



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare 93819

Huvitatud
isik: OÜ Trajali
Muhu vald, Saare maakond

Töövõtja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

**SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, ORISSAARE ALEVIK
KUIVASTU MNT 44 DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR. 04-18-DP

Koostajad: Janika Jürgenson
Alar Oll

Esitatud: juuni 2019

KURESSAARE 2019

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI	3
1. LÄHTESITUATSIOON.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid.....	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus	3
1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	4
2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM	4
2.1. Planeeringu vastavus üldplaneeringule.....	5
2.2. Projekteerimis põhimõtted.....	5
2.3. Juurdepääs ja parkimine	7
2.4. Piirded, haljastus ja heakord	8
2.5. Keskkonnakaitsetingimused.....	8
2.6. Kuritegevuse riskide ennetamine.....	10
2.7. Tuleohutusnõuded	10
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	10
3.1. Elektrivarustus	10
3.2. Sidevarustus.....	11
3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	11
3.4. Sademevesi	11
3.5. Soojavarustus.....	11
4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS.....	11
5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	12

LISAD

Lisa 1: Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 3096634

Lisa 2: Elektrilevi OÜ Saarte regioon 20.06.2018 a väljastatud tehnilised tingimused nr 313015

Lisa 3: AS Kuressaare Veevõrk poolt 03.07.2018 a koostatud liitumistingimused ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks, 20.07.2018 nr 2562

Lisa 4: Maanteeameti 30.04.2018 väljastatud seisukohad Kuivastu mnt 44 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks (kiri nr 15-2/18/17749-2).

JOONISED

Joonis 1: Asendiskeem

Joonis 2: Tugiplaan M1:1000

Joonis 3: Põhijoonis tehnoorkudega M 1:1000

KUIVASTU MNT 44 DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus: Kuivastu mnt 44 detailplaneering

Huvitatud isik: OÜ Trajali

Planeeritava maaüksuse omanik: OÜ Trajali

Planeeringuala suurus: ca 1,1 ha

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

- Detailplaneeringu algatamise taotlus (03.04.2018);
- Saaremaa Vallavolikogu 21.06.2018 a otsus nr 1-3/73 „*Orissaare alevikus Kuivastu mnt 44 detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise*“;
- Keskkonnamõtjude eelhindang;
- Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneering, kehtestatud 21.12.2009.a Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 13 (edaspidi nimetatud üldplaneering);
- Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri;
- DP Projektbüro OÜ 08.06.2018a teostatud geodeetiline alusplaan, töö nr 37-18-G;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Asjaõigusseadus.

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Elamute ning kontori / laohoone planeerimine, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine.

1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritavaks alaks on Kuivastu mnt 44 (55001:008:0346) katastriüksus Orissaare alevikus. Kinnistu piirneb järgmiste katastriüksustega: Kuivastu mnt 42 (55001:008:0167), 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina tee L9 (55001:008:0347), Kuivastu mnt 48 (55001:008:0015) ja Pargi tn 1(55001:008:0043). Lõunast külgneb planeeritav ala jätkuvalt riigiomandis olev maaga.

Kinnistul paiknevad kunagise ärihoone varemed ning ehitusjärgus pooleli jäänud teise hoone vundamendisüvend. Lisaks paikneb kinnistul väiksem puidust abihoone. Ehitisregistri andmetel alal hooneid ei ole. Planeeritav ala on osaliselt kaetud rohumaaga, kõrghaljastuse ja võsaga.

Olemasolevatest rajatistest asuvad planeeringualal 0,4 kV maakaabelliinid ning sidekaabel.

Planeeringualal ei ole kaitse- ega hoiualasid, puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid, muinsuskaitse all olevad objektid ning kultuurimälestised.

Juurdepääs planeeritavate alale tagatakse 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina teelt L1 (55001:006:0462) ühise mahasõiduna.



Joonis 1 Planeeringuala asendiskeem

1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr.
Kuivastu mnt 44	OÜ Trajali	10625 m ²	Ärimaa 100%	55001:008:0346	3096634

Alal olevad kitsendused:

1. madalpingekaabel (1 m mõlemale poole liini telge);
2. sidekaabel (1 m mõlemale poole liini telge);
3. maantee kaitsevöönd (30 m äärmise sõiduraja välimisest servast);
4. üldplaneeringu kohaselt Väikese väinaga piirneva rohekoridori serv.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeerimislahenduse eesmärgiks on väikeelamute ning ühe kontori / laohoone rajamine. Olemasolev kinnistu jagatakse neljaks elamumaa, üheks ärimaa ja üheks transpordimaa krundiks. Määratakse sihtotstarbed, tingimused elamumaa ning ärimaa kruntide hoonestamiseks ning leitakse tehno võrkude ja juurdepääsude põhimõttelised lahendused. Planeeritava teemaa kinnistu ala jääb kasutusse avaliku ruumina.

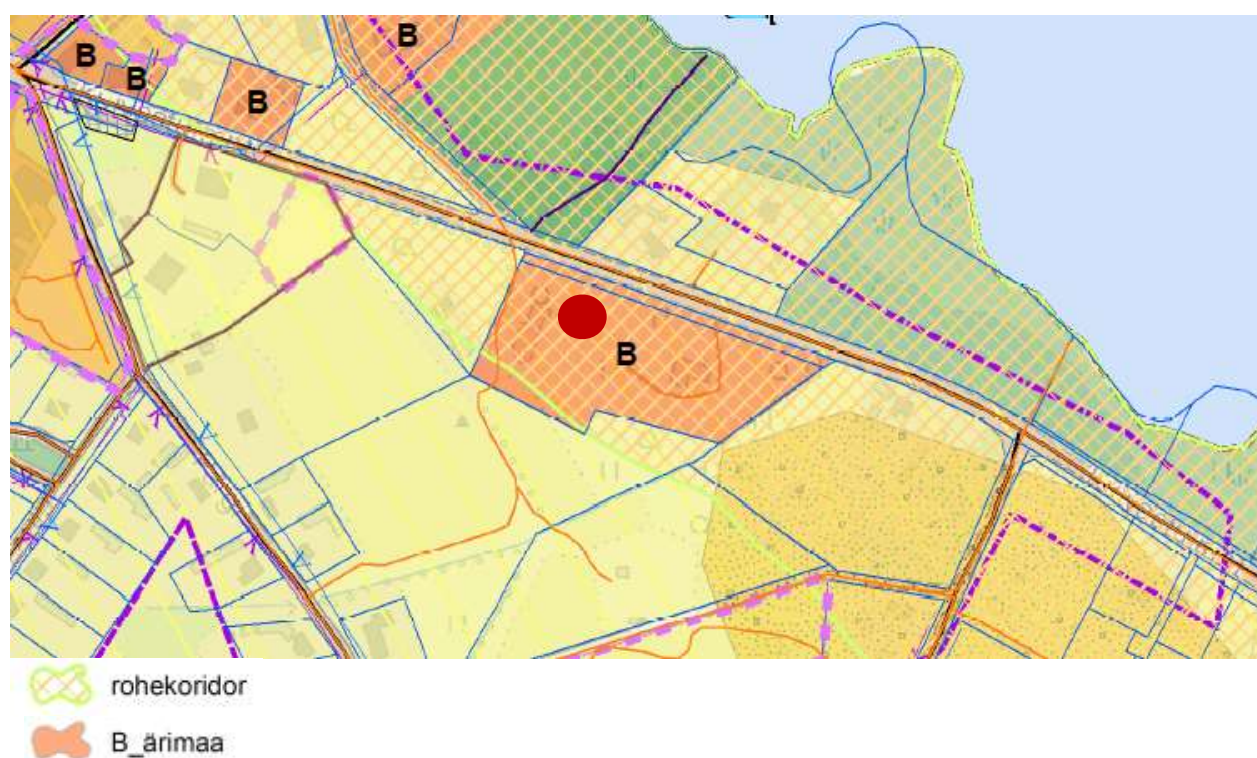
Planeeritav ala külgneb elamutega hoonestatud kruntidega. Lähimad elamukrundid (Kuivastu mnt 42, 43, 43a, 45 ja 48) on erinevate suurustega, jäädes vahemikku 1383-13 466 m². Hoonete paiknemine kruntidel on ebakorrapärane, ehitusjoon ei ole välja kujunenud, va. Kuivastu mnt 43 ja 43a kinnistud, kus ehitusjoon on ühtne. Üldplaneering näeb ette ümberkaudsetele kruntidele elamumaa juhtotstarbe. Kruntide suuruste planeerimisel on arvestatud üldplaneeringus määratud

elamumaa kruntide tingimustega (normaalsuurus maa-ala kruntideks jaotamisel on 1500 m², minimaalne 1000 m²).

Olemasolev taristu lähipiirkonnas loob eeldused planeeritud arendustegevuseks Kuivastu mnt 44 kinnistul.

2.1. Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstabeaks ärimaa, mis on üldplaneeringu seletuskirja punktis 3 kirjeldatud kui kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoonete maad ning büroo ja kontorihoonete maad. Kuna detailplaneeringuga soovitakse neljale moodustatavatele katastriüksustele anda elamumaa sihtotstarve, on detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt üldplaneeringuga vastuolus. **Tulenevalt eeltoodust on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.**



Joonis 2 Väljavõte Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringust

Üldplaneeringuga määratud ärimaa maakasutuse juhtotstarbe osaline muutmine planeeringualal väikeelamute alaks ei põhjusta olulist ruumilist mõju, sest planeeringuala naabruses ja kontaktvööndis on mitmed kinnistud hoonestatud väikeelamutega ning üldplaneering näeb ka kõrvalalal ette elamumaa juhtfunktsiooni. Ärimaa maakasutusega kinnistud on koondunud Orissaare aleviku keskossa, kus on loodud tingimused majandustegevuseks ja parkimiseks.

Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala suures osas rohekoridori alale. Ehitusprojektide koostamisel peab arvestama haljasalale esitatavatest nõuetest (vt peatükk 2.4).

2.2. Projekteerimispeamõtted

Planeeritavatele elamumaakruntidele on lubatud ehitada üks elamu ja kuni kolm abihoonet, ärimaa krundile on lubatud ehitada 1 hoone. Elamud ja kontori / laohoone rajatakse kuni 2

korruselisena, katuseharja kõrgus maapinnast 8 m. Elamute juurde planeeritud abihooned rajatakse ühekordsetena, katuseharja suurim lubatud kõrgus maapinnast võib olla kuni 6 m.

Ehitades eraldi abi- ja põhihoone, võib elamu ehitisealune pind olla 150 m² ning abihoonetel maksimaalselt 100 m². Elamu ja abihoone ehitamisel ühe hoonena võib elamu ehitisealune pind olla kokku 250 m². Sellisel juhul eraldi abihoone ehitamise võimalus puudub.

Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega - kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Tüüpprojekti kasutamisel paigutada elamud krundile pööratult või peegeldades. Planeeringuala ruumilise lahenduse koostamisel on arvestatud naabruses asuva hoonestusega (Kuivastu mnt 43 ja 43a). Arvestades kogu Orissaare aleviku ruumilist stuktuuri, paikneb planeeringuala elamuehitusele sobilikus piirkonnas.

Kuivastu mnt ääres asuvatel elamukruntidel ei ole kujunenud ühtset ehitusjoont. Seetõttu ei määrata ka käesolevas detailplaneeringus kohustuslikku ehitusjoont.

Planeeritava tee laius täpsustub tee projekteerimise käigus, soovituslik teekatte laius on 4 m ning tolmuva kattega. Teid hooldab arendaja, OÜ Trajali. Parkimine lahendatakse krundisiselt. Planeeritavate hoonete tulepüsisivusklass on TP3. Alal olevad vundamendid lammutada.

Krundi ehitusõigus:

Pos 1-4

- maksimaalne ehitisealune pind krundil- 250 m²
- põhihoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 8 m
- kõrvalhoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 6 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 3 majapidamishoonet
- krundi sihtotstarve – 100 % elamumaa

Arhitektuursed piirangud elamutel:

- katuse kaldenurk 15-45 kraadi, väiksemad hooneosad ja abihoone katus võib olla madalama kaldega;
- põhihoone korruselisus- kuni 2, abihoonete korruselisus 1;
- hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
- soovitatav piirete kõrgus kuni 1,3 m. Piirete lahendusena eelistada kivi-, latt- ja lippaedu;
- fassaadikatte materjalina tohib kasutada laudist, tellist, kivi ja korohvipinda, sokliosa betoon või kivi.

Pos 5

- maksimaalne ehitisealune pind krundil- 360 m²
- hoone maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 8 m
- hoonete arv krundil- 1
- krundi sihtotstarve – 100 % ärimaa

Arhitektuursed piirangud kontor / laohoonel:

- katuse kaldenurk 15-45 kraadi, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega;
- hoone korruselisus- kuni 2;
- hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
- soovitatav piirete kõrgus kuni 1,3 m. Piirete lahendusena eelistada kivi-, latt- ja lippaedu;
- fassaadikatte materjalina tohib kasutada laudist, tellist, kivi ja korohvipinda, sokliosa betoon või kivi.

2.3. Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeritavale alale tagatakse 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina teelt L1 (55001:006:0462) ühise mahasõiduna.

Planeeritav ala asub osaliselt riigitee nr 75 Tumala - Orissaare - Väike väin km 5,25-5,44 kaitsevööndis. Nimetatud riigitee lõigus kehtib kiiruspiirang 50 km/h, keskmine liiklusedus oli 2017. a. 908 autot ööpäevas.

Iga ristmikule läheneva sõiduki juht peab nägema ristmiku teistelt harudelt lähenevaid sõidukeid õigeaegselt, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrget. Põhijoonisel on esitatud nähtavuskolmnurgad, mille määramise aluseks on nähtavuskaugused lõikuvatel teedel. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust.

Maanteeliiklusest põhjustatud mürataseme piirnõrmi tagamiseks tuleb hoonete projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed vastavalt keskkonnaministri 03.06.2016. a määrusele nr 32 ning vajadusel kavandada leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Hoonete ehitusprojektides leida erinevaid lahendusi müra leviku vähendamiseks (näiteks mitte projekteerida magamistube majade maanteepoolsesse külge, ehitusmaterjalidena kasutada helikindlaid materjale jms). Tee omanik (Maanteeamet) on teavitanud riigiteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee tee kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72 lg 1. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p 2). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab Maanteeamet nõuded projektile (EhS § 99 lg 3) ja väljastab riigitee aluse maaüksuse piires tee ehitusloa. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Olemasolev mahasõit riigiteelt likvideeritakse. Põhijoonisel on esitatud nähtavuskolmnurk, mille määramise aluseks on nähtavuskaugused lõikuvatel teedel. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Planeeritava mahasõidu nähtavuskolmnurgad tuleb tagada enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Planeeritava tee laius täpsustub teede projekteerimise käigus, soovituslik teekatte laius on 4 m. Juurdesõidutee kruntide jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane, võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile. Planeeritavad teed peavad olema tolmuvaba kattega. Teed ehitab välja ja hooldab arendaja – OÜ Trajali. Lähtuvalt Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“, on normatiivne parkimiskohtade arv äärelinna elamukrundil 2-3 autot. Planeeritav parkimiskohtade arv ühel elamukrundil on 3. Autode parkimine lahendada krundisisesele. Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud põhimõtteline parkimiskohtade lahendus, mis täpsustub ehitusprojektide koostamise käigus.

2.4. Piirded, haljastus ja heakord

Lähiümbruse elamumaadel terviklikult rajatud piirded puuduvad. Osaliselt on kiviaedasid (nt. Kuivastu mnt 42) ja osaliselt on kinnistuid piiratud hekkidega. Planeeritavatel kruntidel Soovitavalt kasutada madalaid latt-, lipp ja kiviaedu, maksimaalse kõrgusega 1,3 m.

Planeeritav ala jääb suures osas rohekoridori alale. Seetõttu on oluline hoonete vahele ning kinnistupiiridele haljastuse rajamine, sh kõrghaljastuse, mida ei ole soovitav hoonete lähemale kui 5 m istutada. Haljastuse maht peab moodustuma kinnistu pinnast vähemalt 20%. Võimalusel säilitada puud, mille tüve läbimõõt on suurem kui 30 cm. Aleviku haljastuse säilitamiseks toimub üksikpuude v.a. viljapuude raie elamukrundidel vaid vallavalitsuse loal. Kruntide haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Kruntidel tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt kehtivale Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Juurdepääsutee lähedusse paigutatakse igale krundile prügikonteiner. Juurdesõidutee krundi jäätmemahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile.

Planeeritav kinnistu on osaliselt kaetud rohumaa, kõrghaljastuse ja võsaga. Krundi absoluutkõrgused on vahemikus 1,67 – 3,87. Igale hoonetele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Elamukruntide sajuveed immutada krundisisesele pinnasesse. Krundi maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valguks naaberkruntidele ning tealale.

Ehitusprojekti koostamisel esitada asendiplaanil olemasolev kõrghaljastus, mille rinnasdiameeter on üle 8 cm.

2.5. Keskkonnakaitselised tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada laias laastus kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on võrreldes ehitusjärgsetega intensiivsemad kuid lühiajalised ja lõppevad enamasti hoonete või rajatiste valmimisega. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maaüksuse piiride.¹

¹ Keskkonnamõjude eelhinnang, lk 5

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Mõju põhja- ja pinnaveele

Planeeringuala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Planeeringuala paikneb arvatav puurkaev, mida ei ole registrisse kandud. Nimetatud puurkaev tuleks kas nõuetekohaselt rekonstrueerida ja arvele võtta või likvideerida. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kasutatavate mehhanismidega või kemikaalide/kütuste kasutamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette. Tööohutusreegleid järgides on sellise õnnetuse toimumise tõenäosus minimaalne. Samuti võib mõju põhjaveele avalduda, kui olemasolev puurkaev likvideeritakse nõuetele mittevastavalt nii, et põhjavesi ei saa korralikult pinnavee sissevoolu vastu kaitstud.

Mõju maavaradele

Planeeringualal ei paikne maardlaid ega kaevandamisvääreid maavarasid (Keskkonnaregistri andmed). Planeeringuga kavandava tegevusega ei kaasne otseselt arvestatavat maavara või maa-ainese kaevandamist. Käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata tegevusi, mis mõjutaksid otseselt ja oluliselt maavarade kasutamist. Hoonete ja kommunikatsioonide ehitamisel kooritava pinnase jms kaevise (looduslikust olekust eemaldatud mis tahes kivimi või setendi tahke osis (liiv, kruus, lubjakivi jne)) võib ära kasutada planeeringuala piires. Kaevise võõrandamiseks või väljaspool kinnisasja kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba. Kinnisasja omanikul või kasutusõigust omaval isikul on õigus Keskkonnaameti nõusolekul käsutada, kaasa arvatud kaubastada ehitise püstitamise (näiteks nagu kraavi, vundamendi või allmaaehitise rajamisel), maaparandustööde või põllumajandustööde käigus tekkivat ja ülejäävat kaevist.

Mõju pinnasele, taimestikule ja loomastikule

Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamise etapis. Tänapäevaks kinnistat kattev taimestik asendub maastiku ümber kujundamise tulemusena liigivaesemaga, mistõttu vaesub tõenäoliselt ka ala selgrootute fauna. Otseselt ehitiste ja rajatiste alla jääv taimestik kaob. Arvestades planeeringuala paiknemist maastikus ja selle ümbruskonda, siis nimetatud mõjud ei ole liikide leviku seisukohast olulised. Andmed kaitstavate liikide kohta planeeringualal puuduvad ning kuna tegemist on varasemalt osaliselt hoonestatud olnud alaga, mida on inimtegevus suuresti mõjutanud, siis pole kaitstavate taimeliikide leidumine planeeringualal tõenäoline. Küll tuleks hoonete ja rajatiste ehitamisel silmas pidada üldplaneeringus toodud nõuet kooskõlastada üksikpuude raie elamukruntidel vallavalitsusega. Soovitav on säilitada puud, mille tüve läbimõõt on suurem kui 30 cm. Planeeringualal paikneb üldplaneeringu kohaselt Väikese väinaga piirneva rohekoridori serv, millest valdav osa on Väikese väina ja Tumala-Orissaare-Väikese väina tee vahele. Kuna üldplaneeringus on antud ala käsitletud kui potentsiaalset ärimaad, kõnealune maa-ala on suhteliselt väike, siis detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju loomade liikumisele on pigem minimaalne. Potentsiaalset mõju aitab leevendada see, kui planeeringualal säilitatakse suuremad puud ja kadakad. Negatiivne mõju haudelinnustikule, mis kaasneb põõsaste eemaldamisega on samuti minimaalne, kuna planeeringuala on suhteliselt väike ja ümbruskonnas on piisavalt alternatiivseid pesitsusvõimalusi põõsastike ja puistude näol. Maaspesitsevaid linde planeeringualal suure tõenäosusega ei leidu või kui mõni paar leidub, siis tulenevalt asulatele tavapärasest kõrgest kiskluse tasemest pesitsemine pigem ei õnnestu. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks territooriumil ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega (nt kütused, värvid jms). Kui järgitakse elementaarseid tööohutusreegleid, on selliste riskide realiseerumise tõenäosus minimaalne. Alal on varasem ärihoone varemed

(tuhaplokist seinte fragmendid ja vundament ning vähesel määral lammutuspuitu. Need materjalid tuleb kas taaskasutada või nõuetekohaselt utiliseerida.²

2.6. Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Sissemurdmiste riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine.

Ala korrashoid suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu.

Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus. Jälgimisega võib tegeleda ka ukse-, majahoidja või naabrivalve, millele aitab kaasa videovalve.

2.7. Tuleohutusnõuded

Planeeritavate hoonete tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest nr 17, „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb ca 330m kaugusel Kuivastu mnt 37 kinnistu ees. Veevõtu koha kaugel asukoha tõttu on varem kehtestatud Kuivastu mnt 43 detailplaneeringus ette nähtud tuletõrje veevõtumahuti. Tagamaks päästeteenistuse autode juurdepääsu ning tuleohutuskuja veevõtukohta ja hoonete vahel, on veevõtukohaks kuivhüdrant, mille asukoht on planeeritud Kuivastu mnt ääres, Ranna pst 17 katastriüksusele. Kuivhüdrantile peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs. Kuna mõlema planeeritava ala arendaja on Trajali OÜ, tagatakse ka Kuivastu mnt 44 tuleohutus rajatavast ühisest kuivhüdrandist. Tuletõrjervee vajalik vooluhulk on 10 l/sek 3 h jooksul.

Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendusel on arvestatud Elektrilevi OÜ Saarte regioon poolt 20.06.2018 a väljastatud tehnilisi tingimusi nr 313015.

Elektrivarustus nähakse ette Uku alajaama, jaotuskilbist 35654JK maakaabliga. Liitumiskilbid ja jaotuskilbid on planeeritud kruntide piiridele teealasse. Kilpidele juurdepääsuks peab olema tagatud vaba juurdepääs igal ajal. Liitumiskilbi lõplik asukoht valida selliselt, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult

² Keskkonnamõjude eelhinnang, lk 5 ja 6

(liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1 m). Liitumiskilbi asukoht ei tohi segada jalakäijate ega transpordi liiklust. Reeglina peaks liitumiskilp olema teenindatav üldkasutatavalt territooriumilt. Peale planeeringu kehtestamist elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ klienditeenindusse. Liitumispunktid projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ. Liitumispunktist edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava liini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

3.2. Sidevarustus

Sidevarustuse telefoni ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendusel on arvestatud AS Kuressaare Veevärk poolt koostatud liitumistingimusi ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks, 20.07.2018 nr 2562.

Liitumispunktid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga on kavandatud Ranna pst 15 kinnistuga külgneval alal. Liitumine torustikega toimub Ranna pst 17 kinnistul asuvatel vee- ja kanalisatsioonirajatistel. Elamukruntidelt liitumispunktini on planeeritud iseoolne kanalisatsioonitorustik, ärimaa krundilt kuni planeeritava voolurahustuskaevuni on survetorustik.

Planeeritava ärimaa (pos 5) krundisisesene kanalisatsioon on iseoolne.

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

3.4. Sademevesi

Õueala ja hoonete katuse sadeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sadevete juhtimine naaberkinnistutele. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel maapinna tõstmine. Põhijoonisel on esitatud hoonestusaladele planeeritava maapinna kõrgusmärgid, mis täpsustuvad ehitusprojektide koostamise käigus.

3.5. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoone projekteerimise käigus. Variandid oleksid maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

Äri- ja elamualal on lubatud vaid maa-alused tehnovõrgud. Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS

Servituutide alad on kantud joonisele „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

Tabel 3 Servituutide määramise vajadus

teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	servituut	märkus
Kuivastu mnt 44 (55001:008:0346) Pos 1	Telia Eesti AS	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise rajamiseks või hooldamiseks
Kuivastu mnt 44 (55001:008:0346) Pos 1, 2, 3, 5 ja 6	OÜ Elektrilevi	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise rajamiseks või hooldamiseks
Ranna pst 17 (55001:008:0314)	Kuivastu mnt 44 (55001:008:0346) Pos 1-4	Reaalservituut	Reaalservituut vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamiseks ning hooldamiseks
Kuivastu mnt 44 (55001:008:0346) Pos 1	Kuivastu mnt 44 (55001:008:0346) Pos 2-5	Reaalservituut	Reaalservituut vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamiseks ning hooldamiseks
Kuivastu mnt 44 (55001:008:0346) Pos 2	Kuivastu mnt 44 (55001:008:0346) Pos 3-5	Reaalservituut	Reaalservituut vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamiseks ning hooldamiseks

5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Olemasolevast kinnistust uute katastriüksuste moodustamine.
2. Tehnovõrkude ning juurdepääsutee rajamine vastavalt ehitusseadustikule arendaja poolt peale detailplaneeringu kehtestamist.
3. Tehnovõrkudele ja planeeritavatele teedele kasutusloa taotlemine.
4. Olemasoleva mahasõidu likvideerimine.
5. Teemaa (pos 6) üleandmine Saaremaa vallale.
6. Kontor / laohoone, elamute ja abihoonete ehitusprojekti koostamine, ehitusloa taotlus.
7. Kontor / laohoone ning elamute ja abihoonete ehitus.
8. Hoonetele kasutusloa taotlemine.

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson