

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: Erasik

Versioon 07.01.2022

T – 2336

PlanID – 98292

Plan nr: DP-21-009

SAAREMAA VALD KURESSAARE LINN
VALLIMAA TN 6

DETAILPLANEERING

Projektijuht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



KÖITE KOOSSEIS

Menetlusedokumentid

1. Saaremaa Vallavolikogu 27.08.2021 otsus nr 1-3/47 „Kuressaare linnas Vallimaa tn 6 detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ koos lisadega.

Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid:	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad:	5
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	6
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:	6
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:	8
3.4. Kehtivad detailplaneeringud	8
3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid	9
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU	10
4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	10
4.2. Krundijaotus:	10
4.3. Planeeritud ehitusõigus:	10
4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	10
4.5. Krundile pääs ja parkimine	11
4.6. Haljastus ja heakord	11
4.7. Vertikaalplaneerimine	12
4.8. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	12
4.9. Keskkonnakaitse	12
4.10. Energiatõhusus	12
4.11. Piirkonna turvalisus	12
4.12. Tuleohutusnõuded	13
4.13. Servituutide vajadus	13
4.14. Planeeringu elluviimine	13
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	14
5.1. Elektrivarustus	14
5.2. Sidevarustus	14
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	14
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž	14
5.5. Soojavarustus	14
6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED	15

Joonised

1.	Asukoha skeem	DP-1
2.	Tugiplaan	DP-2
3.	Põhijoonis	DP-3
4.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	DP-4

Kooskõlastused

Lisad

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks (14.05.2021 nr 5-2/2889-1)
- Saaremaa Vallavolikogu 27.08.2021 otsus nr 1-3/47 „Kuressaare linnas Vallimaa tn 6 detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ koos lisadega.

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1).
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded
- Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrus nr 13 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid:

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest töö nr T-21-234, mõõdistatud juuli 2021.

1.4. Detailplaneeringu koostajad:

Käesoleva detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kompro OÜ volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 152200, Andrus Kilumets.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets- arhitekt

Sirje Kolk - keskkonnakorralduse spetsialist

Kai Keel - projekteerija

Ivi Arop- veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik- kütte- ja ventilatsiooni konsultant

Timo Arop- elektrivarustuse konsultant

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Kuressaare linna Vallimaa tn 6 detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevate hoonete lammutamine, ehitusõiguse määramine elamu ja abihoone püstitamiseks, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine ning Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ca 950 m² suurune ala paikneb Saaremaal Kuressaare linnas, hõlmates järgnevat kinnistut:

- Vallimaa tn 6, katastritunnusega 34901:007:0295, 100% elumumaa

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Vallimaa tänav	34901:007:0129	13249 m ²	100% transpordimaa
Vallimaa tn 8	34901:007:0242	835 m ²	100% elumumaa
Torni tn 7	34901:007:0316	1335 m ²	100% elumumaa
Vallimaa tn 4	34901:007:0299	2323 m ²	75% elumumaa, 25% ärimaa
Torni tn 5	34901:007:0351	1808 m ²	100% elumumaa

3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:

Vallimaa tn 6 kinnistu paikneb Kuressaare linnas ja on ümbritsetud valdavalt elumumaa kruntidega. Tegemist on piirkonnaga, kus on vaheldumisi korterelamud ja üksikelamud ning teisel pool Vallimaa tänavat asuvad Kuressaare Ametikooli hooned. Planeeritav maaüksus on hoonestatud. Olemasolev elamu (ehitisealune pind 107 m²) paikneb tänava ääres (ca 3,5 m kinnistu piirist). Kõrvalhoone (ehitisealune pind 61 m²) asub peaaegu keset kinnistut. Maa-alale pääseb Vallimaa tänavalt. Liiklus Vallimaa tänaval on kahe-suunaline.

Planeeringuala reljeef on tasane, absoluutkõrgusega 4,5 - 5 m.

Kinnistul paiknevad elektrimaakaabelliin, sideehitis ning veetorustik. Ühiskanaliseerimisega liitumine puudub. Liitumispunkt paikneb kinnistu piiril.

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

Kinnistu on osaliselt kaetud kõrghaljastusega- põhiliselt viljapuud ning kinnistu piiril hekk. Planeeritaval maaüksusel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Planeeritaval maa-alal on olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Sideehitise kaitsevöönd
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd
- Veetorstiku kaitsevöönd

Ala piirneb Vallimaa tänava poolt Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealaga.

Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1). Ühisplaneering hõlmab Kuressaare linna ja endise Kaarma valla lõunaosa külasid: Nasva, Mändjala, Keskranna, Laheküla, Unimäe, Sikassaare, Upa, Möisaküla, Lilbi, Vaivere, Vatsküla, Kasti, Muratsi, Praakli, Kudjape.

Väljavõte kehtivast Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ühisplaneering) maakasutuse kaardist:



Tingimärgid

Olemasolev	Planeeritav
H	Haljasmaa
P	Puhkeotstarbeline ala
A	Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala
C	Vanalinna segahoonestusala
EV	Pereelamute ala
EK	Rida- ja korterelamuala

Ühisplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala rida- ja korterelamumaa juhtotstarbega alal, kus on lubatud katastriüksuse sihtotstarve elamumaa

Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ühisplaneeringus ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Olemasoleva rida- ja korterelamuala all mõistetakse välja kujunenud korterelamupiirkondi, kuhu on lubatud kavandada kuni 3-korruselisi elamuid, detailplaneeringu alusel ka ridaelamuid, lähtudes alal välja kujunenud hoonestusstruktuurist.

Tulenevalt detailplaneeringu eesmärgist rajada kinnistule uus elamu ning kõrvalhoone on tegemist ühisplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Rida- ja korterelamuala juhtotstarve muudetakse pereelamute ala juhtotstarbeks.

3.4. Kehtivad detailplaneeringud

Alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritav ala paikneb Kuressaare linnas kesklinna läheduses. Lähikümbruses asuvad põhiliselt korterelamud ja üksikelamud ning Kuressaare Ametikooli hooned. Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on elumumaa. Esineb ka ärimaad, transpordimaad ning ühiskondlike ehitiste maad. Planeeritava kinnistu puhul on tegemist olemasoleva elumumaga, mille kasutusotstarve jääb samaks.

Planeeritavast alast läänes paikneb Vallimaa tänav, lõunas, idas ja loodes korterelamud ning põhjas üksikelamu. Vallimaa tänava ääres olevad üksikelamud on valdavalt kahekordsed viilkatusega hooned. Elamud paiknevad üldjuhul tänava ääres. Lähtuvalt sellest on planeeringuga määratud kohustuslik ehitusjoon (4 m läänepiirist). Välisviimistluses ja katusekatetel on kasutatud erinevaid materjale ning värvitoone. Piirete puhul esineb nii puit-, kivi- kui ka vörkaedasid.

Planeeritud hoonete kõrgused ning välisilme on kujundatud lähtuvalt piirkonna olemasolevast hoonestusest. Juurdepääs kinnistule on väga hea, tehnovõrkude liitumispunktid paiknevad kinnistupiiril.

Käesoleva planeeringuga kavandatu ei muuda olemasolevat olukorda, seega sobitub keskkonda. Ala korrastamine mõjub piirkonnale positiivselt.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesolev detailplaneering on Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringut muutev. Vastavalt PlanS § 142 lg 1 kohaselt võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Ühisplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala rida- ja korterelamumaa juhtotstarbega alal, kus on lubatud katastriüksuse sihtotstarve elamumaa. **Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Vallimaa tn 6 kinnistu juhtotstarve pereelamute ala juhtotstarbeks**, vt joonis DP-4 Üldplaneeringu muutmise ettepanek.

Vallimaa tn 6 asuv hoone on praegu kasutusel üksikelamuna ning piirneb põhjast ja läänest üle tänava üksikelamutega hoonestatud katastriüksustega. Seega sobitub kavandatav lahendus piirkonna juba väljakujunenud hoonestuslaadiga. Maaüksuse juhtotstarbe muutmine ei muuda täna olemasolevat olukorda, kuna hetkel olemasolev hoone on kasutusel üksikelamuna.

4.2. Krundijaotus:

Käesoleva detailplaneeringuga Vallimaa tn 6 kinnistut ei jagata ja kasutamise sihtotstarvet ei muudeta.

Planeeringu järgsed katastriüksused:

Pos	Katastriüksuse nimi	Planeeringu järgne pindala, m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
1	Vallimaa tn 6	942	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%

Elamumaa (E-001) on Maakatastriseaduse kohaselt – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

4.3. Planeeritud ehitusõigus:

Vallimaa tn 6 kinnistul kavandatakse olemasolevate hoonete lammutamist ning uue elamu ja kõrvalhoone rajamist. Detailplaneeringuga määratakse lubatud hoonestusala planeeritavale alale koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Põhijoonis“. Hoonete rajamisel naaberkinnistute hoonetele lähemale kui 8 m tagatakse tuleohutus ehituslike võtetega. Krundi piirile ehitamisel kooskõlastatakse ehitus, hoonete edaspidine hooldus ning sademeveete katuselt juhtimine naabritega projekteerimise käigus.

Detailplaneeringus näidatud hooned on tinglikud ja tegelik hoonestus paigutatakse kruntidele konkreetsete ehitusprojektide käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.

Planeeritud ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Hoonete suurim lubatud kõrgus

Pereelamumaa-EP-100%

2 (üks elamu + üks abihoone)

280 m²

**elamul: minimaalselt 7,5 m, maksimaalselt 9 m
(min 2 korrust)**

**abihoonel: kuni 6 m maapinnast, 1 korrus
TP-3**

Tulepüsivusklass

4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud kohustuslik ehitusjoon Vallimaa tänava äärde, mis on 4 m krundi piirist. Vallimaa tn 6 ning lähiümbruses paiknevad olemasolevad üksikelamud on valdavalt 2-korruselised KOMPRO OÜ

viilkatusega hooned. Välisviimistluses on kasutatud erinevaid materjale ning värvitoone. Piirete puhul esineb nii puit-, kivi- kui ka võrkaedasid.

Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnas olemasoleva hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga. **Enne ehitusprojekti koostamist kooskõlastada hoonestuse eskiis omavalitsusega.** Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud.

Katused:

Elamu ja kõrvalhoone peavad olema katusekaldega 35 kuni 45 kraadi. Katuste toon peab kavandatavatel hoonetel olema sarnane.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid:

Kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitektuurse terviklikkuse printsiibist. Arvestada naabruses paikneva hoonestusega. Eelistada naturaalseid materjale, kivi, puit jms. Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi tagasihoidlik (pastelne), kasutada võib naturaalseid toone.

Piirded:

Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest. Tänavapoolne piire peab olema osaliselt läbipaistev, kõrgus kuni 1,6 m. Krundi külgi ja tagumist osa võib piirata võrkaiaaga.

Arhitektuursed tingimused:

- | | |
|--------------------|--|
| • Katuse kalded: | 35 - 45°, viilkatus |
| • Harjajoon: | elamul paralleelne Vallimaa tänavaga |
| • Välisseinad: | puit (värvitud laud), kivi, krohv |
| • Nähtav sokliosa: | kivi, betoon, krohv |
| • Piirdeaiad: | kivi- ja puitaed, kruntide vahel võrkaed, max kõrgus 1,6 m |
| • Hoonete ± 0.00 | vähemalt 0,4 m planeeritud maapinnast. |

4.5. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb Vallimaa tänavalt, mis on püskattega kõrvaltänav (tee nr 3491260). Juurdepääsu asukohta ei muudeta. Parkimine lahendatakse krundi piires, arvestatud on 2 parkimiskohta krundile.

4.6. Haljastus ja heakord

Planeeritav maa-ala on osaliselt kõrghaljastatud (põhiliselt viljapuud ning hekk). Olemasolevalt väärtuslik kõrghaljastus puudub. Kohustuslik haljastuse osakaal krundi pindalast on 20%.

Haljastuse lahendus, mille käigus märgitakse muuhulgas säilitamist vajavad puud lähtudes hoone kujust ja täpsest paigutusest krundil, täpsustada hoonete ehitusprojektide koostamisel.

Haljastuse rajamisel krundile peab arvestama taimede sobivust alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Uusistutuste kavandamisel lähtuda Kuressaare vanalinnale omastest liikidest, nt harilik vaher, harilik jalakas, harilik saar, harilik pärn, suurelehine pärn, pooppuu, harilik hobukastan, harilik tamm, künnapuu. Põõsastest ja madalatest puudest on traditsioonilised üle piirdeaedade vabakujuliselt laiuvad üksikud, grupiti või ridadena paiknevad mustad leedrid, harilikud sirelid, harilikud ebajasmiiinid, kurd- ja näärelehised kibuvitsad, harilikud ligustrid, suured läätspuud, kuslapuud ja harilikud jugapuud.

Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Kruntidele on ette nähtud jäätmekonteinerid sissesõidutee lähedal. Konteinerite asukohad võivad täpsustuda ehitusprojekti koostamise staadiumis. Jäätmete sorteeritud kogumine kruntidel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrusele nr 13 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel

4.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoonete projektide asendiplaanilise lahendusega. Olemasolevat maapinda tõstetakse planeeritava hoonestusala ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkruntide ja tänavamaa maapinna kõrgusmärgid, sajuvete juhtimine naaberkinnistutele ja tänavamaale on keelatud.

Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

4.8. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Riigihalduse minister kehtestas 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/9 Saare maakonnaplaneeringu „Saare maakonnaplaneering 2030+“, mille Lisas 12 on Teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Viimati mainitu kohaselt ei paikne planeeritav ala väärtuslikul maastikul ega rohevõrgustiku tugialal.

4.9. Keskkonnakaitse

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanõuetesüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. 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 muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on :

- Tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;
- Ehitamise ajal tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus, st ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnamõju kahjulikke materjale ega aineid;
- Ehitusprojekti loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.
- Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piires, võimalusel vältida öiseid ehitustegevusi.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnamõju vähendamise nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

4.10. Energiatõhusus

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Uute hoonete ehitamisel juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

4.11. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid:

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

4.12. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid). Kustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tegemist on tiheasustusalaga. Lubatud hoonestusala on kavandatud nii, et selle kaugus krundipiirist on 0 - 8 m. Juhul, kui hooned rajatakse naaberkinnistute hoonetele lähemale kui 8 m, tuleb tagada tuleohutus ehituslike võtetega ning kooskõlastada ehitus naabritega. Kinnistu omanikud peavad juurdesõiduteed hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

Kuressaare linna ÜVK kohaselt asub lähim hüdrant Rohu tn ja Vallimaa tn ristmikul, see on ca 110 m kaugusel planeeritavast alast.

4.13. Servituutide vajadus

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritavale kinnistule teisi kinnistuid teenindavaid tehnovõrke ei rajata.

4.14. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

- Olemasolevate hoonete lammutamine (projekt, ehitusluba)
- Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba).

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Elektrivarustus

Planeeritaval Vallimaa tn 6 kinnistul on olemasolev elektriliitumine. Liitumiskilp paikneb kinnistupiiril Vallimaa tn ääres.

- Liitumiskilp peab olema alati teenindatav.
- Elektritoide liitumiskilbist uute hooneteni näha ette maakaabliga.

Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

5.2. Sidevarustus

Vallimaa tn 6 on olemasolev sideõhuliin, mis likvideeritakse. Sideteenused on kavandatud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vallimaa tn 6 puudub ühendus ühisreoveekanaliseerimisega. Olemasolev veevarustus on Vallimaa tn 4 hoone kaudu, mis likvideeritakse. Uute hoonete veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevärgi ja -kanaliseerimise baasil. Olemasolevad liitumispunktid ühisveevärgi ja -reoveekanaliseerimisega paiknevad kinnistupiiril Vallimaa tänava ääres, vt joonis DP-3. Liitumiseks esitatakse vastav taotlus AS-ile Kuressaare Veevärk.

Konkreetne tehnovõrkude lahendus esitatakse hoone projekti mahus.

5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž

Vallimaa tn 6 läheduses sademeveekanaliseerimine puudub (lähim kaev paikneb kinnistust ca 40 m kaugusel). Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida hoonestusest eemale maapinna kalletega haljasalale, kus need imuvad pinnasesse. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele, teedele ja reoveekanaliseerimisele on keelatud. Soovitav on rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus. Sademevee maapinda immutamise hõlbustamiseks võib vajadusel kasutada kärgplokkide, kus toimub sademevee järkjärguline imumine pinnasesse. Kärgplokkide vajadust saab hinnata ehitusprojekti koostamise staadiumis, kui on teada sademevee täpne hulk. Vajadusel rajada krundile drenaaž.

5.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütet baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumpade jne) ning taastuvenergia kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise. Päikesepaneelide tohib paigaldada vaid hoone katusele ja seinale, maapinnale ei ole lubatud. Hoonele tehnoseadmete (soojuspumpade, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.

6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED

Vallimaa tn 6

Krundi pindala: 942 m²

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Harjajoon

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

Pereelamumaa-EP-100%

1 elamu ja 1 abihoone

280 m²

Elamul minimaalselt 7,5 m, maksimaalselt 9 m maapinnast
(min 2 korrust)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast (1 korrus)

35 - 45°

elamul paralleelne Vallimaa tänavaga,

abihoonel risti v paralleelne tänavaga

puit (värvitud laud), kivi, krohv

TP-3

2

kivi- ja puitaed, kruntide vahel võrkaed, max kõrgus 1,6 m