

Planeeringu algataja: SAAREMAA VALLAVALITSUS  
Planeeringu korraldaja: SAAREMAA VALLAVALITSUS  
Huvitatud isik: PRATEGLI INVEST OÜ

Planeeringu koostaja: 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)

KURESSAARE LINN  
AIA TN 78 DETAILPLANEERING  
Töö nr 010121

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 (kutsetunnistus nr 126306)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 16  
joonised 5

## 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 Vastavus teistele strateegilistele planeeringutele
- 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 Krundi ehitusõigus
- 3.3 Juurdepääs ja parkimine
- 3.4 Piirded
- 3.5 Haljastus
- 3.6 Vertikaalplaneering

#### 4 TEHNOVÕRGUD

- 4.1 Veevarustus
- 4.2 Kanalisatsioon
- 4.3 Sademeveekanaliseerimine
- 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 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

#### 7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

#### 8 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

### JONISED

Situatsiooniskeem M 1:1000	leht 1
Kpontaktvööndiskeem M 1:5000	leht 2
Tugiplaan M 1:500	leht 3
Planeeringu põhijoonis M 1:500	leht 4
Tehnovõrkude joonis M 1:500	leht 5

## SAAREMAA VALLAS KURESSAARE LINNAS AIA TN 78 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 linna põhja osas. Planeeritav kinnistu piirneb läänest Aia tänavaga, põhjast Ringteega, idast ja lõunast tootmismaa katastriüksustega.

Planeeritav ala on ca 6500 m<sup>2</sup>.

Joonis 1 Planeeringu ala asukoht



 planeeritava ala asukoht

## 1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Aia tn 78 detailplaneering algatati 09.03.2021 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/274. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks, katastriüksuste sihtotstarbe määramine, keskkonnaalaste tingimuste seadmine ning teede ja tehnorajatiste planeerimine.

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 09.03.2021 korraldus nr 2-3/274 Kuressaare linnas Aia tn 78 detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Kuressaare linnas Aia tn 78 detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 09.03.2021 korraldusele nr 2-3/274 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, kehtestatud 26.01.2012 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1;
- Sweco Projekt AS töö nr 08210-0208 „Aia tänava projekteerimine“;
- Pika, Ringtee ja Aia tänavatega piiratud ala detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 25.11.1999 otsusega nr 64);
- Saare maakonnaplaneering;
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering - asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused
- Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrus nr 13 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Hadwest OÜ töö nr T-21-118, märts 2021);
- Elektrilevi OÜ 29.04.2021 tehnilised tingimused nr 377023;
- AS Kuressaare Veevõrk 23.04.2021 liitumistingimused nr 2824 ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks;
- Telia Eesti AS 11.05.2021 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 35156546;
- AS Kuressaare Soojust 23.04.2021 tehnilised tingimused nr 11/2021

- Transpordiamet 11.02.2021 nr 7.1-2/21/2499-2 „Seisukohtade väljastamine Aia tn 78 detailplaneeringu koostamiseks“;
- kehtivad seadused ja õigusaktid.

#### 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav kinnistu piirneb läänest Aia tänavaga, põhjast Kuressaare ringteega, idast ja lõunast tootmismaa sihtotstarbega kinnistutega. Planeeritav maa-ala jääb Kuressaare linna tootmisala piirkonda.

Aia tn 78 kinnistu on hoonestamata.

Juurdepääs planeeritavale krundile on Aia tänavalt.

