

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Saaremaa Vallavalitsus

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

MTR majandustegevusteed:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

SÕRVE TEE 6 DETAILPLANEERING

Töö nr 060221

Projektijuht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 10
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

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

2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

- 3.1 Krundijaotus
- 3.2 Krunt 1 ehitusõigus
- 3.3 Krunt 2 ehitusõigus
- 3.4 Juurdepääs ja parkimine
- 3.5 Piirded
- 3.6 Haljastus
- 3.7 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

4 TEHNOVÕRGUD

- 4.1 Veevarustus
- 4.2 Kanalisatsioon
- 4.3 Sademeveekanaliseerimine
- 4.4 Elekter

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 1:500	leht 2
Planeeringujoonis M 1:500	leht 3

LISAD

SAAREMAA VALLAS KURESSAARE LINNAS SÕRVE TEE 6 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Kuressaare edelaosas Tuulte Roosi elamuala kõrval Musumänniku servas. Planeeritavaks alaks on osa Sõrve tee 6 (34901:010:0428) maaüksusest.

Planeeritava ala pindala on ca 2180 m².

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Sõrve tee 6 detailplaneering algatati 10.11.2020 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/1916. Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata tingimused tänavakorvpalliplatsi ja väljõusaali rajamiseks koos neid teenindavate rajatistega (väikevormid), liikluskorralduse põhimõtete määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	projektijuht, teedeinsener;
Pille Hein	ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (kutsetunnistus nr 126306);
Terje Truumaa	volitatud arhitekt, tase 7;
Andri Põrk	diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Ivo Väli	diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse 10.11.2020 korraldus nr 2-3/1916 Kuressaare linnas Sõrve tee 6 detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Saaremaa Vallavalitsuse 10.11.2020 korraldusele nr 2-3/1916 Kuressaare linnas Sõrve tee 6 detailplaneeringu planeeringuala skeem;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 10.11.2020 korraldusele nr 2-3/1916 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Saaremaa Vallavalitsuse 11.05.2021 korraldus nr 2-3/732 Kuressaare linnas Sõrve tee 6 detailplaneeringu planeeringuala muutmise;
- Lisa Kuressaare linnas Sõrve tee 6 detailplaneeringu planeeringuala;
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan, Klotoid OÜ veebruar 2021 töö nr 16-21-G;
- AS Kuressaare Soojus 13.04.2021 tehnilised tingimused nr 08/2021.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala jääb Sõrve tee 6 asuva Musumänniku tervisepargi alale.

Planeeringuala on suuremas osas kaetud metsaga. Metsa on rajatud saepurukattega terviserajad ja discolfi rajatised.

Planeeringualast idas asub Ranna tänav ja Tuulte Roosi elamurajoon.

Planeeringualal asuvad kaks puidust kuuri ning Ranna tn 9 ja Kotkapoja tn 12 prügikonteinerid.

Alal on olemasolev juurdepääsutee kuni Ranna tn 12 kinnisuni.

Planeeringualal on tänavavalgustus ja tänavavalgustuse maakaabel.

1.5 Vastavus üldplaneeringule

Planeeritav katastriüksus asub kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kohaselt reserveeritud puhkeotstarbelisel alal, mis on

ühisplaneeringuga antud aktiivses kasutuses rekreatsioonialadele ja kus tingimused ehitiste püstitamiseks seatakse detailplaneeringuga.

Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on sotsiaalmaa ja ärimaa. Tulenevalt detailplaneeringu eesmärgist planeerida tänavakorvpalliplats ja välijõusaal on käesolev detailplaneering kooskõlas ühisplaneeringuga.

1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Asustus-üksus	Kinnistu omanik seisuga 15.04.2021	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registrios
Sõrve tee 6	Saaremaa vald	624484 m ²	Üldkasutatav maa 100%	34901:010:0428	2018234

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Looduskaitseseadus	200 m üldplaneeringuga määratud üleujutatavast alast	Keskkonnaamet KOV	Planeeritavale alale jääb ranna piiranguvöönd
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool elektrimaakaablit	Elektrirajatise valdaja	Planeeringualal asuvad 0,4 kV maakaablid
Ehitusseadustik ¹ § 71	Tänavakaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	KOV	Planeeringualal on Ranna tänavakaitsevöönd

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Kuressaare linna loodepoolses servas Musumänniku alal, mis on avatud kasutamiseks linnaelanikele ja külalistele. Alast ida ja põhja pool asub Tuulte Roosi elamurajoon. Teisel pool elamuala on golfiväljak.

Planeeritavale alale on kavas rajada tänavakorvpalliplats ja välijõusaal. Mõlemad sobituvad hästi kõrval oleva tervisepargi ja discolfialaga.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeringuala hõlmab ainult ühte osa Sõrve tee 6 maaüksusest. Planeeringuga on moodustatud kolm krunti, Krunt 1 parka alusele maale, Krunt 2 tee alusele maale ja Krunt 3 on moodustatud detailplaneeringu vormistamiseks. Planeeringuga moodustatud kruntidele on määratud ehitusõigus. Krunt 3 ei moodustata peale planeeringu kehtestamist eraldi katastriüksust.

Planeeringualale on kavandatud tänavakorvpalli plats, välijõusaal, juurdepääsutee, parklad autodele ja jalgratastele, Ranna tn 9 ja Kotkapoja tn 12 elamute tarbeks prügimaja.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

Planeeringujärgsed krundid		
Krundi aadress	Pindala	Sihtotstarve
Krunt 1	592 m ²	Transpordimaa
Krunt 2	611 m ²	Transpordimaa
Krunt 3	980 m ²	Üldkasutatav maa

Krunt 3 ei moodustata peale detailplaneeringu kehtestamist eraldi katastriüksust, see jääb Sõrve tee 6 katastriüksuse koosseisu.

3.2 Krunt 1 ehitusõigus

Krundi pindala:	592 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Lubatud hoonete max arv krundil:	1 (prügimaja)
Lubatud hoone max kõrgus:	3 m
Ehitiste max korruselisus:	1
Max hoonete alune pind:	25 m ²

3.3 Krunt 2 ehitusõigus

Krundi pindala:	611 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Lubatud hoonete max arv krundil:	0

3.4 Krunt 3 ehitusõigus

Olemasolevad puitkuurid lammutatakse.

Krundi pindala:	980 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üldkasutatav maa
Lubatud hoonete maks arv krundil:	0
Lubatud olulise avaliku huviga rajatiste arv:	2 (korvpalliväljak ja väljõusaal)

3.5 Juurdepääs ja parkimine

Sõiduautode parkla on planeeritud Ranna tänava äärde Ranna tänava laiendusena. Korvpalli platsi jaoks on parkimiskohti kavandatud 5 ning Ranna tn 9 kortermajale 7 kohta. Teenindava transpordi ja Ranna tn 12 krundi juurdepääs on kavandatud Ranna tänavalt olemasoleva juurdepääsutee kaudu. Juurdepääsutee äärde on kavandatud parkla jalgratastele.

3.6 Piirded

Piirdeid ei planeerita.

3.7 Haljastus

Väljaspool planeeritud ehitisi säilitada olemasolev kõrghaljastus. Uut haljastust ei ole planeeritud

3.8 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Teed, parklad ja spordirajatised rajada ümbritsevast maapinnast veidi kõrgemale. Täpne vertikaalplaneering anda projekteerimise staadiumis.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Veevarustust planeeritud ei ole.

4.2 Kanalisatsioon

Reoveekanaliseerimise planeeritud ei ole.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

Sademeveed juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imuvad pinnasesse.

4.4 Elekter

AS Kuressaare Soojus on 13.04.2021 väljastanud tehnilised tingimused nr 08/2021 tänavavalgustuse planeerimiseks.

Uued valgustid ühendada olemasoleva Kuressaare tänavavalgustus süsteemiga lähimates olemasolevates valgustites (36-3.11, 36-3.8), tagades optimaalse võrgu struktuuri. Vajadusel projekteerida olemasoleva võrguskeemi muutmine.

Uued valgustid projekteerida samad või analoogsed mis on kasutuses Kuressaare linnas (LED tüüpi Vizulo Stork Little Brother, Vizulo Crocus), programmeeritava automaatse hämardumise funktsiooniga (astrodim/dynadim/midnight dimming, Osram

4DIM toiteplokk). Raadio teel juhtimist uutes valgustites ei ole vaja kasutada. Hämmardamise kellajaad ja võimsused projekteerida analoogsed praegu Kuressaare linnas kasutusel olevatega. Valgustid peavad olema praeguste valgustite kaasaegsed versioonid, kõrge efektiivsuse ja võimsusteguriga, väikese ülespoole suunatud valguse osatähtsusega. Nimetatud näitajad peavad olema pakutatavate valgustite keskmised või keskmisest kõrgemad.

Tagada uutele valgustitele faasijaotus. Kontrollida olemasolevate kaitsmete ja kaablite sobivust seoses uute valgustite juurdelülitamisega olemasolevasse elektripaigaldisse. Uus osa ei tohi halvendada vana osa tööd.

Valgusti kaitseaste peab olema vähemalt IP66 ja löögikindlus vähemalt IK08.

Eelistatavalt võiks parkla valgustamisel kasutada metall maste ja muus osas puuposte.

Valgusarvutuses arvestada olemasolevatest tänavavalgustitest tuleva valgusega.

Projekteerimisel lähtuda põhimõttest tagada valgustuse efektiivne kasutus ja energiatõhusus. Valgustid peavad olema nii valitud ja juhitud nii, et ülevalgustamine, valgusreostus (sh valgusreostuse mõju elusloodusele) ja räigus oleks välditud. Kaaluda liikumisandurite kasutamist valgustite juhtimiseks.

Tänavakorvpalli ala valgustamine projekteerida selliselt, et valgustus seal põleks vaid siis kui toimub korvpalliala kasutamine, kasutades kas liikumisandurit või muud juhtimislülitit. Muudel aegadel kasutada hämmardamist ja väljalülitamist.

Projekt (sh. asendiplaan, magistraalskeem ja valgusarvutus) kooskõlastada Kuressaare Soojusega.

Enne ehitamist kooskõlastada kaevamisluba ja enne kaevamise alustamist ning enne tagasitõitmise alustamist teavitada Kuressaare Soojust, et Kuressaare Soojus saaks teostada ehitusaegse järelevalve.

Kõik lahti kaevatud kaablid tuleb kaitsta lõhestatud torudega min PT750N tugevusklassiga, D 110mm. Elektri kaablite kaitsevööndis kaevata käsitsi.

Valgustite ja kaablite paigutus joonisel on orienteeruv. Täpne paigutus ja arv antakse projekteerimise käigus.

5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Tabel 4 Servituutide vajadus

Teeniv krunt	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunt 1	Saaremaa vald	Avaliku kasutusega parkla	Planeeritud avaliku kasutusega parkla	Parklas kokku 12 kohta
Krunt 2	Saaremaa vald	Avaliku kasutusega tee	Planeeritud avaliku kasutusega tee	Teelaius minimaalselt 3,5 m
	Krunt 1	Elektrikaabli servituut	Planeeritud, tänavavalgustuse maakaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist

6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonnakaitse tingimused

Eeldatavalt ei ületa kavandatav tegevus tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning läbi viidud uuringutest ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

- Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus pinnasele oleks minimaalne.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid. 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.
- Sademevee juhtimisel pinnasesse tuleb kinni pidada Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused1“
- Jäätmekäitus lahendada vastavalt Saaremaa Valla jäätmehoolduseeskirjale.

6.2 Tuleohutus

Lähim tuletõrje veevõtuhüdrant asub Ranna tn 9 hoone ees.

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 eksploatatsioonil tuleb tagada:

- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine.

7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

- Planeeringujärgse transpordimaa sihtotstarbega kruntide (Krunn 1, krunn 2) moodustamine.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
- Ehituslubade/ehitusteatiste taotlemine ja ehitamine.
- Kasutuslubade/kasutusteatiste taotlemine.