

Algataja: Saaremaa Vallavalitsus
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Saaremaa Vallavalitsus

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
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

NOORUSE TN 1 SPORDIKOMPLEKSI DETAILPLANEERING

Töö nr 230621

Projektijuht: Indrek Himmist
Planeerija: Pille Hein
kutsetunnistus nr 126306

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 18
joonised 5

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 Kruntide ehitusõigus
- 3.3 Juurdepääs ja parkimine
- 3.4 Piirded
- 3.5 Haljastus
- 3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

4 TEHNOVÕRGUD

- 4.1 Veevarustus
- 4.2 Kanalisatsioon
- 4.3 Sademeveekanaliseatsioon
- 4.4 Elekter
- 4.5 Soojavarustus
- 4.6 Side

5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 6.1 Keskkonnakaitselised tingimused
- 6.2 Tuleohutus
- 6.3 Kaevu tn 27 ohtliku ettevõtte mõjude leevendamise meetmed (väljavõte Nooruse tn 1 spordikompleksi ohuhinnangust)
- 6.4 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

8 KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:8000	leht 1
Tugijoonis M 1:500	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:500	leht 3
Kruntimise skeem M 1:4000	leht 4
Tehnovõrkude joonis M 1:500	leht 5

KURESSAARE LINNAS NOORUSE TN 1 SPORDIKOMPLEKSI 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 linnas. Detailplaneeringu ala hõlmab Kuressaare linnas osa Nooruse tn 1 katastriüksusest (34901:012:0135), osa Vuti tänava katastriüksusest (34901:012:0149), Kaevu tn 33 katastriüksust (34901:012:0129), Kaevu põik katastriüksust (34901:012:0119) ja Kaevu põik 1 katastriüksust (34901:001:0110).

Planeeritava ala pindala on ca 4,5 ha

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Nooruse tn 1 spordikompleksi detailplaneering algatati 02.02.2021 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/106. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine jalgpalli sisehalli püstitamiseks, tehnovõrkude planeerimine, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projekti juht, teedeinsener;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (kutsetunnistus nr 126306);
Terje Truuma	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 02.02.2021 korraldus nr 2-3/106 detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Kuressaare Nooruse tn 1 spordikompleksi detailplaneeringu planeeringuala skeem;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 02.02.2021 korraldusele nr 2-3/106 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Nooruse tn 1 detailplaneering, kehtestatud 10.10.2002 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 80;
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1;
- Saare maakonna teemaplaneering „Asutust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Saare maakonnaplaneering;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan, koostas Võrgurist OÜ, töö nr 638-012021, jaanuar 2021;
- AS Kuressaare Veevõrk 14.06.2021 tehnilised tingimused nr 2840;
- AS Kuressaare Soojustus 04.06.2021 tehnilised tingimused nr 16/2021 soojavarustuse lahendamiseks detailplaneeringu koostamisel;
- AS Telia Eesti 10.06.2021 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35254043;

- AS Kuressaare Soojus 04.06.2021 tehnilised tingimused nr 17/2021 jalgpallihalli juurdepääsutee, parkla, Nooruse tn 1, Kuressaare, Saaremaa vald tänavavalgustuse planeerimiseks detailplaneeringu koostamisel;
- Elektrilevi OÜ 05.07.2021 tehnilised tingimused nr. 382729.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Kuressaare linna kaguservas ning hõlmab Kuressaare linnas osa Nooruse tn 1 katastriüksusest (34901:012:0135), osa Vuti tänava katastriüksusest (34901:012:0149), Kaevu tn 33 katastriüksust (34901:012:0129), Kaevu põik katastriüksust (34901:012:0119) ja Kaevu põik 1 katastriüksust (34901:001:0110).

Nooruse tn 1 asub Kuressaare Nooruse Kool (endine Kuressaare Gümnaasium) ning staadion koos teenindava hoonega.

Planeeringuala piirneb põhjast Talve 88a (34901:012:0098, üldkasutatav maa 100%), põhjast ja idast Sirge tn 8 (34901:012:0074, sihtotstarbeta maa 100%), edela suunast Kaevu tänavaga, läänest Kaevu tn 27 (34901:012:0001, transpordimaa 85%, tootmismaa 10% ja ärimaa 5%) ja Kaevu põik 3 (34901:012:0120, ärimaa 100%) ning loode suunast Nooruse tänavaga.

Kaevu tn 27 paiknev Saare Gaas OÜ on ohtlik ettevõtte, mis käitleb vedelgaasi (LPG1). Tegemist on survestatud (ca 250 bar) gaasiga, mis kõrgel rõhul on vedelal kujul. Gaas on eriti tuleohtlik. Saare Gaas OÜ käitises võivad tekkida lokaalsed tulekahjud, gaasi leke, gaasipilve süttimine ja tsisternveoki BLEVE2. Lähtuvalt sellest on Saaremaa Vallavalitsuse tellimisel Storkson OÜ konsultant Rain Kurg koostanud Nooruse tn 1 spordikompleksi ohuhinnangu (vt mõjude leevendamise meetmeid p 7.2).

Planeeringualal (Nooruse tn 1) asub osa staadionist, staadioni teenindushoone ja parkla. Staadionist põhjasuunas on muruala, mida kasutatakse jalgpalli mängimiseks (alusplaanil jalgpalli väravad). Kaevu põik 1 asub Kaevu põik 3 juurdepääsutee.

Haljastus planeeringualal on erinev. Kujunduse eesmärgil istutatud kõrghaljastus asub Nooruse tn 1 krundil Nooruse tänava ääres ja Kaevu tn 27 piirist põhjapool. Isetekkeline metsakõlvik (3349 m²) asub Kaevu tn 33 krundil, põhilisteks liikideks on mänd ja kadakas. Ülejäänud osas on tegemist loodusliku rohumaaga, kus kasvavad üksikud kadakad.

Planeeringualal kehtib Nooruse tn 1 detailplaneering, kehtestatud 10.10.2002 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 80. Nimetatud planeeringuga on Nooruse 1 krundile planeeritud staadionihoone ning spordiväljakud. Kaevu 33 krundile on planeeritud gümnaasiumi ühiselamu, park, väliklass, loodusvaatlusväljak jms. Kaevu ja perspektiivse Vuti tn pikenduse ühenduseks on planeeritud Arhiivi tn pikendus. Kaevu 27 kinnistu ja Arhiivi tn pikenduse vahele on planeeritud vaba krunt aadressiga Kaevu 27a (Kaevu põik 1). Käesolev planeering muudab planeeritava ala piires Nooruse tn 1 detailplaneeringu kehtetuks.