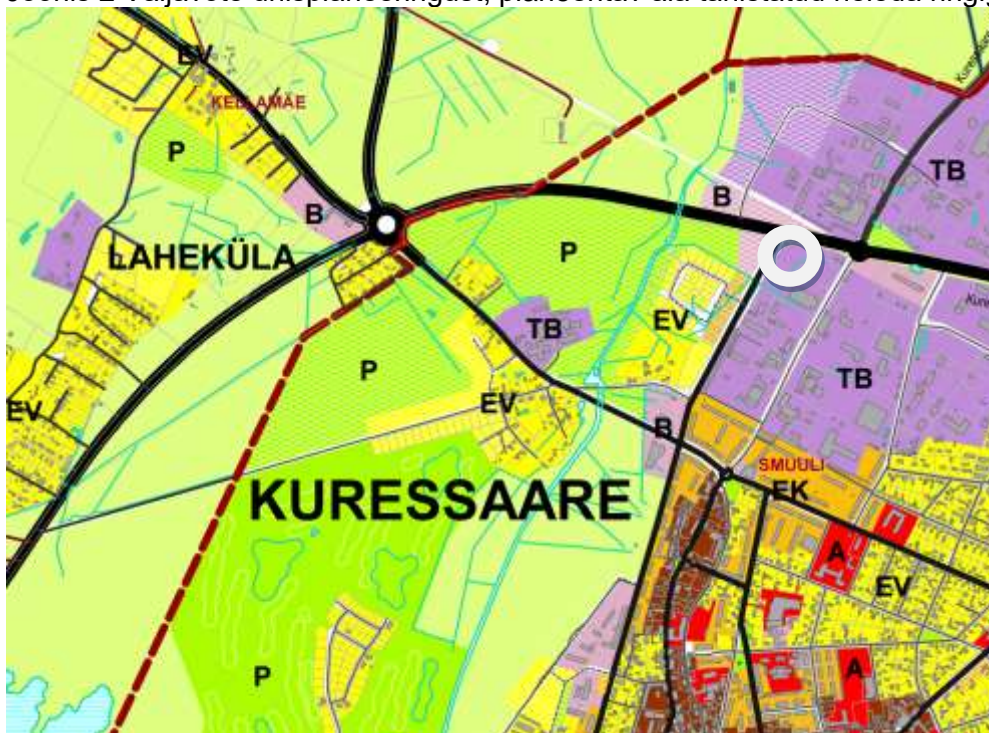
Planeeringuala põhjaserva läbib kanalisatsioonisurvevõrk ja madalpingekaabel.

#### 1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeeringutele

Planeeritaval alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, mille järgi on planeeringualal maakasutuse juhtotstarbeks ettevõtlusala. Ettevõtlusala all mõistetakse ühisplaneeringus keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad. Lubatud sihtotstarbed on äri- ja tootmismaa. Tulenevalt eelnevast on käesolev detailplaneering kooskõlas ühisplaneeringuga.

Planeeringualal kehtib Pika, Ringtee ja Aia tänavatega piiratud ala detailplaneering. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub Pika, Ringtee ja Aia tänavatega piiratud ala detailplaneering käesoleva detailplaneeringu ala ulatuses kehtetuks.

Joonis 2 Väljavõte ühisplaneeringust, planeeritav ala tähistatud heleda ringiga.



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

Planeeritava kinnistu andmed

Adress	Kinnistu omanik seisuga 14.01.2021	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Aia tn 78	Osaühing Prategli Invest (registrikood 10682638)	6168 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%	34901:002:0035	3070234

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	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Planeeringualal on 76 Kuressaare Ringtee kaitsevöönd
Ehitusseadustik <sup>1</sup> § 71	Tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	Saaremaa vald	Planeeringualal on Aia tänava kaitsevöönd
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool elektrikaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad elektrikaablid
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool kanalisatsioonitoru	Kanalisatsioonitorustiku valdaja	Planeeringualal paiknev survekanalisatsiooni torustik

## 2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Kuressaare linna servas Kuressaare ringtee ja Aia tänava ääres, Kontaktvööndiks on arvestatud ca 400 m planeeritava ala välispiirist mõõdetuna.

Kontaktvööndi paremaks iseloomustamiseks on koostatud kontaktvööndiskeem (joonis 2) kus on erinevate sihtotstarbega kinnistud markeeritud eri värvidega.

Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on tootmis- ja ärimaa. Väiksemas osas esineb elamumaad, üldkasutatavat maad, ühiskondlike hoonete maad ja maatulundusmaad.

Planeeritav ala piirneb põhjast Kuressaare ringteega ja läänest Aia tänavaga. Kuressaare ringtee ääres paikneb kergliiklustee.

Kehtiva ühisplaneeringu kohaselt asub planeeringuala ettevõtlusalal alal. Vastavalt kehtivale üldplaneeringuga on planeeritavale alale kavandatud üldplaneeringuga kooskõlas olevaid tegevusi ja ehitisi.

Planeeringuala lähinaabruses olevate hoonete paigutus on astmeline ja nurgaga Kuressaare ringtee suhtes. Lähtuvalt sellest on planeeritud hoonestus kavandatud analoogselt olemasoleva hoonestusega ning paralleelne või risti Aia tänavaga. Aia tänava ääres ei ole väljakujunenud kindlat ehitusjoont, seega ei ole planeeringuga kohustuslikku ehitusjoont määratud.

Planeeritud hoonete kõrgused on kavandatud lähtuvalt lähiümbruse hoonestusest.

Planeeringuala ümbritsevad äri- ja tootmishoonete katused on valdavalt 0 kraadise kaldega. Fassaaditoonides domineerib valge ja hall.

Planeeringuala piirneb ühest küljest Aia tänavaga ja teisest küljest Kuressaare ringteega, seega juurdepääs planeeringualale on hea.

Krundi eraldamiseks Kuressaare ringteest on kavandatud maantee äärde kõrghaljastusriba.

Ala tehnoorkudega varustuse tase on suhteliselt hea.

Planeeringu elluviimisega kaasneb ala korrastatus, mis on positiivne mõju kogu piirkonnale. Samuti kaasnevad eeldatavalt positiivsed majanduslikud mõjud piirkonnale ning lisanduvad juurde mõned töökohad.

### **3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS**

Aia tn 78 krundile soovitakse rajada äri ja tootmis funktsiooniga hoonet (remont, pesula, tööriistarent jmt.).

Planeeringualale on kavandatud jätmete liigiti kogumiseks prügimaja, mille võib projekteerida ka hoonesisiselt.

Hoonete, rajatiste, haljastuse ja parkimisalade kuju ja asukohad joonisel on tinglikud ja täpsustuvad projekteerimise käigus.

### 3.1 Krundijaotus

Olemasoleva katastriüksuse piire ei muudeta.

Planeeringujärgsed krundid		
Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Aia tn 78	6168 m <sup>2</sup>	kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa, büroohoone maa, laohoone maa,

### 3.2 Krundi ehitusõigus

Planeeringuga on määratud hoonestusalad ning hoonete, haljastuse ja parkimise üks võimalikest lahendustest.

Krundi kasutamise sihtotstarve: kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK,  
väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ÄV,  
büroohoone maa ÄB,  
laohoone maa TL  
(Katastri sihtotstarve ärimaa Ä, tootmismaa T)

Lubatud hoonete arv krundil: 2  
Hoonete alune pind: 2500 m<sup>2</sup>  
Hoonete suurim kõrgus: 11 m  
Hoonete suurim sügavus: 2,5 m

#### Olulised arhitektuurinõuded

Hoonete korruselisus: 2  
Katusekalle: 0-15 kraadi  
Harjajoon: paralleelne või risti Aia tänavaga.  
Välisviimistlusmaterjalid: Plastik, PVC, sandwich paneelide, kaarhallide ning maantee poolsete tummseinade projekteerimine keelatud.

### 3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääsuks krundile on kavandatud üks juurdepääs Aia tänavalt.

Nähtavuskolmnurgad on markeeritud joonisele vastavalt EVS 843:2016 Tabel 7.2. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid. Põõsaste kõrgus ei tohi ületada 0,4



m ja puude võrad tuleb kärpida tüveni kuni 2,4 m kõrguseni. Nähtavuskolmnurga mõõtmeid võimaldab vähendada märgi „Peatu ja anna teed“ kasutamine.

Parkimiskohtade arvutamisel on kasutatud EVS 843:2016 Tabel 9.1. Ehitise liigiks on võetud tööstusettevõtte ja ladu, asukohaks väikeelamute ala. Väikeelamute ala kasutatakse ka laialdase tootmismaa puhul, kui see asub linna äärealal. 2500 m<sup>2</sup> ehitusalase pinna puhul on normatiivne parkimiskohtade arv planeeringuala kohta 28 sõiduauto kohta sh invakohad. Planeeringuga on kavandatud 30 sõiduauto kohta. Parklas peab iga 50 sõiduauto kohta olema vähemalt 1 koht liikumispuudega inimese sõidukile. Täpne parkimiskohtade arv arvutada projekteerimise staadiumis sõltuvalt konkreetsest hoone(te) mahust ja kasutusotstarbest.

Kuressaare ringtee ääres on kergliiklustee ning Aia tänava läänepoolsesse külge on projekteeritud kõnnitee. Projekteerimise staadiumis lahendada krundisisene sidus kergliiklejate pääs hooneni.

Krundisisesed teed on planeeritud katta asfaltiga. Suurte asfaltpindade vältimiseks, rajada jalgteed ja parkimiskohad erineva katendiga, näiteks tänavakattekivi, murukivi vmt.

Hoonete lähedusse on kavandatud jalgrattaparkla. Jalgrataste kohtade arvu planeerimisel on lähtutud EVS 843:2016 Tabel 9.3. Lähtudes prognoositavast töötajate arvust on jalgrataste parkimisnormatiiv vähim lubatud arv 6 kohta. Jalgrataste parkla projekteerida katusealusena. Täpne jalgrattaparkla asukoht määratakse hoone ehitusprojektiga.

### 3.4 Piirded

Piirete rajamine on lubatud.

Lähiümbruse kruntide piirded on valdavalt ca 2,0 m kõrgused keevisvõrkpiirded.

Piirete materjalid võivad olla metall, puit, kivi. Piirete maksimaalne kõrgus 1,5m, keevisvõrkaia puhul 2,0 m. Piirete läbipaistvus peab olema vähemalt 30 %. Erandid on lubatud müratõkkeks või ohutuse tagamiseks.

### 3.5 Haljastus

Haljasalad on joonistel markeeritud roheline värviga.

Kõrghaljastusest on planeeritud Kuressaare ringtee äärde puuderida, kasutada kõrgemaid heitlehelisi puid, soovituslikult pärnasid.

Sweco Projekt töö nr 02210-0208 on projekteeritud puuderead mõlemale poole Aia tänavat. Projekteeritud puud jäävad Aia tn 78 mahasõidu nähtavuskolmnurga alasse. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid. Põõsaste kõrgus ei tohi ületada 0,4 m ja puude võrad tuleb kärpida tüveni kuni 2,4 m kõrguseni. Nähtavuskolmnurga mõõtmeid võimaldab vähendada märgi „Peatu ja anna teed“ kasutamine. Soovituslikult nihutada projekteeritud puud krundi piirile lähemale või ära jätta.

Joonistel näidatud krundisiseste haljasalade (va Kuressaare Ringtee poolne kõrghaljastuse rida) paiknemine on tinglik ja täpsustatakse hoone arhitektuurse projektiga. Krundisisestelt projekteerida uushaljastus mitmerindeliseks (kõrghaljastus + põõsashaljastus). Parkimisalad on liigendatud haljastusega. Haljastust võib täiendada kasutades parkimiskohtade katendiks murukivi ja lisada konteinerhaljastust.

Projekteerimisel arvestada, et haljasalade osakaal krundi pindalast on 20% sh kõrghaljastuse osakaal vähemalt 10%.

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.

### 3.6 Vertikaalplaneerimine

Veed juhitakse hoonest eemale ja naaberkinnistute piiridest planeeritava krundi poole. Hoonet ümbritseva katendi kõrgused on orienteeruvalt 3,00-3,20 m. Hoone sidumiskõrgus on orienteeruvalt 3,30 m. Sokli kõrgus on orienteeruvalt 20-30 cm.

## 4. TEHNOVÕRGUD

### 4.1 Veevarustus

AS Kuressaare Veevärk on 23.04.2021 väljastanud liitumistingimused nr 2824 ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks.

Liitumine veevärgiga on planeeritud Aia tänaval kulgeva veetrassi DN300 kaudu. Liitumisel teha väljavõte ja paigaldada ca 1 m kinnistu piirist maakraan DN25, mis jääb hilisemaks liitumispunktiks ühisveevärgiga. Veetoru sügavus ei ole teada ja tuleb välja selgitada kaevetööde käigus. Täpne liitumiskoht lahendada ära projekteerimise käigus. Tagatav rõhk liitumispunktis on 2,0 bar.

Liitumiste rajamisel tuleb arvestada standardis EVS 921:2014 toodud nõuetega. Kinnistu veesisend De32 Pe, rõhuklass PN10. Maakraan DN25.

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 külmumisiiri. Veemõõtur tuleb paigaldada horisontaalselt vastava konsooli vahele. Veemõõdusõlme paigaldatav veearvesti DN15, L 110mm, Q3 2,5 m<sup>3</sup>/h.

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

### 4.2 Kanalisatsioon:

AS Kuressaare Veevärk on 23.04.2021 väljastanud liitumistingimused nr 2824 ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks.

Liitumine ühiskanalisatsiooniga on planeeritud isevoolsena Pikk 62f kinnistul asuvasse kanalisatsioonikaevu K180.

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 Veevärk on 23.04.2021 väljastanud liitumistingimused nr 2824 ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks.

Planeeritava krundi kaguosas asub olemasolev sademevee kraav. Olemasolev kraav asendatakse planeeritava krundi piires sademeveetoruga. Katuste ja teede sademeveed juhtida torustikega läbi õli- ja liivapüüdurite nimetatud sademevee torusse.

Krundisise sademeteorude ja restkaevude asukohad, läbimõõdud ja kalded anda ehitusprojektiga.

Sademevee suunamine naaberkinnistutele ja tänavamaale ei ole lubatud.

### 4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 29.04.2021 väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 377023.

Planeeritava krundi liitumine on kavandatud maakaabliga Ringi alajaamast. Liitumiskilp on planeeritud krundi põhjapoolse piiri äärde.

Liitumiskilbi ja kaablite asukohad joonisel on tinglikud. Projekteerimise käigus anda liitumiskilbi täpne asukoht, oluline on tagada kilbile juurdepääs. Planeeritud kaablite asukohta võib projekteerimise käigus muuta.

### 4.5 Soojavarustus

Planeeritav ala jääb Kuressaare linna kaugkütte piirkonna piiri peale. Lähim kaugkütte liitumisvõimalus asub ca 650 m kaugusel Pikk tn 60a kinnistul. AS Kuressaare Soojus on 23.04.2021 väljastanud kaugkütte võrguga liitumiseks tehnilised tingimused nr. 11/2021.

Hoonetele projekteerida torustikud ühenduspunktist lühimat teed mööda hoone soojussõlme ruumini. Soojussõlme ruum projekteerida hoonesse perspektiivse soojustorustiku poolsesse otsa nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne.

Projekteerimisel näha ette võimalik ühendustorustik naaberkinnistule. Soojustorustike täpne asukoht selgub edasise projekteerimise käigus.

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

Alternatiivse küttelahendusena on planeeritud gaasiühendus JetGas OÜ kuuluvalt Kuressaare Ringtee ääres paiknevalt gaasitorustikult. Rajatava gaasitorustiku pikkus ca 200 m. Käesoleva töö koostamise ajal on JetGas OÜ Kuressaare jaamas olemas maagaas ja biogaas. Lisaks plaanib JetGas OÜ Sikassaarde rajada biogaasi tootmise jaama. Biogaas on taastuvatest energiaallikatest üks perspektiivsemad kütuseliike ning seda peetakse keskkonnasõbralikuks taastuvkütuseks.

Täpsed küttelahendused antakse hoone(te) ehitusprojektiga.

#### 4.6 Side

Telia Eesti AS poolt 11.05.2021 on väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 35156546.

Telia Eesti AS sideühendus on planeeritud Pika tänava ääres paiknevast sidekaevust SMU552.

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.

### 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“.

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Aia tn 78	Sademevee süsteemi valdaja	Sademevee servituut	Olemasolev kraav on planeeritud asendada toruga. Ei tohi takistada vee äravoolu naaberkinnistutelt	2 m sademeveetorst
	AS Kuressaare Soojus	Kaugküttetoru servituut	Planeeritud kaugkütte torustik	2 m kaugküttetorst
Pikk tn 62f	Elektrilevi OÜ	Elektrikaabli servituut	Planeeritud madalpinge-maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatise välisservast

	Kanalisatsioonitrassi valdaja	Kanalisatsioonitrassi servituut	Planeeritud kanalisatsiooni toru	2 m kanalisatsioonitorust
Ringtee 17	Elektrilevi OÜ	Elektrikaabli servituut	Planeeritud madalpinge-maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatise välisservast
Ringtee L2	JetGas OÜ	Gaasitoru servituut	Planeeritud gaasitorustik	2 m gaasitorust
Pikk tn 69b	JetGas OÜ	Gaasitoru servituut	Planeeritud gaasitorustik	2 m gaasitorust
Pikk tn 69a	JetGas OÜ	Gaasitoru servituut	Planeeritud gaasitorustik	2 m gaasitorust
Pikk tänav L5	JetGas OÜ	Gaasitoru servituut	Planeeritud gaasitorustik	2 m gaasitorust
	Sidetrassi valdaja	Sidekanalisatsiooni servituut	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m sidekanalisatsioonist
	AS Kuressaare Soojus	Kaugküttetoru servituut	Planeeritud kaugkütte torustik	2 m kaugküttetorust
Ringtee 17b	JetGas OÜ	Gaasitoru servituut	Planeeritud gaasitorustik	2 m gaasitorust
	Sidetrassi valdaja	Sidekanalisatsiooni servituut	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m sidekanalisatsioonist
Ringtee L3	JetGas OÜ	Gaasitoru servituut	Planeeritud gaasitorustik	2 m gaasitorust
	Sidetrassi valdaja	Sidekanalisatsiooni servituut	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m sidekanalisatsioonist
	Elektrilevi OÜ	Elektrikaabli servituut	Planeeritud madalpinge-maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatise välisservast
Aia tänav L7	AS Kuressaare Veevärk	Veetoruservituut	Planeeritud veetorustik	2 m veetorust
	AS Kuressaare Soojus	Kaugküttetoru servituut	Planeeritud kaugkütte torustik	2 m kaugküttetorust
Pikk tn 60a	AS Kuressaare Soojus	Kaugküttetoru servituut	Planeeritud kaugkütte torustik	2 m kaugküttetorust

## 6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Tulenevalt KeHJS § 6 lõike 23 puudub vajadus koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Detailplaneeringu kontekstis 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.

Keskkonnakaitselised tingimused:

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 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.
- Liiklussagedus Kuressaare ringtee tee planeeringualaga piirneval lõigul on 5193 autot ööpäevas, sellest 95% on sõidu- ja pakiautod, 2% veoautod ja autobussid ning 3% autorongid. Liikluspiirang planeeringualaga piirneval teelõigul on 50 km/h. Eluhooneid planeeringuga kavandatud ei ole, seega ei tekita maantee müra täiendavaid häiringuid ning ei ole vajadust planeerida leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud müra leevendamiseks.
- Tolm tekib põhiliselt kruuskattega teedel ja kuival ajal. Planeeringualaga piirnevad riigiteed on tolmuvara kattega.
- Müratundlike ruumide (kontoriruumid) projekteerimisel jälgida, et liiklusest ja lähedalasuvatest tootmishoonetest tulenevad müratasemed vastaksid keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud normtasemetele.
- 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 tsentraalne.
- Kruntidele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.

- Sademevee juhtimisel eesvoolu 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 piirväärtused<sup>1</sup>“.
- 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 kasutusviisiga hoonete klassi.

Hoonete tulepüsivusklassid määratakse hoonete ehitusprojektiga.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujud 8 m. Uusi ehitisi tuletõrjekujasse planeeritud ei ole.

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

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

Aia tänava olemasolevale veetorustikule on kavandatud uus tuletõrjehüdrant. Täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

Kinnistute omanikud peavad krundisisese 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 eksploatatsioonil tuleb tagada:

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

## 7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kehtestatud planeering on aluseks planeeritava krundi sihtotstarbe määramisele ning planeeritud ehitiste rajamisele.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

- Ehituslubade/ehitusteatiste taotlemine ja ehitamine.
- Kasutuslubade/kasutusteatiste taotlemine.

Juurdepääsuteed sh mahasõidud, ristmikud ja parkimisalad ning tehnovõrgud kuni hoonete või rajatiste liitumispunktideni rajab planeeringuala arendaja.

Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega.

## 8 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

### Aia tn 78

Krundi kasutamise sihtotstarve:	kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK, väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ÄV, büroohoone maa ÄB, laohoone maa TL (Katastri sihtotstarve ärimaa Ä, tootmismaa T)
Lubatud hoonete arv krundil:	2
Hoonete alune pind:	2500 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim kõrgus:	11 m
Hoonete suurim sügavus:	2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded</u>	
Hoonete korruselisus:	2
Katusekalle:	0-15 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti Aia tänavaga.
Välisviimistlusmaterjalid:	Plastik, PVC, sandwich paneelide, kaarhallide ning maantee poolsete tummseinade projekteerimine keelatud.