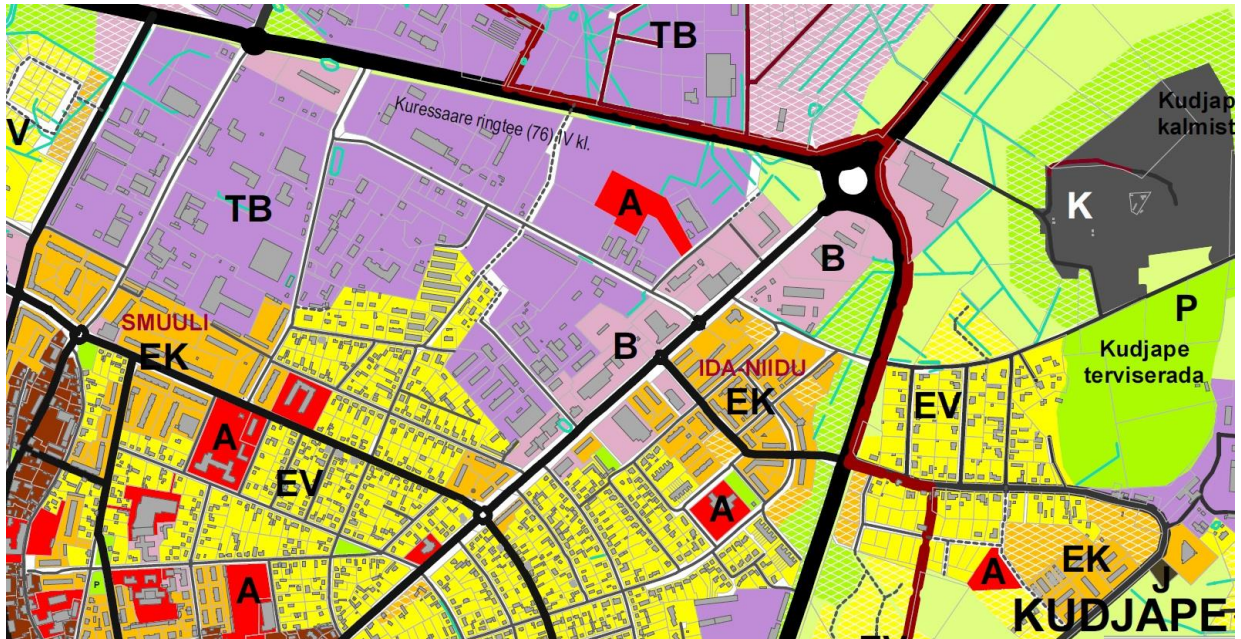
Joonisel näidatud sidekanalisatsioonitoru paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

## 4 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Planeeritavad katastriüksused asuvad kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi nimetatud ühisplaneering) kohaselt rida- ja korterelamu alal. Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ühisplaneeringus ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Rida- ja korterelamualana määratletakse maad, millel on valdavalt olemasolevad korterelamud. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. Detailplaneeringu algatamise taotluse sisuks olev tegevus ei ole kooskõlas ühisplaneeringuga ning sellega kaasneb ühisplaneeringukohase juhtotstarbe muutmise vajadus rida- ja korterelamute maast kaubandusteenindus-alaks. Ühisplaneeringu kohaselt eeldatakse kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel suurema külastajate arvuga ettevõtteid ning lubatud on ärimaa sihtotstarve. Tulenevalt eelnevast on käesolev detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punkti 1

kohaselt vastuolus ühisplaneeringuga ja planeeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

*Väljavõte ühisplaneeringu Kuressaare maakasutus 2014 plaanist.*



#### 4.1 Muudatused juhtotstarbe muutmise osas

Käesoleva planeeringuga kavandatakse planeeringualale 1-2 äri- ja tootmishoonet.

Planeeritavad krundid asuvad kortermajade piirkonnas tiheda liiklusega Tallinna tänava ääres.