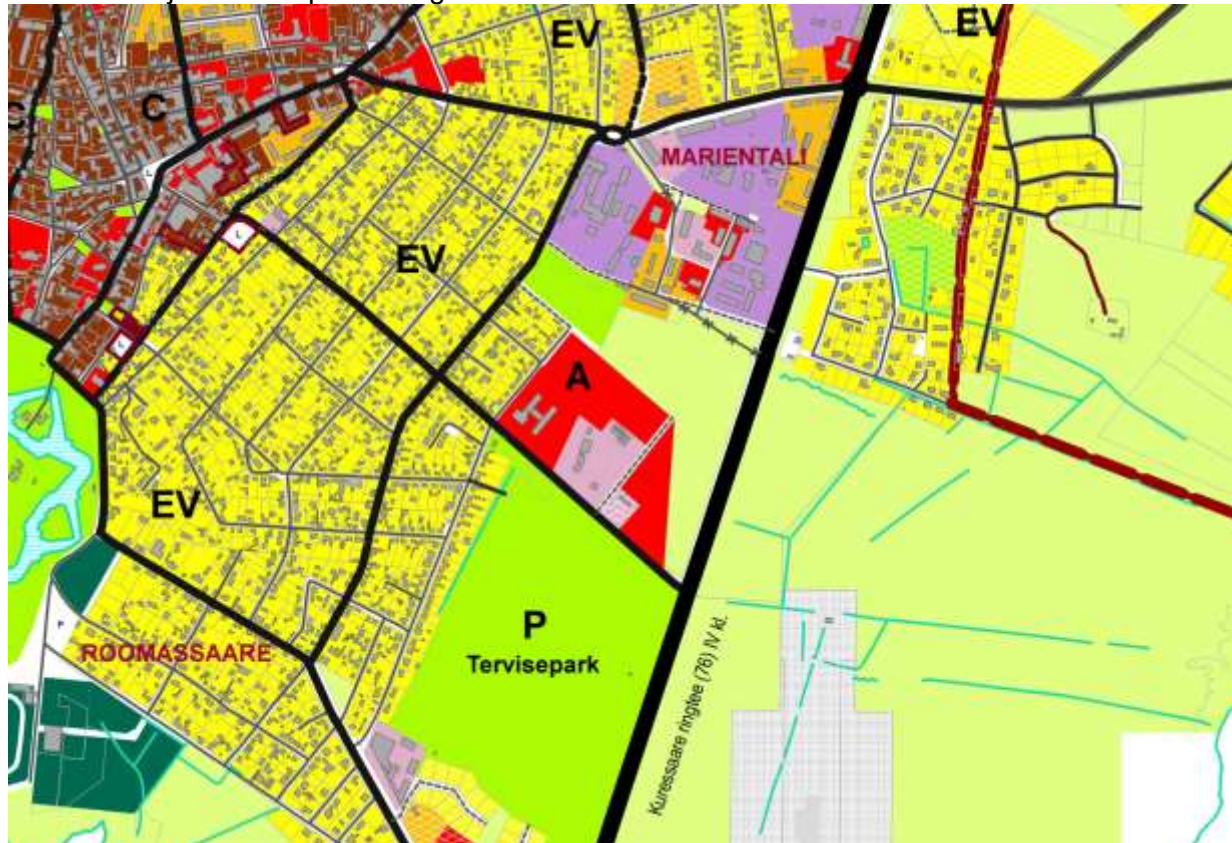
Planeeritava ala põhjaosas (Nooruse tn 1) asuvad drenaažitorustikud, reoveesurvepump ja –torustikud, veetorustik, kaugküttetorustik ning elektrikapp ja elektrimaakaabel.

Juurdepääs planeeringualale on Kaevu tänavalt ja Nooruse tänavalt.

1.5 Vastavus üldplaneeringule

Planeeringuala asub kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud 26.01.2012 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1, edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) kohaselt reserveeritud asutuste ja üldkasutatavate hoonete alal, mis hõlmab mh spordiasutuste maad, ning osaliselt reserveeritud kaubandusteenindusalal, kus on lubatud ärimaa sihtotstarve ja kus eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1. Detailplaneering on ühisplaneeringuga kooskõlas, kuna planeeringuala reserveeritud juhtotstarvet ei muudeta.

Joonis 2 Väljavõte ühisplaneeringu maakasutuse kaardist.



1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Krundi aadress	Kinnistu omanik seisuga 01.07.2021	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriora
Nooruse tn 1	Munitsipaal-omand (Saaremaa vald)	49082 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	34901:012:0135	2332734
Kaevu põik	Munitsipaal-omand (Saaremaa vald)	3345 m ²	Transpordimaa 100%	34901:012:0119	4765850
Kaevu tn 33	Munitsipaal-omand (Saaremaa vald)	19868 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	34901:012:0129	4919850
Kaevu põik 1	Riigiomand	4293 m ²	Ärimaa 100%	34901:001:0110	2816050

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik	10 m sõiduraja välimisest servast	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal paikneb Nooruse tänava ja Kaevu tänava kaitsevöönd
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool elektrirajatist	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub Kaevu põik 3 elektrikapp ja kaablid.
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool siderajatist	Siderajatise valdaja	Planeeringualal asuvad siderajatised

Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Keskonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool vee- ja kanalisatsioonitoru	AS Kuressaare Veevärk Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal paikneb veetorustik, ühiskanaliseerimise pumpla ja torustikud ning drenaaži ja sademeveetorustikud
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	2 m mõlemal pool kaugküttetoru	AS Kuressaare Soojus	Planeeringualal asub kaugküttetorustik

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Kuressaare linna servas Kuressaare Nooruse Kooli läheduses. Planeeringualast loode suunas asub kooli staadion, põhja suunas Talve tn 88a kinnistul paikneb kunstmurukattega jalgpalli väljak, edela ja lõuna suunas asub Kuressaare Tervisepark.

Lähimad hooned on Kaevu põik 3 asuv autoteenindushoone ja Kaevu tn 27 asuvad Eesti Gaasi hooned, mõlema kinnistu hooned on arhitektuuriselt väheväärtuslikud. Nooruse tn 1 asub Kuressaare Nooruse Kooli hoone. Koolimaja on piiratud kolmest küljest madala paekivimüüri. Planeeringualast kaugemal Nooruse ja Kaevu tänava ääres paiknevad üksikelaanid.

Kaevu tn 27 paikneb OÜ Saare Gaasile kuuluv ohtlik ettevõtte, mis käitleb vedelgaasi (LPG1). Storkson OÜ konsultant Rain Kurg poolt koostatud Nooruse tn 1 spordikompleksi ohuhinnangus on väljatoodud mõjude leevendamise meetmed (vt p 7.2).

Juurdepääsud planeeringualale on tagatud Nooruse ja Kaevu tänava kaudu.

Käesoleva töö koostamise ajal kehtiva Nooruse tn 1 detailplaneeringuga (kehtestatud 2002 a.) on alale planeeritud erinevad spordirajatised (rannavolle, sulgpall, tenniseplatsid, skatepark jmt). Täna on planeeritavad rajatised väljaehitamata ning on tekkinud vajadus jalgpallihalli järgi.

Käesolevaga kavandatud jalgpalli sisehall sobib funktsioonilt olemasolevasse keskkonda. Tegemist on pneumohalliga, mille maht on suhteliselt suur ja massiivne ning ei haaku ümbruskonna arhitektuursete lahendustega. Kuna planeeritav halli asukoht jääb teedest kaugemale ja koolimaja taha, jääb hall varju ja ei hakka hall oma suurusega ülearu domineerima.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeringuga on moodustatud 5 krunti. Kolmele krundile on määratud kasutuse otstarbed ja ehitusõigus. Nooruse tn 1 ja Kaevu tn 33 kruntidele ehitusõigust ei planeerita ja need jäävad planeeringualast välja.

Hoonestuse arhitektuursed lahendused kavandada vastavalt planeeringuala lähiümbruses välja kujunenud ehitustraditsioonidele, va. pneumohall.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

Planeeringujärgsed krundid		
Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Kaevu põik 5	21213 m ²	Kultuuri- ja spordiasutuse maa ÜK
Kaevu põik 1	4293 m ²	Kultuuri- ja spordiasutuse maa ÜK Haljasala maa HP
Kaevu põik	4598 m ²	Tee ja tänava maa-ala LT
Nooruse tn 1	39202 m ²	Ühiskondlike hoonete maa
Kaevu tn 33	7287 m ²	Ühiskondlike hoonete maa

Märkus: Kruntide aadressid on tinglikud, täpsed aadressid määratakse katastriüksuste moodustamise käigus.

3.2 Kruntide ehitusõigus

3.2.1 Kaevu põik 5

Krundile on planeeritud jalgpalli sisehall ja teenindushoone.

Krundi pindala:	21213 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kultuuri- ja spordiasutuse maa ÜK
Lubatud hoonete max arv krundil:	2
Max hoonete alune pind:	10000 m ²
Lubatud hoone max kõrgus:	hall 24 m, teenindushoone 8 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	lahendatakse arhitektuurse projektiga
Harjajoon:	paralleelne või risti Kaevu tänavaga

3.2.2 Kaevu põik 1

Krundile on planeeritud hoonestatav ala. Hoonestatava ala piiresse on lubatud rajada jalgpalli halli teenindav hoone või teisi spordiehitisi. Krundi kaevu tänava poolsesse osasse võib paigaldada reklaamtahvleid ja teisi väikevorme.

Krundi pindala:	4293 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kultuuri- ja spordiasutuse maa ÜK

Haljasala maa HP

Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Max hoonete alune pind:	800 m ²
Lubatud hoone max kõrgus:	8 m
Olulised arhitektuurinõuded:	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	lahendatakse arhitektuurse projektiga
Harjajoon:	paralleelne või risti Kaevu tänavaga

3.2.3 Kaevu põik

Krundile on planeeritud tänav, sõiduautode ja busside parkimine ning ümberpöördekoht.

Krundi pindala:	4598 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänav maa LT
Lubatud hoonete max arv krundil:	0

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Külastajate juurdepääs on planeeritud Kaevu tänavalt Kaevu põik tänav kaudu.

Lisaks on teenindava transpordi tarbeks kavandatud juurdepääs Nooruse tänavalt Vuti tänav kaudu.

Kaevu põik 3 juurdepääs Kaevu tänavalt likvideeritakse, uus juurdepääs kinnistule on kavandatud Kaevu põik tänavalt.

Kaevu tänavalt kuni planeeritava hoonestuseni on kavandatud kergliiklustee. Planeeritud jalgtee on ühendatud Kaevu tänaväärse kergliiklusteega.

Parkimiskohtade arvutamise aluseks on võetud EVS 843:2016. Ehitise liigiks on valitud ujula, see on funktsioonilt ja pealtvaatajate arvult jalgpalli sisehallile kõige sarnasem ehitise liik. Riidekappide arvuks on arvutuslikult võetud 100 riidekappi ja ehitise asukoht on väikeelamute ala. Arvutuslikult on normatiivne parkimiskohtade arv 33 sõiduauto kohta. Planeeringuga on kavandatud 37 kohaline sõiduautode parkla ja 4 bussi kohta Kaevu põik tänav äärde.

Samade parameetrite järgi on normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv 20.

Parkimiskohtade täpne arv anda projekteerimise staadiumis.

Teede täpsed laiused, kalded, profiilid ja kattematerjalid lahendatakse projekteerimise käigus. Teede laius peab võimaldama päästetehnika (veoauto gabariit) liikumise.

3.4 Piirded

Piirdeid võib rajada ümber halli ja halli teenindavate rajatiste. Piirete maksimaalne kõrgus 1,5 m, keevisvõrkaed 2,0 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Kujunduse eesmärgil istutatud kõrghaljastus asub Nooruse tn 1 krundil Nooruse tänava ääres ja Kaevu tn 27 piirist põhjapool. Sellesse piirkonda hoonestatavat ala kavandatud ei ole.

Jalgpallihall on kavandatud looduslikule rohumaale kus kasvavad üksikud kadakad. Soovituslik teenindushoone asukoht on näidatud halli kagupoolsesse otsa.

Olemasolev metsakõlvik (3349 m²) asub Kaevu tn 33 krundil, põhilisteks liikideks on mänd ja kadakas. Kaevu tn 33 krundile ehitusõigust määratud ei ole ning see jääb planeeringualast välja.

Uut haljastust on kavandatud parkla ümber ja Kaevu põik 1 krundile. Kaevu põik 1 haljastud projekteerida mitmerindelise (kõrg- ja põõsshaljastus).

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Jalgpallihalli alune maapind tasandada ühtlasele kõrgusele.

Teed ja parklad projekteerida ja rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale.

Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

AS Kuressaare Veevõrk on 14.06.2021 väljastanud tehnilised tingimused nr 2840.

