

Algataja: SAAREMAA VALLAVALITSUS
Planeeringu korraldaja: SAAREMAA VALLAVALITSUS
Huvitatud isik: MONOSTONE 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

KURESSAARE LINN
TALLINNA TN 32 JA TRANSVAALI TN 51
DETAILPLANEERING

Töö nr 080322

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 4

SISUKORD

KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

1.1	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2	Planeeringu eesmärk ja ülesanded	4
1.3	Lähtematerjalid	4
1.4	Olemasoleva ruumi kirjeldus	5
1.5	Vastavus teistele strateegilistele planeeringutele	5
1.6	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	6

2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

3.1	Krundijaotus	8
3.2	Krundi ehitusõigus	8
3.3	Juurdepääs ja parkimine	10
3.4	Piirded	10
3.5	Haljastus	10
3.6	Vertikaalplaneering	11

4 TEHNOVÕRGUD

4.1	Veevarustus	11
4.2	Kanaliseatsioon	11
4.3	Sademeveekanaliseatsioon	11
4.4	Elekter	12
4.5	Soojavarustus	12
4.6	Side	12

5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1	Keskkonnakaitselised tingimused	13
6.2	Muinsuskaitse	14
6.3	Tuleohutus	14
6.4	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	15

7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

8 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

JONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:500	leht 3
Tehnovõrkude joonis M 1:500	leht 4

LISAD

SAAREMAA VALLAS KUESSAARE LINNAS TALLINNA TN 32 JA TRANSVAALI TN 51 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 Kuessaare linnas, muinsuskaitseala piiril, Tallinna ja Transvaali tänavate ristumiskohas. Planeeritavateks katastriüksusteks on Tallinna tn 32 (34901:009:0065) ja Transvaali tn 51 (34901:009:0061).

Planeeringuala suurus ca 0,2 ha.

Joonis 1 Planeeringu ala asukoht



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Tallinna tn 32 ja Transvaali tn 51 detailplaneering algatati 03.08.2021 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/1314. Detailplaneeringu eesmärgiks on kruntide liitmine, moodustatavale krundile ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine äripindade ja korterelamute ehitamiseks, tehnovõrkude planeerimine, liikluskorralduse ja parkimise lahendamine, 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 03.08.2021 korraldus nr 2-3/1314 Kuressaare linnas Tallinna tn 32 ja Transvaali tn 51 detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Saaremaa Vallavalitsuse 03.08.2021 korraldusele nr 2-3/1314 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lisa 2 Kuressaare linnas Tallinna tn 32 ja Transvaali tn 51 detailplaneeringu asendiplaan;
- Tallinna mnt 32, Transvaali 51 Kuressaare Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule, koostanud Leele Välja, OÜ Arhitektuuriväljad 2020;
- Arhitektuurikonkursi võidutöö Peeter Pere Arhitektid OÜ Elu- ja ärihoone hoonestuse eskiisprojekt;
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, kehtestatud 26.01.2012 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1;
- Tallinna 28, 30 ja Pihlta tee 2 ja 2b detailplaneering, kehtestatud 06.01.1998;
- Tallinna tn 31 detailplaneering, kehtestatud 27.11.2008;
- Saare maakonnaplaneering;
- Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrus nr 13 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 73-21-G, juuli 2021);
- Elektrilevi OÜ 09.02.2022 tehnilised tingimused nr 399131;
- AS Kuressaare Veevõrk 04.02.2022 tehnilised tingimused nr 2898;

- Telia Eesti AS 20.01.2022 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 36003479;
- Kuressaare Soojus AS 20.01.2022 tehnilised tingimused nr 05/2021;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala piirneb loodest Tallinna tänavaga, idast-kirdest Transvaali tänavaga, lõuna suunas jääb Kuressaare bussijaam ja edela suunas ärihooned. Planeeringuala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal reg. nr 27011.

Ehitisregistri andmetel asub Tallinna tn 32 kinnistul kauplus ehitisealuse pindalaga 120 m² ning Transvaali tn 51 kinnistul asub elamu ehitise aluse pinnaga 71 m², lisaks paikneb kinnistul ka kõrvalhoone. Tallinna tn 32 paiknev kivist hoone on rajatud 19. sajandil.

Kruntide siseselt kasvavad üksikud puud ja põõsad.

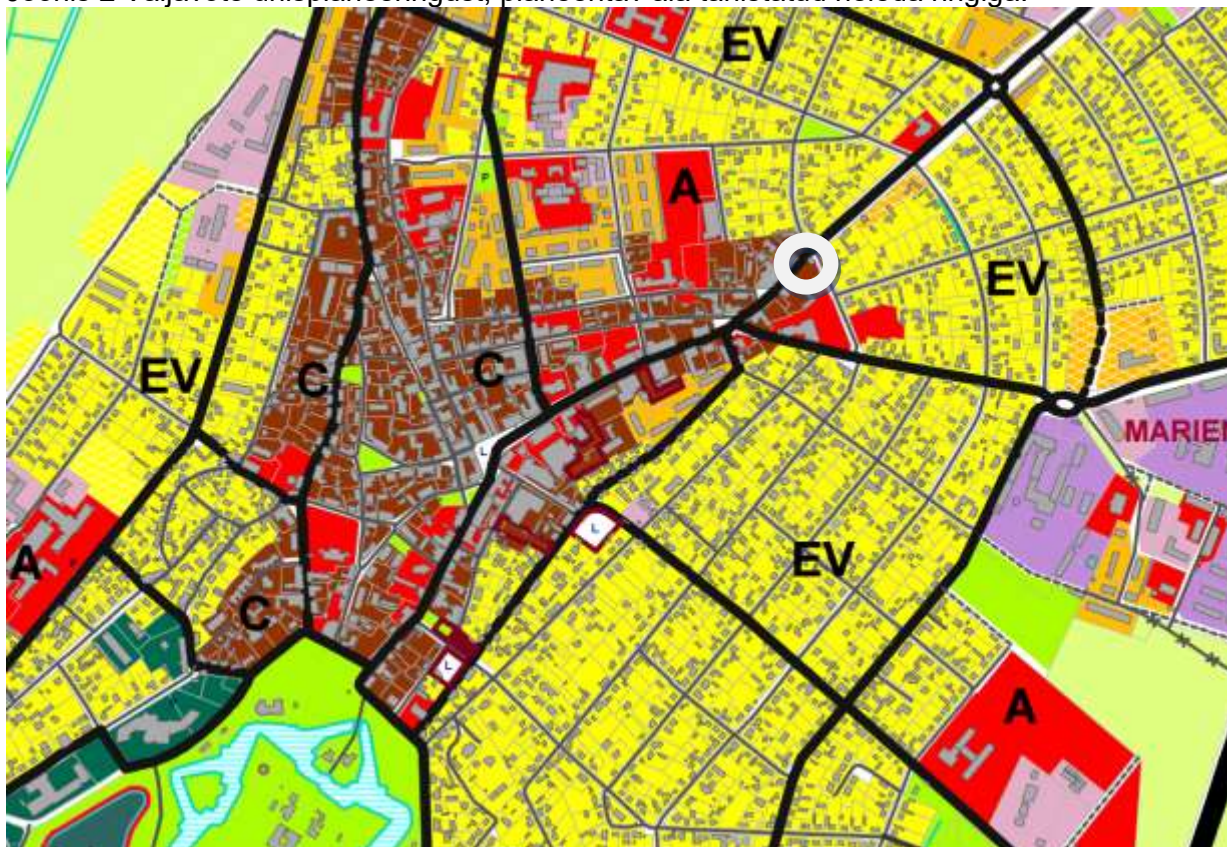
Mõlemal krundil on olemasolevad elektriliitumised ning vee- ja kanalisatsiooniühendused.

Olemasolevad juurdepääsud on Transvaali tänavalt.

1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeeringutele

Planeeritavad katastriüksused asuvad kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud 26.01.2012 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1) kohaselt vanalinna segahoonestusalal (tähistusega C). Vanalinna segahoonestusala on ühisplaneeringus käsitletud kui eritingimustega ala, mille puhul rakendatakse muinsuskaitsealastest väärtustest ning nende säilitamise printsiibist hoonestamisel vajalikke piiranguid. Vanalinna segahoonestusala jääb terviklikult Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealale. Ühisplaneeringu seletuskirja p 4.3 kohaselt on vanalinna segahoonestusalal lubatud elamu-, äri- ja sotsiaalmaa sihtotstarbed. Ajaloolise hoonestuse lammutamine on üldjuhul keelatud ning vanalinna muinsuskaitsealal toimub linnaruumi olulisel määral mõjutavate ehitiste (üldjuhul loetakse niisugusteks uusehitised, mille ehitusalune pindala on suurem kui 100 m²) projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Detailplaneering on ühisplaneeringuga kooskõlas, kuna planeeringuala reserveeritud juhtotstarvet ei muudeta.

Joonis 2 Väljavõte ühisplaneeringust, planeeritav ala tähistatud heleda ringiga.



Planeeringuala naabruses kehtivad Tallinna 28, 30 ja Pihtla tee 2 ja 2b detailplaneering (kehtestatud 06.01.1998) ning Tallinna tn 31 detailplaneering (kehtestatud 27.11.2008). Käesolev planeering ei sea takistusi nimetatud detailplaneeringute elluviimisele.

1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Asustus-üksus	Kinnistu omanik seisuga 03.03.2022	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Tallinna tn 32	Monostone OÜ (reg.kood 10722496)	1213 m ²	Ärimaa 100%	34901:009:0065	100434
Transvaali tn 51	Monostone OÜ (reg.kood 10722496)	768 m ²	Elamumaa 100%	34901:009:0061	105934

Tabel 2 Planeeritava alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Muinsuskaitseseadus	Kogu planeeritav ala	Muinsuskaitseamet	Planeeringuala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal
Ehitusseadustik ¹ § 71	Tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal on Tallinna tänav ja Transvaali tänav 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 elektri kaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad elektri 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 sidekaablit	AS Telia Eesti	Planeeringualal asub sidekaabel

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Kuressaare vanalinnas muinsuskaitse ala servas. Planeeringualast ida suunas jääb Kuressaare väikeelamute ala, lääne suunas põhiliselt kesklinna äri- ja väiketootmisettevõtted. Planeeringuala piirneb lõuna poolt Kuressaare bussijaamaga, mis on kaitse all riikliku kultuurimälestisena, põhjast Tallinna tänavaga ja idast Transvaali tänavaga.

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

Ajalooliselt on hoonestus Tallinna tänav ääres paiknenud tänavajoonel. Lähtuvalt sellest on planeeritud kohustuslik ehitusjoon Tallinna 32 Tallinna tänav poolsele krundipiirile.

Tallinna tänav 32 on käesolevas linnaruumilises kontekstis eriti väärtuslikuks ja märgiline objekt. Hoone on kavandatud rekonstrueerida ja kasutada tervenisti äripinnana. Transvaali 51 krundil paikneb II maailmasõja järgsetel aastatel ehitatud väikeelamu, mis on Kuressaarele väga tüüpiline. Kuivõrd hoonel puudub linnaruumilises mõttes igasugune toetav ümbrus, siis selle säilitamine käesolevas kontekstis ei ole vajalik ega otstarbekas.

Linnaruumilises kontekstis on Tallinna 32 jäänud väga üksinda. Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud 3 uut äri- ja eluhoonet, milledest üks on planeeritud Tallinna tänavapoolsele krundi piirile. Funktsioonilt on sobivad segafunktsiooniga äri ja eluhooned, mis vastavad kinnistute linnaruumilisele positsioonile ja senisele traditsioonile ning mahulises plaanis arvestaks Tallinna mnt 32 hoonega. Kavandatud on kolm hoonet, mille esimesel korrusel on äripind ja teisel korrusel elamisfunktsioon.

Planeeritud hoonete kõrgused on kavandatud lähtuvalt arhitektuurivõistluse võitnud võidutööst.

Ala tehnovõrkudega varustuse tase ja juurdepääsude võimalus on hea.

Planeeringu elluviimisega kaasneb ala korrastatus, mis on positiivne mõju kogu piirkonnale. Samuti kaasnevad eeldatavalt positiivsed majanduslikud mõjud piirkonnale ning detailplaneeringuga kavandatu elluviimine pakub tööhõivet eeldatavalt kohalikule ettevõtlusele.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Tallinna tn 32 ja Transvaali tn 51 katastriüksused soovitakse liita üheks krundiks aadressiga Tallinna tn 32//Transvaali tn 51.

Krundile on planeeritud kolm äri- ja elamufunktsiooniga hoonet.

Krundi kasutusotstarbeks on kavandatud korterelamu maa, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa, büroohoone maa, majutushoone maa.

Krundijaotus

Planeeringujärgsed krundid		
Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Tallinna tn 32//Transvaali tn 51	1981 m ²	50 % Korterelamu maa EK, 50 % kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK, väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ÄV, büroohoone maa ÄB, majutushoone maa ÄM Katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 50% ärimaa 50%

3.1 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga on määratud hoonestusalad ning hoonete ja parkimise üks võimalikest lahendustest. Tallinna tn 32 hoone restaureeritakse, Transvaali tn 51 asuvad hooned lammutatakse.

Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisalune pind sisaldab üle 20 m² ehitisalusepinnaga krundile planeeritud hooneid. Lisaks on lubatud krundile rajada 1 kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga nn prügimaja. Hoonete ehitisealune pind ei sisalda katuseeta terrasse.

Krundile on kavandatud mänguväljak, mänguväljaku konkreetne asukoht anda hoonete ehitusprojektiga.

Pindala:	1981 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK 50%, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK, väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ÄV, büroohoone maa ÄB, majutushoone maa ÄM 50%
Max hoonete ehitisealune pind:	790 m ² (sh olemasolev rekonstrueeritav hoone 120 m ² ja katusega terrassid)
Lubatud hoonete max arv krundil:	7 (sh olemasolev)
Lubatud hoone max kõrgus:	uute hoonete räästa kõrgus ei tohi ületada Tallinna tn 32 olemasoleva hoone räästajoont (6,3 m) ning harjakõrgus ei tohi ületada Tallinna tn 32 olemasoleva hoone harjajoont (9 m)
Lubatud hoone max sügavus:	2,5 m

Olulised arhitektuurinõuded:

- Hoone põhiplaani peab olema ruudu või risküliku kujuline.
- Hoone põhiplaani ükski külg ei tohi ületada 10 m, ehitusalune pind mitte rohkem kui 100m².
- Arvestades hoonestatava ala suurust ja naaberkinnistu hoonestust, mis ulatub krundi piirile võib mahte omavahel grupeerida tingimusel, et need paiknevad üksteise suhtes nihkes.
- Uushoonestuse materjalikasutus peab sobituma Tallinna mnt 32 hoone ja Tallinna mnt ajaloolise osa linnaehitusliku traditsiooniga, mille kohaselt on seal valdavalt olnud krohvitud kivihooned kivikatustega. Kuivõrd muinsuskaitseala hoonestustraditsioonis on kasutatud ka plekki ja puitlaudist, ei saa ka neid materjale välistada.

Lubatud on kasutada: krohvitud kivipinda, puitlaudist, keraamilist ja savikivi, plekki. Traditsioonist erinevate materjalide kasutuse üle otsustatakse projekteerimisstaadiumis.

- Hoonete räästa- ja harjajoon ei tohi ületada Tallinna mnt 32 räästa- ja harjajoont, madalam võib olla.
- Hoonetel on lubatud kasutada kelp- või viilkatust, katusekalde vahemik 30-45 kraadi.
- Hoonete arhitektuurikäsitus peab olema lihtne, vältimaks visuaalset konkurentsi Tallinna mnt 32 ajaloolise hoonega.
- Vältida imiteerivaid materjale.

- Ei ole lubatud kasutada klaasist rõdupiirdeid ega klaasfassaadi.
- Ühte plokki liidetud hoonemahtudel peab olema erinev materjal.

Olemasolev rekonstrueeritav hoone

- Olemasolev hoone tuleb säilitada ja restaureerida.
- Soovikorral võib kaaluda juurde-ehitatud osa lammutamist või asendamist tänapäevastest materjalidest kergema mahuga (sh ka rõdud vms), et selgemini eristada ajaloolist mahtu.
- Hoone restaureerimiseks tuleb tellida muinsuskaitse eritingimused Muinsuskaitseametist.

3.2 Juurdepääs ja parkimine

Mõlemale planeeritavale katastriüksusele on olemasolev juurdepääs Transvaali tänavalt. Mõlemad juurdepääsud on võimalik võtta kasutusele.

Arhitektuurivõistluse võidutöö järgi on sõiduautode juurdepääs kavandatud bussijaama poolsele mahasõidu kohale.

Parkimiskohtade arvutamisel on kasutatud EVS 843:2016 Tabel 9.1. Ehitise liigiks on võetud asutused ja korruselamu, asukohaks linnakeskus II-IV. Asutuste aluseks pinnaks on arvestatud 540 m² ning parkimiskohtade arvuks 6 kohta. Korterite alune pind on ca 450 m² ning parkimiskohtade arvuks seega 8 sõiduauto kohta. Seega vajalik parkimiskohtade arv on kokku 15 sõiduauto kohta. Planeeritud parkimiskohtade arv on 15. Kavandatavate äride lühiajalisel külastusel on võimalik täiendavalt parkida Tallinna tänava ääres. Täpne parkimiskohtade arv arvutada projekteerimise staadiumis sõltuvalt konkreetsest hoone(te) kasutusotstarbest ja korterite arvust.

Krundi tänavapoolse piiri ääres paikneb olemasolev kergliiklustee. Projekteerimise staadiumis lahendada krundisisene sidus kergliiklejate pääs hooneni.

Vanalinna piirkonnas suurte asfaltpindade vältimiseks, kombineerida krundisisene katend tänavakatte kiviga, murukiviga vmt.

Jalgrataste kohtade arvu planeerimisel on lähtutud EVS 843:2016 Tabel 9.3. äride aluse 540 m² brutopinna puhul on jalgrataste parkimismormatiiv 6 kohta. Jalgratta hoidlad võiks paigutada hajutatult iga hoone juurde. Korterite jalgrataste parkimine/hoidmine lahendada soovituslikult hoone siseselt. Täpne jalgrattaparkla asukoht määratakse hoone ehitusprojektiga.

3.3 Piirded

Olemasolev Transvaali tänava poolne puitlippidest aed likvideeritakse.

Tänavajoonel hoonete vahele rajada Kuressaare ruumitraditsioonile iseloomulikud kiviaiad. Need võivad olla nii traditsioonilises kui kaasaegses võtmes.

3.4 Haljastus

Haljasalad on joonistel markeeritud rohelise värviga.

Olemasolev kõrg- ja põõsashaljastus suures osas likvideeritakse. Kõrghaljastuse likvideerimisel tuleb teostada asendusistutused vähemalt samas mahus. Asendusistutusi ei pea teostama, kui likvideeritakse viljapuid.

Hoovi haljastamisel on soovitatav kasutada Kuressaares traditsioonilisi liike nagu pärnad, sirelid jmt. Liikide valimisel arvestada nende müra eraldavat, õhku puhastavat ja visuaalsete häiringute leevendavat mõju.

Haljasalade täpne asukoht, konfiguratsioon ning madal- ja kõrghaljastuse paigutus anda koos hoonete arhitektuurse projektiga.

Haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest ja üksteisest juhendada standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.

3.5 Vertikaalplaneerimine

Krundi abs. kõrgus on vahemikus 7,0 – 7,4 m. Hoonet ümbritseva katendi kõrgused on keskmiselt 7,40 m. Hoone sidumiskõrgus on orienteeruvalt 7,6 – 7,70 m. Sokli kõrgus on orienteeruvalt 30 cm.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

AS Kuressaare Veevärk on 04.02.2022 väljastanud tehnilised tingimused nr 2894.

Tallinna tn 32 ja Transvaali tn 51 hoonetel on olemasolevad veeühendused ühisveevärgist. Olemasolevad torustikud ei pruugi tagada vajaliku vooluhulka. Veevarustuse tagamiseks on planeeritud veeühendus Tallinna tänava veetorustikult. Olemasolevad veeühendused likvideerida kuni liitumiseni peatorult.

Kinnistu piires tarbitav vesi peab läbima ühe veemöödusõlme. Krundi veemöödusõlme asukoht lahendada projekteerimise käigus.

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

4.2 Kanalisatsioon:

AS Kuressaare Veevärk on 04.02.2022 väljastanud tehnilised tingimused nr 2894.

Tallinna tn 32 ja Transvaali tn 51 hoonetel on olemasolevad kanalisatsiooniühendused.

Krundi liitumine kavandada Tallinna tänaval olevasse isevoolse reoveekanaliseerimise torustikule Ø300. Olemasolevad liitumistorud tamponeerida.

Väliskanalisatsioonivõrk peab vastama standardis EVS 848:2021 ja EVS 846:2013 toodud nõuetele.

Kinnistul peab olema tagatud reovee paisutuskõrgusest (maapinnast) allpool paiknevate ruumide kaitse üleujutuste eest.

Sademe- ja drenaaživete juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud.

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

4.3 Sademeveekanalisisatsioon

Katuste ja teede sademeveed juhtida torustikega Tallinna tänava isevoolse sadeveekanalisisatsioonikaevu SK417 ja/või Transvaali tänava sadeveekanalisisatsioonikaevu SK1654.

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 09.02.2022 väljastanud tehnilised tingimused nr. 399131.

Tallinna tn 32 ja Transvaali tn 51 kinnistutel on olemasolevad elektriliitumised vastavalt 32 A ja 25 A. Uue krundi peakaitsme suurus on planeeritud orienteeruvalt 200 A.

Detailplaneeringu alale on planeeritud toide Pääste:(Kuressaare) ja AJ9676:(Kuressaare) komplektalajaamast. Alajaamad asuvad Transvaali tn 58 ja Garnisoni tn 15a kinnistutel. Nimetatud olemasolevatest alajaamadest on planeeritud krundile rajada eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid.

Tallinna tn 32 liitumiskilp asub olemasoleva hoone seina ääres. Liitumiskilp tõsta maja seinast kaugemale.

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 piirkonda.

Hoonete liitumiseks kaugkütte võrguga on AS Kuressaare Soojus 20.01.2022 väljastanud tehnilised tingimused nr 05/2021. Planeeritavate hoonete kaugküttega ühendamine on kavandatud Tallinna tänaval kulgeva kaugküttetorustikult.

Torustik hoonetele projekteerida ühendamise kohast lühemat teed mööda hoone soojussõlmede ruumidesse. Soojussõlmede ruumid (igal majal oma) projekteerida hoonesse perspektiivse soojustorustiku poolsesse külge nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne.

Täpsed küttelahendused antakse hoone(te) ehitusprojektiga.

4.6 Side

Telia Eesti AS poolt 20.01.2022 on väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 36003479.

Telia Eesti AS sideühendus on planeeritud Tallinna tänaval kulgevast sidekanalisatsioonist.

Igale hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. 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.

Olemasolev õhuliin Tallinna tn 32 hoonest Tallinna tn 30 hooneni likvideeritakse.

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, Ehitusseadustik¹, 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
Tallinna tn 32//Transvaali 51	Kuressaare Soojus AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugküttetorustik	2 m kaugküttetorust
Tallinna tänav L2	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpinge-maakaabel	1 m elektrirajatise välisservast
	Sidetrassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m siderajatise välisservast
	Sademeveetrassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetorustik	2 m sademeveetoru välisservast
	Kuressaare Soojus AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugküttetorustik	2 m kaugküttetorust
	Kuressaare Veevõrk AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik	2 m vee- ja kanalisatsioonitorust
Pihla tee L1	Sademeveetrassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetorustik	2 m sademeveetoru välisservast
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpinge-maakaabel	1 m elektrirajatise välisservast

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 infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele 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.
- 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 Muinsuskaitse

Leele Välja, OÜ Arhitektuuriväljad on koostanud Tallinna tn 32, Transvaali tn 51 detailplaneeringule muinsuskaitse eritingimused.

Eritingimustega määratud arhitektuurinõuded hoonetele vt p. 3.1.

Kui muinsuskaitsealal tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametile ja Saaremaa Vallavalitsusele.

6.3 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I ja IV kasutusviisiga hoonete klassi.

Hoonete tulepüsivusklassid määratakse hoonete ehitusprojektiga.

Hoonestusalad on osaliselt määratud tuletõrjekuja alale. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piirata tule levikut ehituslike abinõudega vastavalt Siseministri määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

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

Planeeritava hoone orienteeruv tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormus jääb vahemikku 0-600 MJ/m². Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on kustutusvee veevooluhulk 10 l/s.

Lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad Transvaali tn 58 kinnistul Transvaali tänava ääres (ca 125 m) ning Tallinna ja Komandandi tänava ristmikul (ca 175 m).

Kinnistute omanikud peavad krundisisesel juurdesõiduteel 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 (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Katastriüksuste liitmine ja uue krundi moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks planeeritud krundi moodustamiseks ja sihtotstarbe määramiseks ning planeeritud ehitiste rajamisele.
- Olemasolevate ehitiste likvideerimine vastavalt ehitusseadustikule.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
- 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 TALLINNA TN 32 EHTUSÕIGUS

Pindala:	1981 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK 50%, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK, väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ÄV, büroohoone maa ÄB, majutushoone maa ÄM 50%
Max hoonete ehitisealune pind:	790 m ² (sh olemasolev rekonstrueeritav hoone 120 m ² ja katusega terrassid)
Lubatud hoonete max arv krundil:	7 (sh olemasolev)
Lubatud hoone max kõrgus:	uute hoonete räästa kõrgus ei tohi ületada Tallinna tn 32 olemasoleva hoone räästajoont (6,3 m) ning harjakõrgus ei tohi ületada Tallinna tn 32 olemasoleva hoone harjajoont (9 m)
Lubatud hoone max sügavus:	2,5 m