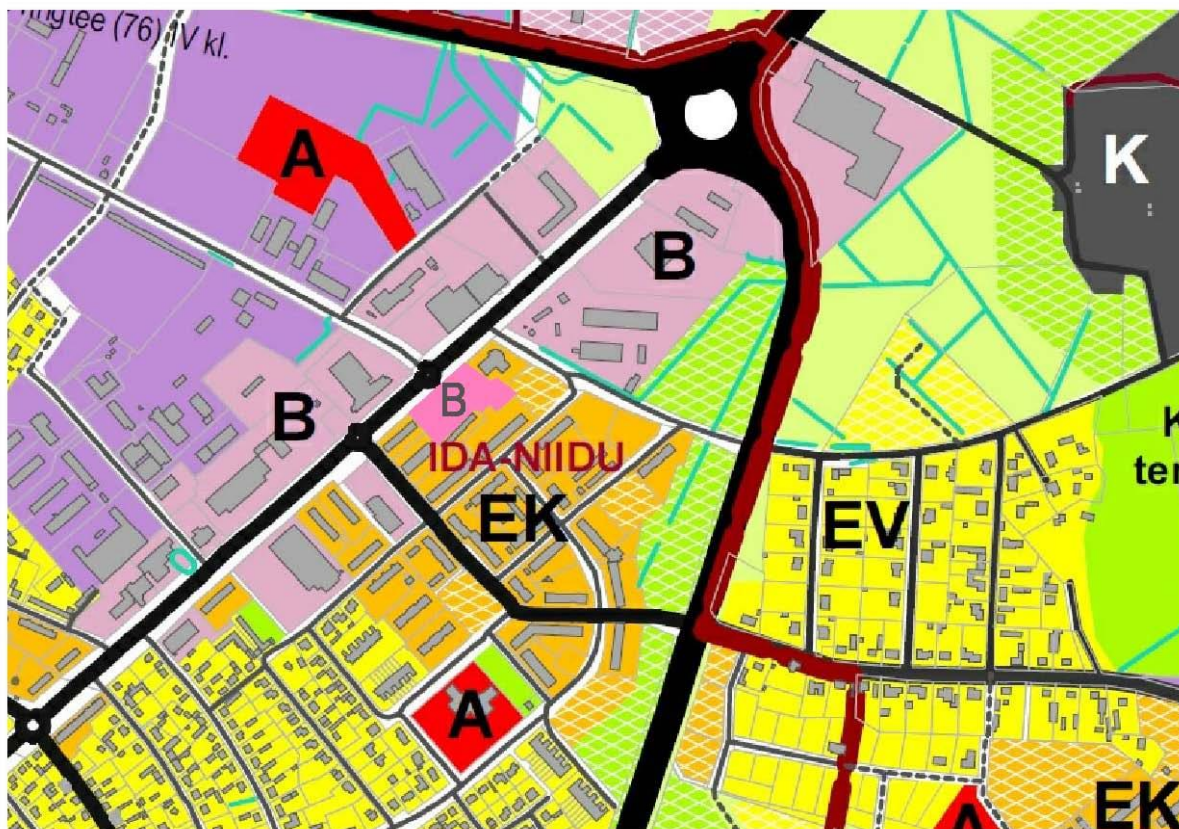
Planeeringualast teisel pool Tallinna tänavat paikneb Tallinna tänava äärsel ribana ühisplaneeringujärgne kaubandus-teenindusala ning selle taga ulatuslik ettevõtlusala. Kaubandus-teenindusala paiknevad osaliselt ka piki Tallinna tänavat planeeringualast kirde (olemasolevad automüügi- ja teenindussalongid) ja edela suunas (olemasolev Jysk ja Maxima).

Tallinna tänav on tiheda liiklusega tänav, millega kaasneb häiriv müra, tolm ja vibratsioon ning seega ei ole vahetult Tallinna tänava äärne piirkond sobilik elamute rajamiseks. Samas tihe liiklus ja hea juurdepääs planeeritavatele kruntidele on soodne ettevõtluse arendamiseks.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku teha muudatus Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringusse planeeringualale planeeritud kruntide osas ja määrata kruntidel juhtotstarbeks kaubandus – teenindusala (B).

Muudatused kanda ühisplaneeringu joonisele ja seletuskirja, aluseks on käesolev detailplaneering.

## Ühisplaneeringu Kuressaare maakasutus 2014 plaani muudatusettepanek.



## 5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku servituudilepingu seadmisel. Servituudi ala määramisel lähtutud Asjaõigusseadusest, Ehitusseadustik<sup>1</sup>, Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, Keskkonnaministri määrusest nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