Orienteeruv ööpäevane tarbimisvajadus on 2,5 m³.

Liitumine veevõrgiga on planeeritud kaevust T-169 olevalt veetorustikult.

Nooruse tänavalt planeeritava juurdepääsutee alla jääv torustik (DE160PVC) vahetada ca 70m ulatuses PE160 vastu.

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 DN15, L 110mm, Q3 2,5 m³/h.

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

4.2 Kanalisatsioon

AS Kuressaare Veevõrk on 14.06.2021 väljastanud tehnilised tingimused nr 2840.

Liitumine ühiskanalisatsiooniga on planeeritud olemasoleva kanalisatsioonikaevu K2043 kaudu.

Olemasolev survetorustik ja reoveepumpla jäävad planeeritava hoonestuse alla. Planeeringuga on näidatud üks võimalik kanalisatsiooniehitiste ümbertõstmise lahendus. Ümbertõstetav survetoru on kavandatud krundi piiri äärde, sellesse piirkonda planeeringuga kõvakatendit kavandatud ei ole. Juurdepääs ümbertõstetavale pumplale on tagatud läbi Kaevu põik 5 krundi.

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 drenaaživete juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

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

4.3 Sademeveekanalisatsioon

AS Kuressaare Veevõrk on 14.06.2021 väljastanud tehnilised tingimused nr 2840. Planeeritava alal AS Kuressaare Veevõrk sadeveekanalisatsiooni torustik puudub. Lähim sademevee torustik asub Kuressaare Tervisepargi parklas.

Planeeringuala sademevee ärajuhtimine on lahendatud lokaalselt.

20 minutit kestva ja 1 kord aastas sadava vihma koguse arvutamiseks on võetud aluseks EVS 848:2013 Tabel 3 ja Tabel 5. Arvutusvihma parameetriks on võetud 80 l/s ha kohta. Selle järgi on arvutuslik maksimaalne vihmavee kogus 20 minutiga 144m³. Sademevee immutamiseks on kavandatud immutusplokid. Immutusplokkide paigaldamiseks vajalik maa-ala on ca 450 m². Ala immutusplokkide jaoks on valitud Kaevu põik 5 krundil planeeritud parkla kõrval olev madalam ala.

Sademetorude ja restkaevude asukohad, läbimõõdud ja kalded anda ehitusprojektiga.

Sademevee suunamine naaberkinnistutele ja tänavamaale ei ole lubatud.

Sademevee immutusala 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“.

4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 05.07.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr. 382729.

Elektritoide on kavandatud Kaevu põik krundile, peakaitsme orienteeruv suurus 3x315A

Jalgpallihalli elektriliitumine on planeeritud Kopteri alajaamast madalpingekaabliga.

Madalpingekaabliga ühisesse trassikoridori on planeeritud perspektiivne keskpingekaabel. Mõlemad maakaablid on kavandatud olemasoleva maakaabli kitsenduse alasse.

Liitumiskilp on planeeritud krundi piirile teenindustee äärde.

Elektritoide liitumiskilbist objektini projekteerida ja rajada maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

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

4.5 Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamiseks detailplaneeringualal on AS Kuressaare Soojus väljastanud 04.06.2021 tehnilised tingimused nr 16/2021.

Planeeritava hoonestuse orienteeruv soojuskoormus on 2000 kW. Täpsed soojuskoormused arvutatakse edasise projekteerimise käigus.

Soojusvõrku ühendamise koht on AS Kuressaare Soojus olemasolev soojustorustik Nooruse 1 kinnistul.

Soojussõlme ruum projekteerida hoonesse planeeritud soojustorustiku poolsesse otsa nii, et välissojustorustiku pikkus oleks minimaalne.

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

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

4.6 Side

Telia Eesti AS poolt 10.06.2021 on väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 35254043.

Telia Eesti AS sideühendus on planeeritud Talve ja Nooruse tänava ristmikul paiknevast sidekaevust KRS489.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m.

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.

4.7 Tänavavalgustus

Jalgpallihalli juurdepääsutee ja parkla tänavavalgustuse planeerimiseks on AS Kuressaare Soojus väljastanud 04.06.2021 tehnilised tingimused nr 17/2021.

Planeeritud valgustid on ühendatud olemasoleva Kuressaare tänavavalgustus süsteemiga lähimates olemasolevates valgustites.

Uued valgustid projekteerida samad või analoogsed mis on kasutuses Kuressaare linnas (LED tüüpi Vizulo Stork Little Brother, Vizulo Crocus), Gridens lambikontrolleriga ja programmeeritava automaatse hämardumise funktsiooniga (astrodim/dynadim/midnight dimming, Osram 4DIM toiteplokk). Automaatse hämardamise kellaajad ja võimsused projekteerida analoogsed praegu Kuressaare linnas kasutusel olevatega.

Valgustid peavad olema 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.

Tööde lõppemisel esitada teostusdokumentatsioon sh teostusjoonised, skeemid, andmete tabelid, elektripaigaldise nõuetekohasuse tunnistus, koos mõõdistustega.

Valgusti kaitseaste peab olema vähemalt IP66 ja löögikindlus vähemalt IK08.

Eelistatavalt võiks valgusti värvustemperatuur olla 3000K. Arvestada ümbruses olevate valgustite värvustemperatuuriga.

Suurema võimsusega valgustid (parkla ja suuremad teed näiteks) projekteerida Gridens lambikontrolleriga.

Valgustusklassi valikul lähtuda minimaalse nõutud valgustuse tagamisest.

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 (parkla ja suuremad teed näiteks).

5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Kaevu põik 5	AS Kuressaare Soojus	Soojustrassi servituut	Krundile on planeeritud Soojustorustik	2 m mõlemal pool toru
	AS Kuressaare Veevärk	Kanaliseerimis- trassi servituut	Planeeritud survetorustiku ja reoveepumpla ümbertõstmine	2 m kanalisatsiooni- rajatisest
	Saaremaa Vallavalitsus	Sademevee- ja drenaaž- torustiku servituut	Planeeritud sademeveetorud ja drenaažitorude ümbertõstmine	2 m drenaaži- ja sademeveetorust
	Tänavavalgustuse valdaja	Tänavavalgustuse servituut	Planeeritud tänavavalgustus ja toitekaabel	1 m maakaablist

	Elektrilevi OÜ	Elektrirajatise servituut	Planeeritud madalpinge- ja keskpinge kaabel ning liitumiskilp	1 m maakaablist
Kaevu põik 1	Tänavavalgustuse valdaja	Tänavavalgustuse servituut	Planeeritud tänavavalgustus ja toitekaabel	1 m maakaablist
Kaevu põik	Tänavavalgustuse valdaja	Tänavavalgustuse servituut	Planeeritud tänavavalgustus ja toitekaabel	1 m maakaablist
	Saaremaa Vallavalitsus	Sademevee- torustiku servituut	Planeeritud sademeveetorud	2 m sademeveetorust
Kaevu tänav L3 34901:014:0424	Sidetrassi valdaja	Sidetrassi servituut	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m siderajatisest
Nooruse tn 1	AS Kuressaare Soojus	Soojustrassi servituut	Krundile on planeeritud Soojustorustik	2 m mõlemal pool toru
	Tänavavalgustuse valdaja	Tänavavalgustuse servituut	Planeeritud tänavavalgustus ja toitekaabel	1 m maakaablist
	AS Kuressaare Veevärk	Kanaliseerimise trassi servituut	Planeeritud survetorustiku ümbertõstmine	2 m kanalisatsiooni- rajatisest
	AS Kuressaare Veevärk	Veetrassi servituut	Planeeritud veetorustik	2 m veetorustikust
	Saaremaa Vallavalitsus	Sademevee- ja drenaaž- torustiku servituut	Planeeritud sademeveetorud ja drenaažitorude ümbertõstmine	2 m drenaaži- ja sademeveetorust
	Elektrilevi OÜ	Elektrirajatise servituut	Planeeritud madalpinge- ja keskpinge kaabel	1 m maakaablist

6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Detailplaneeringuga ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.

- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele 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.
- Sademevee immutamisel tuleb kinni pidada Keskkonnaministri „Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused1“.
- 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 Kaevu tn 27 ohtliku ettevõtte mõjude leevendamise meetmed (väljavõte Nooruse tn 1 spordikompleksi ohuhinnangust)

- Nooruse tn 1 spordikompleksi DP hoonestuse eelduseks olevate tingimuste alusel on sobivaim koht sisehalli rajamiseks kinnistu idapoolne nurk.
- Nooruse tn 1 spordikompleksi DP realiseerumisel suureneb piirkonnas liikluskorrumus, mistõttu tõuseb võimaliku liiklusõnnetuse oht. Liiklusohutust tõstab:
 - a. korrapärane teede hooldus (eriti külmal ajal),
 - b. sobiliku piirkiiruse kehtestamine.
- Perspektiivne sisehall jääb Kaevu põik 3 töökojast ca 8 m kaugusele, mis on piisav tuleohutuskujuga, kui töökojas ei käidelda ohtlikus koguses põlevkemikaale.
- Spordikompleks piirneb enamjaolt haljasalaga, mille tõttu on oluline tagada selle korrapärane hooldus, vältimaks võimaliku kulupõlengu ohtu rajatavale sisehallile.
- Olulisimat mõju võib Nooruse tn 1 spordikompleksi DP realiseerumisel kujutada Kaevu tn 27 aadressil paikneva Saare Gaas OÜ territooriumil LPG tsisternauto BLEVE. Selle toimumisel võivad kahjustuda planeeritava pneumohalli

edelapoolne külg ning kahjustusi võivad saada Nooruse tn 1 territooriumi avatud alal paiknevad inimesed. Tagajärge aitab vältida:

- a. Tagada Saare Gaas OÜ kavandatud ennetusmeetmete korrapärane rakendamine.
 - b. Tagada Saare Gaas OÜ-s aset leidva põlengu toimumisest info liikuvus ohualas paiknevatele asutustele (nt automaatne signaali edastus), võimaldamaks teostada aegsat töötajate ja külastajate evakueerimist. Antud meede peaks sisalduma sisehalli „Tulekahju korral tegutsemise plaanis“ ja Saare Gaas OÜ „Hädaolukorra lahendamise plaanis“.
 - c. BLEVE mõju planeeritavale sisehallile on võimalik minimeerida raskesti süttivate materjalide kasutamisega rajatise püstitamisel. Tulekundlikud materjalid võivad suurõnnetuse esinemisel süttida.
- Planeeritav ehitis on tundlikkusega 3 ja planeeringuala jääb Saare Gaas OÜ ohuala osaliselt I tsooni (kaitsmata inimestele eriti ohtlik ala) ja osaliselt II tsooni (kaitsmata inimestele väga ohtlik ala).
 - Hinnanguga tuvastus, et soojuskiirgus võib kahjustada (sh süüdata) pneumohalli, kuna selle puhul on tegemist tulekundliku materjaliga. Planeeritava hoone ohutuse tagab raskesti süttiva materjali kasutamine või planeeritava halli katmine vastava materjaliga.

6.3 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad IV kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujud 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletorjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Lähimad tuletorjehüdrandid asuvad Kaevu tn 27 kinnistul ja Nooruse ja Talve tänava ristumisel.

Kinnistute omanikud peavad krundisisese juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringset läbipääsu.

6.4 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 (vandalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel. Kruntidele seada servituudid krundi moodustamisel.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.
Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
Tehnovõrgud rajada enne teedele tolmuvaakmatte rajamist.
Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.
- Ehituslubade taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.
- Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.