

KALEVI TN 36 DETAILPLANEERING

TÖÖ NR	2108
OBJEKTI AADRESS	KALEVI TN 36 (34901:003:0226) KINNISTU KURESSAARE LINN, SAAREMAA VALD SAARE MAAKOND
PLANEERINGU KOOSTAJA	KOPPEL KOPPEL ARHITEKTID OÜ Ohaka 1, Kärla alevik, Saaremaa vald 93501 tel 52 38 528 arhitektkoppel@gmail.com
	MTR registreeringu nr EEP002442 Muinsuskaitse tegevusluba nr E666/2012 Muinsuskaitse pädevustunnistus PT 665/2013
VOLITATUD MAASTIKUARHITEKT TASE 7	LIIS KOPPEL Kutsetunnistus nr 177326
PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA	SAAREMAA VALLAVALITSUS
HUVITATUD ISIK EHK FINANTSEERIJAJA	AUTOTEST OÜ Töökoja tn 4a Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond 10138 Alo Ehasoo info@autotest.ee +372 56664445
PROJEKTI STAADIUM	DETAILPLANEERING

KÄRLA

01. MÄRTS 2022

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	3
1.1. Planeeritava maa-ala asukoht ja krundijaotus.....	3
1.2. Hoonete arv, paiknemine ja suurus, kasutusotstarbed.....	3
1.3. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	4
1.4. Haljastus.....	4
1.5. Tänavaruumi olemus ja tehnovõrkudega varustatus.....	4
1.6. Liikluskorraldus ja parkimise korraldus.....	4
1.7. Avaliku ruumi objektid.....	5
1.8. Kehtivad kitsendused.....	5
2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....	5
3. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS.....	6
3.1. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule.....	6
3.2. Krundi ehitusõiguse määramine sh planeeritud maa-ala krundijaotus ja katastriüksuste kavandatavad sihtotstarbed.....	6
3.3. Hoonestusalade ja vajadusel ka hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	7
3.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	7
3.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.....	8
3.6. Tänavate, teede ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.....	9
3.6.1. Tänavad ja teed.....	9
3.6.2. Veevarustus.....	9
3.6.3. Reoveekanaliseerimine.....	9
3.6.4. Sademevesi.....	10
3.6.5. Tuleohutuse varustus.....	10
3.6.6. Küte.....	10
3.6.7. Elektrivarustus.....	11
3.6.8. Sidevarustus.....	11
3.7. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus.....	11
3.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	12
3.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	12
3.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.....	13
3.11. Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele.....	13
3.12. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....	13
3.13. Ehitiste projekteerimiseks ja ehitamiseks arhitektuursed- ja kujunduslikud nõuded, mis tagavad sobiva ja piirkonna eripära arvestava ehitise ehitamise.....	13
3.14. Tuleohutusnõuded.....	13
3.15. Väikeehitiste (ehitusala pinnaga 0-60 m ²), mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav, püstitamise tingimused.....	14
3.16. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	14
3.17. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insulatsioonitingimuste ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.....	14
3.18. Kehtivad ja planeeritud kitsendused (sh kujade määramine) ning servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.....	15
3.19. Arhitektuurivõistluse nõudega alade või juhtude määramine.....	16
4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED.....	17
4.1. KALEVI TN 36.....	17

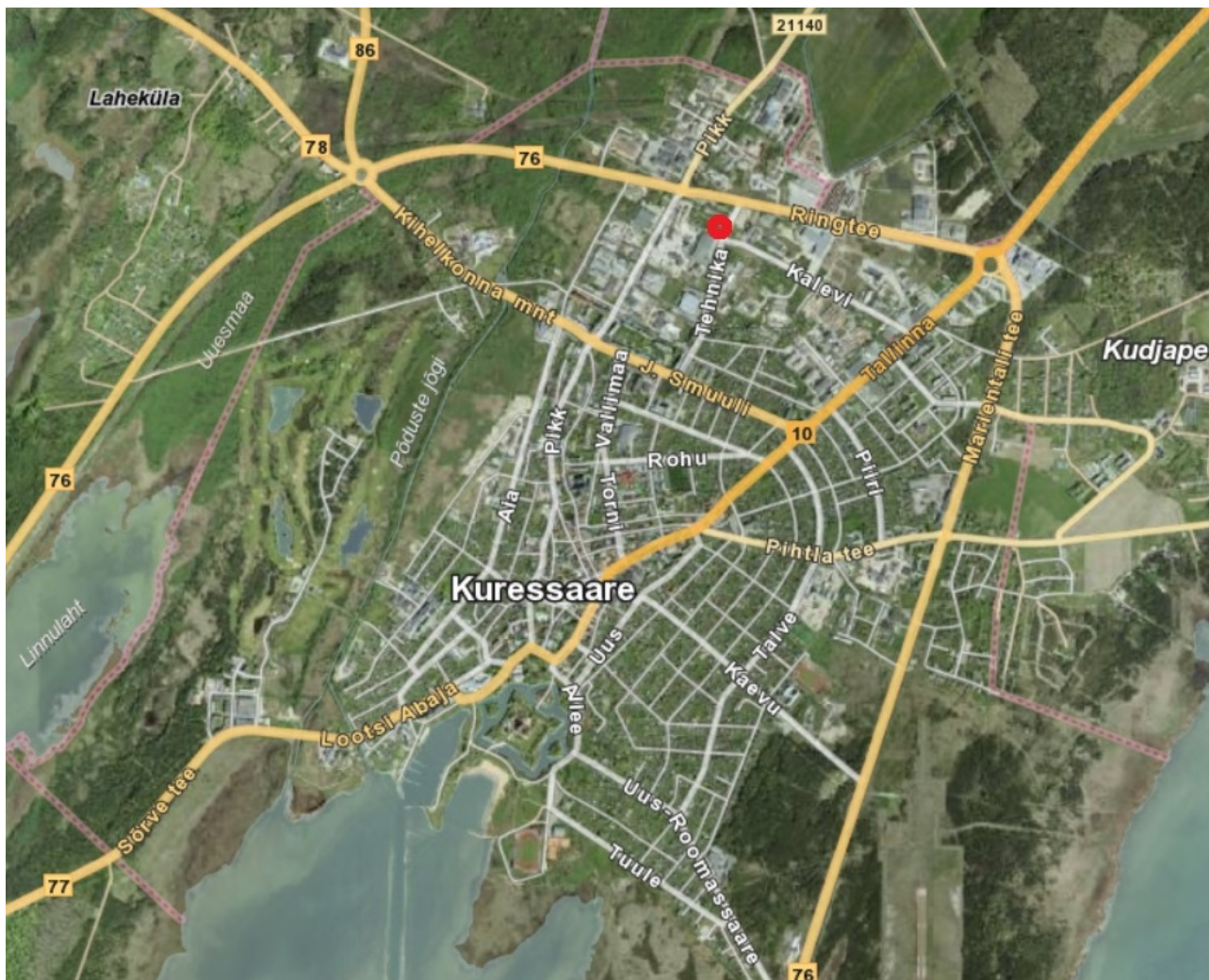
PLANEERINGU JOONISED

- DP-1 ASUKOHASKEEM M 1:2500
- DP-2 TUGIPLAAN M 1:500
- DP-3 PÕHIPLAAN M 1:500
- DP-4 TEHNOVÕRGUD M 1:500

SELETUSKIRI

1. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1. Planeeritava maa-ala asukoht ja krundijaotus



Joonis 1. Planeeringuala asukoht Kuressaare linnas (märgitud punase punktiga).

Planeeritav 1320 m² suurune ala asub Kuressaare linnas ettevõtlusalal Tehnika ja Kalevi tänavate ristmiku ääres. Planeeritav maa-ala koosneb ühest kinnistust - Kalevi tn 36 (34901:003:0226), mille sihtotstarve on 100% ärimaa.

1.2. Hoonete arv, paiknemine ja suurus, kasutusotstarbed

Hooned kinnistul puuduvad. Kinnistul asusid vene sõjaväe elamu ja kuur sarnaselt kinnistust läänes asuvale Kalevi 38 kinnistule. Tegemist oli ühekordsete hoonetega, elamu ehitisealuse pinnaga 64 m² ja kuur ehitisealuse pinnaga 16 m². Mõlemad hooned on kinnistult likvideeritud ja tegemist on jäätmaaga, mis ootab uut kasutust.

1.3. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna kõrgused jäävad vahemikku 5.10 - 6.00 m. Kinnistu reljeef laskub valdavalt idast läände ja põhjast ning lõunast keskosa suunal, muutes kinnistu keskosa veidi madalamaks.

Kinnistu on valdavalt kaetud madalate rohttaimedega ning lõunas läbib kinnistut kruuskattega tänav. Sademeveed pole seetõttu kinnistult ära juhitud vaid nõrguvad pinnasesse.

1.4. Haljastus

Kinnistu on lage rohtunud plats, mida läbivad lõunas juurdepääsutee ja tehnovõrgud.

Kinnistu on valdavalt kaetud madalhaljastusega rohttaimede näol. Alal on heakorda tagatud piisava hooldusega. Kalevi tn 38 kinnistul asub planeeringuala piiril 1-1,5 m kõrgune vabakujuline põõsarida, mis tekitab vähese visuaalse eraldatuse ja liigendatuse planeeringualast. Ringtee 15 kinnistul asub kõrgemate põõsaste massistutus, mis tekitab samuti visuaalse eraldatuse ja liigendatuse planeeringualast. Kinnistu põhjaosas asub üksik viljapuu.

1.5. Tänavaruumi olemus ja tehnovõrkudega varustatus

Kinnistu asub Tehnika ja Kalevi tänavate ristumiskoha ääres. Nii Tehnika kui ka Kalevi tänavad on mõlemad linna kõrvaltänavad, kus lubatud sõidukiirused on 50 km/h. Ristmikul on Kalevi tänav T-ristmiku näol suunatud Tehnika tänavast läände jäävas loigus vähemtähtsaks tupikuga juurdepääsutänavaks, mis teenindab nelja väikest kunagist sõjaväe elamutega asustatud kinnistut. See lõik Kalevi tänavast läbib ka Kalevi tn 36 kinnistu lõunaosa.

Tehnovõrkudest läbivad Kalevi tn 36 kinnistut vee, kanalisatsiooni ja sademeveekanalisatsiooni torustikud. Need asuvad Kalevi tänava alal. Planeeringualal asub olemasolev elektrikapp kinnistu edelaosas ning seda ülejäänud elektrivõrguga ühendav madalpingekaabel. Planeeringualast vahetult lõunas kulgeb kõrgepingekaabel, mis varustab Tehnika tn 9 kinnistut. Planeeringualal ja selle vahetus läheduses kütetorustik ja sidekanalisatsiooni varustus puudub. Drenaažitorustik asub planeeringuala põhjaosas Ringtee 15 kinnistul.

1.6. Liikluskorraldus ja parkimise korraldus

Kalevi tn 36 kinnistule pääseb juurde Tehnika tänavalt Kalevi tänava kaudu, mis läbib kinnistut lõunaosas väikese liiklusega tupiktänavana.

Kalevi tn 36 kinnistust idas Tehnika tänava ääres kulgeb kõnnitee, mis pea kogu Tehnika tänava ulatuses on ühepoolne.

Parkimist kinnistul olemasolevana ei toimu.

1.7. Avaliku ruumi objektid

Kinnistul asub Kalevi tänav. Muid avaliku ruumi objekte alal ei asu.

1.8. Kehtivad kitsendused

Tabel 1. Olemasolevad planeeringuala kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Muinsuskaitseeadus	Muinsuskaitseamet	Kalevi tn 36 kinnistu krundipiir kattub Ringtee 15 kinnistul asuva ehitismälestise nr 27291 kaitsevööndi piiriga.
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad elektrikaablid, vee, kanalisatsiooni ja sademeveekanaliseerimise torustikud ning nende kaitsevööndid (2m ja 1m tehnovõrgust).

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on rajada kinnistule hoone kontor-laopindadeks. Kinnistu sihtotstarve muudetakse äri- ja tootmiskaas, et võimaldada keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete funktsiooni.

Planeeringuala asub linna ettevõtlusalal ning senise jäätmaa kasutuselevõtt tagab linna pikaajalised plaanid. Kinnistu kasutuselevõtt äri- ja tootmiskaas suurendab piirkonna atraktiivsust, Tehnika tänava äärse hoonestuse ühtsust ja muudab hoonestuse lisamisega tänavaruumi konkreetsemaks. Samuti on keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete funktsioon kinnistul sobiv piirkonna ülejäänud kasutusega.

Antud piirkond on viimastel aastatel jõudsalt arenenud – kasutusele on võetud KEK-i hoone Ringtee 15 kinnistul, äsja valmis T-ärimaja Tehnika tn 20 kinnistul. Hiljuti valmis Kalevi tn 26 kinnistu stock-office tüüpi ärihoone. Uute ettevõtlust soodustavate hoonete rajamine tõstab piirkonna atraktiivsust ja kasutust veelgi.

Et kinnistu on väike, siis ei ole võimalik rajada sellele väga suurt hoonet. Seega ei mõju uus äri- ja tootmiskaas Kalevi tn 38, 40 ja 42 kinnistute hoonestuse suhtes liiga massiivsena. Lisaks on üldplaneeringus seatud perspektiivselt ka eelnimetatud kinnistutele elamumaa asemel ettevõtlusfunktsioon. Seega ei tarvitse elamumaa funktsioonist väga lähtuda – tegu on olemuselt ja visuaalselt ettevõtlusalaga, kuhu nõukogudeaegsed barakid on jäänukitena püsima jäänud. Samuti asuvad kõrvalkinnistutel Ringtee 15 ja Tehnika tn 9 oma mõõtmetega selgelt ümbritsevas keskkonnas domineerivad hooned.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad eeldatavad positiivsed majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud nii piirkonna üldisele kinnisvaraväärtusele kui ka planeeringuala omanikele. Hoone võimaldab uusi äripindu teenuste ja toodete pakkumiseks, seega ka uusi võimalikke töökohti. Samuti pakub detailplaneeringuga kavandatud keskkonna välja ehitamine tööd ja teenistust eeldatavalt kohalikele ehitusettevõtetele. Planeeringuala arendamine looduskeskkonda väga ei mõjuta või kui, siis pigem soodsalt, sest hoonestuse tõttu likvideeritava rohttaimestiku asemele rajatakse kinnistule mitmekülgsem ja liigrikkam madal- ja kõrghaljastus. Kultuurilist mõju eeldatavalt ei kaasne.

3. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

3.1. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1).

Planeeritav ala asub vastavalt üldplaneeringule Kuressaare linna ettevõtlusalal. Ettevõtlusala juhtotstarve on ühisplaneeringuga antud keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maale. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaa ja tootmismaa. Tingimused tootmishoone püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud ettevõtlusalale seatakse detailplaneeringuga, v.a planeerimisseaduse § 9 lg 10 punktis 1 nimetatud juhtudel tootmishoone laiendamiseks või selle kõrvalhoone püstitamiseks. Tegevuste puhul, millega kaasneb oluline keskkonnamõju, ei tohi mõju ulatuda üle kinnistu piiride.

Detailplaneering vastab kehtivale üldplaneeringule.

3.2. Krundi ehitusõiguse määramine sh planeeritud maa-ala krundijaotus ja katastriüksuste kavandatavad sihtotstarbed

Vt ka ptk 4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus										
olemasolev maaüksuse aadress	olemasolev maaüksuse pindala	olemasolev maaüksuse katastriüksuse sihtotstarve	planeeritav maaüksuse aadress või aadressiettepanek	planeeritav maaüksuse pindala	planeeritav maaüksuse katastriüksuse sihtotstarve	hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealune pind	hoonete suurim lubatud kõrgus	eraldi põhi- ja kõrvalhoonete suurim lubatud arv krundil	normikohane ja kavandatud parkimiskohtade arv	maaüksuse kujade, kitsenduste ja servituutide vajaduse kirjeldus
Kalevi tn 36	1320 m ²	100% ärimaa	Kalevi tn 36	1320 m ²	80% ärimaa, 20% tootmismaa	478 m ² mittekonsoolsena (36,2 % kinnistu pindalast), 632 m ² kui II korusest alates ehitatakse konsoolselt (48 %)	9 m kogu ehitisealune pind, 12 m III korrusel 1/3 ehitisealusest pinnast	1+0	6 norm / 8 kavandatud	Tuleohutuskujad, tehnoõrkude kaitsevööndid, Kalevi tänava servituut

Kalevi 36 kinnistut ei jagata ja krundipiire ei muudeta. Kinnistule antakse ettevõtlusalale sobiv ehitusõigus ja määratakse ärimaa sihtotstarbele lisaks ka tootmismaa sihtotstarve.

3.3. Hoonestusalade ja vajadusel ka hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusala ning hoone paiknemine ja suuruse kavandamine tuleneb lähiümbruskonna hoonestusest ning planeeritava kinnistu suurusest ja asukohast.

Hoonestusalaks on kavandatud ala, mis jääb tuleohutuskujadest ning tehnovõrkude kaitsevööndist välja. Samuti on arvestatud kuigivõrd naaberkinnistute ehitusjooni. Tehnika tn 9 kinnistu linnapoolse väiksema väljaehitise ehitusjoon kattub sisuliselt Kalevi tn 36 Tehnika tänava poolse kinnistupiiriga. Ühtlasi on see ka Tehnika tn 9 kinnistu parkimisala jooneks. Tehnika tn 9 ja Ringtee 15 hoonete põhimahtude ehitusjooned asuvad Kalevi tn 36 kinnistu ja Tehnika tänava suhtes suhtes tugeva tagasiastega, nii et nende järgi ehitusjoone määramine jätkaks kinnistu hoonestusala pea olematuks. Samuti pole Tehnika tänaval välja kujunenud kindlat ehitusjoont, et seda väga konkreetseks võtta. Seega lähtub planeering hoonestusala määramisel 3D-mudelil katsetatud hoone mahtude sobivusest kinnistul ning kohustuslikku ehitusjoont ei määra. Kalevi tn 36 kinnistule kujuneb eeltoodud parameetrite järgi 632 m² (48% kinnistu pindalast) suurune hoonestusala, millele on lubatud rajada 1 hoone.

Hoone põhimaht peab paiknema Tehnika tänavaga paralleelselt, et järgida tänava üldist hoonete paigutust. Hoonete suuruste osas on Tehnika tänaval väga suured erinevused ja seda ka kõigi piirinaabrite puhul. Seega planeeringuala hoone maksimaalne suurus lähtub ainult kinnistu suurusest ja selle optimaalsest linnaruumilisest mahutavusest, moodustades kinnistu pindalast 36,2% ehk hoone ehitisealune pind on 478 m², kui hoone rajada kogu ulatuses mittekonsoolsena või moodustades kinnistu pindalast 48% ehk 632 m², kui hoone rajada parkimisala kohal konsoolsel II korrusega.

Planeeringuala naaberkinnistul Ringtee 15 asub 11 m kõrgune parapetiga lamekatusega hoone, Tehnika tn 9 kinnistul asub 10,6 m kõrgune madala viilkatusega hoone ning Kalevi tn 38 kinnistul madalam ca 7 m (Ehitisregistris andmed puuduvad) kõrgune hoone. Võttes arvesse naaberkinnistute hoonestust, võib Kalevi tn 36 kinnistule rajada hoone, millel on kuni 9 m kõrgune kahekordne maht ja III korrusel kuni 12 m kõrgune maht 1/3 hoone ehitisealusest pinnast.

3.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringualal tuleb pinnast planeerida ning anda kavandatavatele teedele ja platsidele uued kalded. Tagada tuleb sademevee valgumine hoonest eemale. Lisaks tuleb vältida sademevete juhtimist naaberkinnistutele. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Ala üldine reljeef on ümbritsevaga tihedalt seotud ning kinnistu on väike, seega vertikaalplaneerimine oleneb detailselt hoone suurusest, arhitektuursest lahendusest ja parkimise detailselt lahendamisest ning detailplaneeringuga on vertikaalplaneerimine lahendatud vaid üldiselt.

Planeeringualal tuleb sademeveed osaliselt immutada oma kinnistul ja osaliselt juhitakse sademeveed Kalevi tänaval asuvasse sademeveekanalisatsiooni. Planeeringuga on võetud eesmärk käidelda kinnistu sademevett maksimaalselt

oma kinnistul ja suunata sademevett ühissademeveekanaliseerimisele kuni 10 l/s. Viimaste aastate ilmastikuolud on üha muutlikumad ning tugevate vihmavalingute esinemine on saagenenud. Kinnistuse sisene sademeveekäitlus vähendab koormust ühissademeveekanaliseerimisele ja minimeerib lühiajaliste üleujutuste riski, mida suurendavad suured katusepinnad ja kõvakattedega alad. Seetõttu on planeeritud kinnistu sadmevesi koguda imbaladele (nt rajada need kinnistu tuleohutuskujadele) ja juhtida sadmevesi ühissademeveekanaliseerimisele vaid läbi ühtlustusmahuti ülevoolu või muul moel.

3.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

- Ala on lage valdavalt rohttaimedega kaetud jäätmaa. Planeeritud on kõrghaljastuse lisamine puude ja põõsaste näol Tehnika tänava jalgsi äärde, et liigendada tänavaruumi ja rikastada vaateid. Samuti on kavandatud lisada vertikaalhaljastust hoone Kalevi tn 38 kinnistu poolsele fassaadile ja osaliselt põhjafassaadile või selle asemel istutada kõrgemat põõsahaljastust, et tekitada visaalne haljaspuhver sealse elamualaga. Lisaks jääb vähemalt madalhaljastatavaks tuleohutuskujade ala.
- Kinnistu parkimisala on avatud lõunasse, seetõttu ei pakuks kõrghaljastus varju päikese eest. Samuti pole parkimisala kuigi suur ning iga parkimiskoht on funktsionaalsena arvel, sest osa parkimiskohti toimib paralleelselt teenindava transpordi juurdepääsukoridorina. Seetõttu pole parkimisala eraldi haljastusega liigendatud. Soovituslik on kasutada parkimisalal näiteks murukivi.
- Oskuslik haljastuse kasutamine toetab hoone olemust ja väärtustab seda. Haljastuse rajamine strateegilistesse kohtadesse tõstab hoonet esile ja parandab tänavavaateid.
- Ehitusprojekti koosseisus näidatakse kavandatav haljastus vastavalt detailplaneeringulahendusele.
- Haljastus (eelkõige muru) kuulub liikvideerimisele teede, platside ja hoone alusel maal.
- Haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest ja üksteisest juhendada standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Planeeringualal tuleb esmalt teostada tööd hoonestuse, tehnovõrkude, pinnase ja teede/platsidega ning seejärel rajada kõrg- ja madalhaljastus.
- Tuletõrje ohutuskujade haljasribad on otstarbekas kavandada sademevee imbeväljakuteks, mida annab kasutada ära kinnistu haljastatud kujunduselementidena (nt vett siduvate kõrrelistealad, lopsakad märgalade taimed jmt).

3.6. Tänavate, teede ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

3.6.1. Tänavad ja teed

Planeeringualale on kavandatud tee servituut Kalevi tänava ulatuses, mis tagab juurdepääsu eelkõige Kalevi tn 38, 40 ja 42 kinnistutele. Tee servituudi koridor on laiusega 7 m.

Kalevi tänava äärde on kavandatud kinnistu parkimisala 90-kraadise nurga all 8 parkimiskohaga sõiduautodele ning 7 parkimiskohaga jalgratastele. Jalgrataste parkla on planeeritud katustatavana eraldi parklana või hoone konsoolse osa all (täpsustub projekteerimisel). Kogu parkimisala on planeeritud sillutada vett hästi vastuvõtivate katenditega. Jalgrattaparkla võib rajada ka ühe autokoha asemele.

Lisaks on Kalevi tänava äärde kavandatud vett hästi vastuvõtivate katenditega plats kinnistu prügikonteineritele koos prügiaedikuga ja seda teenindava alaga.

Kinnistule on kavandatud ka 2 m laiune tee jalakäijatele, mis loob turvalise ja sidusa võrgustiku olemasoleva jalgteega Tehnika tänava ääres. Jalgtee on planeeritud sillutada sõiduteest ja parkimisalast selgelt eristuvana. Hoone täpse lahendusega (võimalik konsoolne II korrus) võib täpsustuda jalgtee lahendus nii, et see on jätkuvalt sidus kinnistu parkimisalaga, Tehnika tänava jalgteega ning prügimajandusalaga. Lisaks on piki hoonet Tehnika tänava pool jalakäijatele planeeritud 3 m laiune tee, mida mööda pääseb vajadusel ligi ka teenindav transport.

Katendite puhul on oluline tsoneerida erinevad liiklejad ning tagada hoonele sobiv keskkond. Kasutada tuleks võimalikult ühtseid suuri pindu, vältida liiga kirjut betoonkivide kasutamist (lubatud kuni 2 tooni) ning keerulisi muustriladusid.

Planeeringu põhikaardil antud lahendus on näitlikustav ning täpsustatakse projekteerimise käigus.

3.6.2. Veevarustus

Liitumiseks ühisveevärgiga on vaja koostada liitumisprojektid vastavalt AS Kuressaare Veevärk liitumistingimustele nr 2880 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks. Planeeringuga on antud põhimõttelised lahendused liitumiseks ühisveevärgiga Kalevi tänavalt, mida täpsustatakse liitumisprojektidega.

Liitumispunkt ühisveevärgiga on Kalevi tn 36 kinnistul paiknev maakraan DN25. Maakraani asukoht on ära näidatud liitumistingimuste joonisel. Veetoru sügavus ei ole teada ja tuleb välja selgitada kaevetööde käigus. Tagatav rõhk liitumispunktis 2,0 bar. Lähedal asub veeettevõtja survekanalisatsioon, mille täpne asukoht pole teada.

3.6.3. Reoveekanaliseerimine

Liitumiseks ühiskanalisatsiooniga on vaja koostada liitumisprojektid vastavalt AS Kuressaare Veevärk liitumistingimustele

nr 2880 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks. Planeeringuga on antud põhimõttelised lahendused liitumiseks ühiskanalisatsiooniga Kalevi tänavalt, mida täpsustatakse liitumisprojektidega.

Kalevi tn 36 kinnistu liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga on kanalisatsioonikaev K3615. Kinnistu tarbeks on kontrollkaevust kuni kinnistu piirini veetud kanalisatsioonitoru liitumisots De110Pe, millele teha kinnistu tarnetoru ühendused (märke liitumistingimuste joonisel). Kaevu K3615 andmed puuduvad.

Sademe- ja dreneaživete juhtimine reoveekanalisesse on keelatud!

3.6.4. Sademevesi

Liitumiseks ühissademeveekanalisesse on vaja koostada liitumisprojektid vastavalt AS Kuressaare Veevärk liitumistingimustele nr 2880 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks. Planeeringuga on antud põhimõttelised lahendused liitumiseks ühissademeveekanalisesse Kalevi tänavalt, mida täpsustatakse liitumisprojektiga.

Kinnistu sademevesi on planeeritud immutada alal, kus see tekib, kasutades selleks vett hästi vastuvõtvaid katendeid ja murualasid ning projekteeritavaid imbväljakuid (nt rajada need kinnistu tuleohutuskujadele). Planeeritud on juhtida sademevesi ühissademeveekanalisesse läbi ühtlustusmahuti ülevoolu või muul moel Kalevi tänaval kulgevasse sademeveekanalisesse kaevu nr SK1356.

3.6.5. Tuletõrjerveevarustus

Lähim tuletõrje veevõtukoht (hüdrant nr 136) asub planeeringualast üle tee Tehnika tänava ääres ja katab planeeritava kinnistu tuletõrjerveevajaduse ning kauguse veevõtukohtast.

3.6.6. Küte

Küte rajatakse maakütte baasil kinnistule rajatavate soojuspuruurudega, õhk-vesi soojuspumpadega, õhk-õhk soojuspumpadega või päikesepaneelidega/kollektoritega.

Maasoojuspump tuleb paigutada hoonesse rajatavasse tehnoruumi, maaküttepuruur tuleb rajada oma kinnistule. Õhk-vesi või õhk-õhk tüüpi soojuspump või pumbad tuleb paigutada väljaspool hoonet iseseisvatele vundamentidele visuaalset vähemärgatavatesse kohtadesse. Kütetorud vedada hoonesse rajatavasse tehnoruumi. Päikesepaneelid võib paigaldada vaid hoone katusele. Hoone katusele päikesepaneelide paigaldamisel ei loeta paneelide kõrgust hoone maksimaalse lubatud kõrguse hulka.

3.6.7. Elektrivarustus

Liitumiseks elektrivarustusega on vaja esitada liitumistaotlus vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 392362.

Detailplaneeringu hoonestusala Kalevi tn 36, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond elektrivarustus on lahendatud 8490:(Kuressaare) alajaama F4 fiidri baasil. Liitumiskilp LK160389 asub Kalevi tn 36 ja 38 kinnistu piiril. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Kalevi tänava äärde on planeeritud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor, mis jääb valdavalt Tehnika tn 9 kinnistule 1m kaugusele kinnistupiirist, kus asub olemasolev kõrgepingekaabel. Tehnika 9 kinnistul kaevetööde tegemisel ja piirdeaia teisaldamisel tuleb kaablitööde teostamise järgselt taastada endine olukord elektrikaablite paigaldamisest huvitatud isiku kulul.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Kinnistule on tuleb projekteerida tänavavalgustus Kalevi tänava äärde parkimisalale, mis lahendatakse hoone projekteerimisel, kui on teada täpne hoone lahendus ja seos parkimisalaga. Sobiv lahendus võib olla maapinnale kavandatud valgustuse asemel hoone fassaadile paigutatud valgustus.

3.6.8. Sidevarustus

Liitumiseks sidevarustusega on vaja koostada liitumisprojektid vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 35723586. Et liitumine sidevõrguga on võimalikud vaid ca 200 m pikkuse sidekanalisatsiooni põhitrassi rajamisega huvitatud isiku kulul, siis lahendatakse hoone sidevarustus mobiilsena ja planeeringuga täpsemaid põhimõttelisi lahendusi ei kajastata. Asjaolude muutumisel koostatakse liitumisprojektid detailplaneeringulahendusega kooskõlas.

3.7. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus

Juurdepäas planeeringualale on kavandatud Tehnika tänavalt mööda Kalevi tänavat. Tehnika tänavalt võib Kalevi tänavale ja vastupidi sooritada nii parempöörde kui ka vasakpöörde. Kinnistut läbiva Kalevi tänava äärde on planeeritud kinnistu parkimisala 90-kraadise nurga all nii, et parkimiskohtade tagurdusala 7 m kattub Kalevi tänava alaga.

Parkimise täpne lahendus antakse arhitektuurse projektiga. Põhiplaani on näidatud tinglikud parkimise asukohad. Parkimiskohad on kavandatud mõõtmetega 2,7 x 5 m. Kokku kavandatakse planeeringuga 8 kohta. Juurde on võimalik kavandada kaks parkimiskohta, kui parkimine neil toimib ühtaegu teenindava transpordi juurdepääsukoridorina hooneni

ja parkimiskohad on kasutatavad töötajate poolt, kes teenindava transpordiga saavad arvestada.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normatiiv:

- Linnakeskuse II kuni IV klassis on normatiivne sõiduautode parkimisvajadus Kalevi tn 36 kinnistu tööstusettevõtte ja lao hoonel 6 kohta maksimaalse suletud brutopinna korral.
- Jalgrataste vähim parkimisnormatiiv on Kalevi tn 36 kinnistu tööstusettevõtte ja lao hoonel 7 kohta maksimaalse suletud brutopinna korral. Jalgrataste parkimisala rajada katustatult konsoolse hooneosa alla või ühe autode parkimiskoha asemel eraldiseisva varjualusena.

3.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Kinnistul asub avalik ruum kinnistut läbiva Kalevi tänava ulatuses ja poolavalik ruum planeeritud parkimisala ja planeeritud hoone ning Tehnika tänava vahelise ala ulatuses. Oluline on tagada kvaliteetne väliruum katendite, haljastuse ja inventariga (pingid, prügikastid, valgustus, rattahoidlad) nii ala igapäevastele kasutajatele kui ka juhuslikele viibijatele.

3.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Planeeringu finantseerija ehk huvitatud isik kohustub välja ehitama detailplaneeringu kohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku planeeringualal (kuni Tehnika tänava äärse kõnnitee servani) pärast planeeringu kehtestamist, kui hilisemad kokkulepped ei näe ette teisiti.

Vallavalitsus ja huvitatud isik täpsustavad planeeringukohase teedevõrgu, avaliku ruumi, maastiku ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise tingimused ning planeeringu järgsete servituutide seadmisega seotud küsimused eraldi lepinguga planeeringu elluviimise tagamiseks.

Vallavalitsus võib niisuguse lepingu sõlmimist nõuda planeeringu kehtestamise eeltingimusena.

Tegevuskava:

1. tehnovõrkude/hoonete/väliruumi projekteerimine
2. tehnovõrkude servituutide ja tee servituudiala avaliku kasutusõiguse seadmine
3. tehnovõrkude/hoonete/väliruumi ehituslubade/ehitusteatiste väljastamine
4. tehnovõrkude/hoonete rajamine
5. väliruumi rajamine
6. tehnovõrkude/hoonete/väliruumi kasutuslubade/kasutusteatiste väljastamine

3.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

On vastavuses ja kajastatud ptk 2 ja 3.1.

3.11. Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele

On vastavuses ja kajastatud ptk 2 ja 3.17.

3.12. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

On vastavuses ja kajastatud ptk 2.

3.13. Ehitiste projekteerimiseks ja ehitamiseks arhitektuursed- ja kujunduslikud nõuded, mis tagavad sobiva ja piirkonna eripära arvestava ehitise ehitamise

Arhitektuursed ja kujunduslikud nõuded tulenevad naabruskonna hoonetest.

Hoone välisviimistluses kasutada ajas püsivaid materjale ning piirkonna hoonestusega sobinuid värvilahendusi. Materjalidest sobivad eelkõige metall ja klaas, aga ka kivi, betoon.

Hoone võib rajada madala viilkatusega või lamekatusega. Viilkatuse puhul lähtuda Tehnika tn 9 hoone katusekaldest (täpsustada projektiga) või sellega sarnasest, et Kalevi tn 36 kinnistu katus jääks sarnane.

Kalevi tn 36 kinnistut ei ole sobiv piirdeaiaa piirata.

3.14. Tuleohutusnõuded

- Uue hoone projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimisnormidest ning Siseministri määrusest nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Hoonete tulepüsivusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga.
- Planeeritavad ehitised on Kalevi tn 36 kinnistul V ja VI kasutusviisiga ning tulepüsivusklassiga TP3 (kui hoone rajatakse ühekorruselisena) või TP2-TP1 (kui hoone rajatakse kahekorruselisena ja kõrgem).
- Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevahelised tuleohutuskujad on tagatud enam kui kaheksa meetrit.
- Hoone planeeritud kõrgus on kuni 12 m maapinnast vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele.

Lähim tuletõrje veevõtukoht (hüdrant nr 136) asub planeeringualast üle tee Tehnika tänava ääres ja katab planeeritava kinnistu tuletõrjeveevajaduse ning kauguse veevõtukohast.

3.15. Väikeehitiste (ehitusala pinnaga 0-60 m²), mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav, püstitamise tingimused

Väikeehitistena on lubatud alale püstitada vaid rajatisi. 0-60 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hoonete püstitamine on ilma Saaremaa Vallavalitsuse poolse täiendava detailplaneeringu koostamise vajaduse kaalutlusotsuseta keelatud.

3.16. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Detailplaneeringu koostamisel on juhitud standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine. Ka hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb juhitud samast.

- Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ala kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala korrashoid ja kiire koristamine. Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.
- Juurdepääs ja alternatiivsed teed. Turvalist keskkonda iseloomustavad sellised tegurid nagu võimalus lihtsalt orienteeruda (selged liiklusskeemid, tänavanimed, viidad, jalakäijate ülekäigukohad, eriomadused liikumisrajad), mõistlikult valgustatud ja piisavalt laiad jalgteed, valgustus ja hea nähtavus ning pimedate ja nn nurgataguste kohtade puudumine.
- Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringelt. Probleemiks võib olla vähene liikumine öhtusel hämaral ja öisel ajal. Seetõttu on soovitatav planeerida alale turvakaamerad.
- Nähtavus ja vaateväli. Planeeritava alal on tagatud hea ja loomulik jälgitavus Tehnika ja Kalevi tänavatelt.
- Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoone sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad. Vajalik on lisada hoovivalgustust eelkõige parkimisalale ja hoone sissepääsudele.

3.17. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimuste ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- planeeringu elluviimist tuleb alustada vajalike kommunikatsioonide rajamisest. Seejärel tuleb rajada hoone ja teed/platsid ning viimasena väliruum ja haljastus.

- ehitusprojekti koosseisus näidatakse kavandatav haljastus vastavalt detailplaneeringulahendusele.
- rajatavale hoonele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009. a.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kinnistul lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega.
- Saaremaa valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 vastu võetud määrus nr 13 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“
- Planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojekti koostamisel. Tagada tuleb, et Kalevi tn 36 kinnistu hoonestamine ja hoonete kasutamine ei too kaasa normatiivist kõrgemat müra kõrvalasuvatele elamutele.
- Olemasolevate elamute läheduses tuleb vältida öiseid üldehitustöid (v.a ruumides sees tehtavad tööd, kui need ei põhjusta müratasemetõusu hoonete väliterritooriumil).
- Pidada kinni Saaremaa vallas (kaasa arvatud Kuressaare linnas) kehtestatud avaliku korra eeskirjadest sh öörahust.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

Täiendavat keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi planeeringualale ei ole kavandatud. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuulub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses nimetatud oluliste keskkonnamõjuga tegevuste hulka.

3.18. Kehtivad ja planeeritud kitsendused (sh kujade määramine) ning servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine

Rajatavate tehnovõrkude jaoks, mis läbivad teisi kinnistuid, tuleb sõlmida notariaalsed servituudilepingud (isiklik kasutusõigus).

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi tinglik nimetus	Ruumiline ulatus
Kalevi tn 36	Elektrilevi OÜ	isiklik kasutusõigus	Olemasolev õhuliin ja maakaabel. Planeeritud perspektiivne 0,4 ja 10 kV maakaablite koridor.	1 m mõlemal pool maakaablit. Vt planeeringu põhikaart

	Kuressaare Veevärk AS	isiklik kasutusõigus	Olemasolev ja rajatav veetorustik, reoveekanaliseerimise torustik, sadameveekanaliseerimise torustik.	2 m mõlemal pool trasse. Vt planeeringu põhikaart
	Saaremaa Vallavalitsus	avalik kasutusõigus	Tee servituut.	Planeeringualal on Kalevi tn 36 kinnistule kavandatud tee servituut Kalevi tänavale, mis tagab juurdepääsu Kalevi tn 38, 40 ja 42 kinnistutele. Tee servituudi koridor on 7 m.
Tehnika tn 9	Elektrilevi OÜ	isiklik kasutusõigus	Planeeritud perspektiivne 0,4 ja 10 kV maakaablite koridor	1 m mõlemal pool maakaablit. Vt planeeringu põhikaart

3.19. Arhitektuurivõistluse nõudega alade või juhtude määramine

Kinnistule võib rajada hoone arhitektuurivõistluseta.

4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

4.1. KALEVI TN 36

Krundi pindala	1320 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	80% ärimaa, 20% tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	632 m ² (48% kinnistu pindalast, kui hoone on osaliselt konsoolne) 478 m ² (36,2% kinnistu pindalast, kui hoone on kogu ulatuses mittekonsoolne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	kuni 9 m kõrgune kahekordne maht ja III korrusel 12 m kõrgune maht 1/3 hoone ehitisealusest pinnast.
Hoonete maksimaalne sügavus	ei määrata
Hoonete +/- 0.00	6.00-6.20

Projekteerimispõhimõtted

- Hoone projekteerimisel võtta aluseks käesolev detailplaneering.
- Ehitiste kavandatud kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 nr 51 määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on 12200 Büroohooned; 12310 Kaubandushooned; 12330 Teenindushoone; 12520 Hoidlad ja laohooned
- Hoonestusalaks on kavandatud ala, mis jääb tuleohutuskujadest ning tehnovõrkude kaitsevööndist välja. Planeering lähtub hoonestusala määramisel 3D-mudelis katsetatud hoone mahtude sobivusest kinnistul ning kohustuslikku ehitusjoont ei määra.
- Hoone põhimaht peab paiknema Tehnika tänavaga paralleelselt.
- Hoone võib moodustada kinnistu pindalast 36,2% ehk hoone ehitisealune pind on 478 m², kui hoone rajada kogu ulatuses mittekonsoolsena või moodustada kinnistu pindalast 48% ehk 632 m², kui hoone rajada parkimisala kohal konsoolse II korrusega.
- Kinnistule võib rajada kuni 9 m kõrguse kahekordse mahu ja III korrusel kuni 12 m kõrguse mahu 1/3 hoone ehitisealusest pinnast.
- Hoone välisviimistluses kasutada ajas püsivaid materjale ning piirkonna hoonestusega sobinuid värvilahendusi. Materjalidest sobivad eelkõige metall ja klaas, aga ka kivi, betoon.
- Hoone võib rajada madala viilkatusega või lamekatusega. Viilkatuse puhul lähtuda Tehnika tn 9 hoone katusekaldest (täpsustada projektiga) või sellega sarnasest, et Kalevi tn 36 kinnistu katus jääks proportsioonides sarnane. Katuse harjajoon kavandada viilkatuse puhul piki Tehnika tänavat.
- Välireklaami lahendus antakse projekti koosseisus. Sobiv on paigaldada reklaam hoone fassaadile Tehnika ja Kalevi tänavate ristmiku vahetus läheduses ning hoone fassaadile Ringtee 15 poolisel küljel.
- Kalevi tn 36 kinnistut ei ole sobiv piirdeaiaa piirata.

- Hoone tulepüsisivusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevahelised tuleohutuskujad on tagatud enam kui kaheksa meetrit.
- rajatavale hoonele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009. a.
- Kinnistu hoonestus ja rajatised peavad moodustama harmoneeruva ja ühtse kompleksi.
- Kasutatud materjalid peavad olema võimalikult vähest hooldust vajavad.
- Plaanil on näidatud tinglikud parkimise ja prügikonteinerite asukohad, mis täpsustatakse konkreetse projektiga.
- Kinnistul asub avalik ruum kinnistut läbiva Kalevi tänava ulatuses ja poolavalik ruum planeeritud parkimisala ja planeeritud hoone ning Tehnika tänava vahelise ala ulatuses. Oluline on tagada kvaliteetne väliruum katendite, haljastuse ja inventariga (pingid, prügikastid, valgustus, rattahoidlad) nii ala igapäevastele kasutajatele kui ka juhuslikele viibijatele.
- Planeeritud on kõrghaljastuse lisamine puude ja põõsaste näol Tehnika tänava jalgtee äärde, et liigendada tänavaruumi ja rikastada vaateid. Samuti on kavandatud lisada vertikaalhaljastust hoone Kalevi tn 38 kinnistu poolsele fassaadile ja osaliselt põhjafassaadile või selle asemel istutada kõrgemat põõsahaljastust, et tekitada visaalne haljaspuhver sealse elamualaga.
- Kinnistu sademevesi on planeeritud immutada alal, kus see tekib, kasutades selleks vett hästi vastuvõtvaid katendeid ja murualasid ning projekteeritavaid imbväljakuid (nt rajada need kinnistu tuleohutuskujadele). Planeeritud on juhtida sademevesi ühissademeveekanaliseerimise kaudu läbi ühtlustusmahuti ülevoolu või muul moel.
- Planeeringualal tuleb pinnast planeerida ning anda kavandatavatele teedele ja platsidele uued kalded. Tagada tuleb sademevee valgumine hoonest eemale. Lisaks tuleb vältida sademete juhtimist naaberkinnistutele.
- Katendite puhul on oluline tsoneerida erinevad liiklejad ning tagada hoonele sobiv keskkond. Kasutada tuleks võimalikult ühtseid suuri pindu, vältida liiga kirjut betoonkivide kasutamist (lubatud kuni 2 tooni) ning keerulisi mustiladusid.
- Kinnistu väikevormid (pingid, prügikastid, rattahoidlad, prügiaedik, valgustid jmt) lahendada projekteerimise käigus, kui on teada täpne hoone lahendus koos kõigesse puutuvaga.

Parkimine

- Parkimine lahendatakse kinnistusesiselt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normatiiv:
 - normatiivne sõiduautode parkimisvajadus Kalevi tn 36 kinnistu tööstusettevõtte ja lao hoonel 6 kohta maksimaalse suletud brutopinna korral. Planeeritud on 8 kohta (+2 kohta kui toimub nendel ühtaegu ka teenindava transpordi juurdepääs).

- jalgrataste vähim parkimismäär on Kalevi tn 36 kinnistu tööstusettevõtte ja lao hoonele 7 kohta maksimaalse suletud brutopinna korral. Jalgrataste parkimisala rajada katustatult konsoolse hooneosa alla või ühe autode parkimiskoha asemel eraldiseisva varjualusena.

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõiguseseadus ja Asjaõiguseseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritava alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega.
Eesti Vabariigi Asjaõiguseseadus ja Asjaõiguseseaduse rakendamise seadus	Saaremaa Vallavalitsus	Avalik kasutusõigus tee servituudialale.