| Teeniv kinnisasi | Valitseja            | Servituudi/kitsenduse tüüp | Sisu  | Ruumiline ulatus   |
|------------------|----------------------|----------------------------|---|--|
| Tallinna tn 78   | Tallinna tn 80       | Reaalservituut             | Planeeritud ühine juurdepääsutee, manööverdusala ja parkimine | Joonisel näidatud ulatuses, täpsustatakse ehitusprojektiga |
|                  | Elektrilevi OÜ       | Isiklik kasutusõigus       | Planeeritud madalpinge-maakaabel ja liitumiskilp              | 1 m elektrirajatise välisservast                           |
|                  | AS Kuressaare Soojus | Isiklik kasutusõigus       | Planeeritud kaugküttetorustik                                 | 2 m kaugküttetorust  |
| Tallinna tn 80   | Tallinna tn 78       | Reaalservituut             | Planeeritud ühine juurdepääsutee, manööverdusala ja parkimine | Joonisel näidatud ulatuses, täpsustatakse ehitusprojektiga |

|                             |                       |                      |   |   |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------|---|---|
|                             | Elektrilevi OÜ        | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud madalpinge-maakaabel ja liitumiskilp          | 1 m elektrirajatise välisservast              |
|                             | AS Kuressaare Soojus  | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud kaugküttetorustik                             | 2 m kaugküttetorust                           |
|                             | AS Kuressaare Veevärk | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustikud | 2 m vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorust |
| Lehe tn 1<br>34901:001:0184 | AS Kuressaare Soojus  | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud soojustorustik                                | 2 m mõlemal pool soojatoru.                   |
|                             | AS Kuressaare Veevärk | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustikud | 2 m vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorust |
| Tallinna tn 82              | Elektrilevi OÜ        | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud madalpinge-maakaabel                          | 1 m elektrirajatise välisservast              |
| Tallinna tänav L6           | Elektrilevi OÜ        | Isiklik kasutusõigus | Planeeritud madalpinge-maakaabel                          | 1 m elektrirajatise välisservast              |

## 6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Saaremaa Vallavalitsus on koostanud detailplaneeringu algatamise otsuse Lisa 3 Keskkonnamõju eelhinnang Tallinna tn 78 ja 80 detailplaneeringule.

Saaremaa Vallavalitsus on koostatud eelhinnangu põhjal seisukohal, et detailplaneeringuga kavandataval tegevusel ei ole eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja keskkonnamõju strateegilise hindamist ei ole vaja algatada, kuna planeeritav tegevus ei hõlma keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist; keskkonnamõju strateegilise eelhinnangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara; detailplaneeringualal ega selle läheduses ei ole looduskaitseobjekte ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid; detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulisel määral müra, soojuse, kiirguse, vibratsiooni ega lõhna teket, samuti mitte valgusreostust; detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Keskkonnakaitselised tingimused:

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012 määrusest nr 68 „Energiaõhususe miinimumnõuded“. 27.03.2015
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.



- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Hoonete küte on planeeritud kaugkütte baasil.
- Kruntidele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Katuse ja teede sademeveed on suunatud torustikega olemasolevasse sademeveetorustikku. Projekteerimise käigus hinnata õlipüüdurite vajadust. Sademevee suubla projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr 99 29.11.2012 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed1“.
- Jäätmete kogumine krundil lahendada vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas (Saaremaa Vallavolikogu 09.04.2018 määrus nr 13) ja Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik. Planeeringu joonistel on markeeritud prügimaja orienteeruv asukoht. Projekteerimise staadiumis on lubatud prügimaja asukohta muuta või lahendada hoone siseselt.

## 6.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad IV, V ja VI kasutusviisiga hoonete klassi.

Hoonete tulepüsivusklassid määratakse hoonete ehitusprojektiga.

Hoonestusalad on osaliselt määratud tuletõrjekuja alale. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega vastavalt Siseministri määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Alus: Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ § 22 lg 2

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Lähtudes EVS 812-6:2012 Tuletõrje veevarustus on kustutusvee normvooluhulk IV kasutusviisiga hoonetel 25 l/s 3 tunni jooksul ja V kasutusviisiga hoonetel 15 l/s 3 tunni jooksul.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Tallinna ja Kalevi tänavate ristmikul Selveri poolsel küljel.

Kinnistute omanikud peavad krundisisesse juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

### 6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

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

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

## 7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kehtestatud planeering on aluseks planeeritud kruntide sihtotstarbe muutmisele ning planeeritud ehitiste rajamisele. Krundid võib vajadusel liita.
- Ehitusõigusega kavandatud hoone(te) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine. Ehitiste püstitamine ja kasutuslubade taotlemine.

Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, tehnosüsteemide, teede ja parkimise lahendus.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

- Juurdepääsuteed sh mahasõidud, ristmikud ja parkimisalad ning tehnovõrgud kuni hoonete või rajatiste liitumispunktideni rajab piirkonna arendaja.
- Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega.