



# Kaare tn 3 detailplaneering

Töö nr 2/2023

Versiooni kuupäev: 12.07.2024

**Detailplaneeringu koostaja:**

ThinkTerra OÜ  
Registrikood: 16734833

**Planeerija/ projektijuht:**

Evely Ehrpas  
E-mail: [evely@thinkterra.ee](mailto:evely@thinkterra.ee)

**Vastutav isik:**

Liina Ollema

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:**

Saaremaa Vallavalitsus  
Tallinna 10, Kuressaare,  
93819 Saaremaa

**Huvitatud isik:**

KAYZER Corporation OÜ  
Registrikood: 12797452

## SISUKORD

<b>A- MENETLUSDOKUMENDID</b> .....	<b>3</b>
<b>B- SELETUSKIRI</b> .....	<b>4</b>
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS.....	5
3.1 PLANEERINGUALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA ANALÜÜS.....	5
3.2 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA ANALÜÜS.....	8
4. KEHTIV „KURESSAARE LINNA JA KAARMA VALLA KONTAKTVÕÕNDI ÜHISPLANEERING“.....	8
4.1 KEHTIVA ÜHISPLANEERINGU MUUDATUSETTEPANEK.....	10
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	12
5.1 PLANEERINGUALA KRUNTIMINE JA KAVANDATAV EHTUSÕIGUS.....	12
5.2 HALJASTUS JA HEAKORD.....	13
5.3 LIIKLUS- JA PARKIMISLAHENDUS.....	14
5.4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	15
5.4.1 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	15
5.4.2 VEE- JA KANALISATSIOONILAHENDUS.....	15
5.4.3 SADEMEVEELAHENDUS.....	16
5.4.4 ELEKTRIVARUSTUS.....	18
5.4.5 VÄLISVALGUSTUS.....	18
5.4.6 KÜTTELAHENDUS.....	18
5.4.7 SIDEVARUSTUS.....	18
5.4.8 TULETÕRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	19
5.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	20
5.6 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG JA KESKKONNATINGIMUSED.....	20
5.7 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS.....	22
6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	22
6.1 PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE.....	22
6.2 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KOKKULEPPED.....	22
<b>7. KRUNDI POS 1 EHTUSÕIGUS</b> .....	<b>24</b>
<b>C- LISAD</b> .....	<b>25</b>
1) AS KURESSAARE SOOJUS POOLT 09.03.2023 VÄLJASTATUD TEHNILISED TINGIMUSED NR 05/2023	
2) AS KURESSAARE VEEVÄRK POOLT 13.03.2023 VÄLJASTATUD TEHNILISED TINGIMUSED NR 2993	
3) ELEKTRILEVI OÜ POOLT 15.03.2023 VÄLJASTATUD TEHNILISED TINGIMUSED NR 442522	
4) TELIA EESTI AS POOLT 30.10.2023 VÄLJASTATUD TEHNILISED TINGIMUSED NR 38356938	
5) PLANEERINGUALA RUUMILINE ILLUSTRATSIOON, KOOSTAJA	
<b>D- JOONISED</b> .....	<b>26</b>
JOONIS 1- SITUATSIOONISKEEM	
JOONIS 2- TUGIPLAAN M 1:500	
JOONIS 3- PÕHIJONIS M 1:500	
JOONIS 4- TEHNOVÕRKUDE KOONDDAAN M 1:500	
<b>E- KOOSKÕLASTUSED</b> .....	<b>27</b>

## A- MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 26.06.2023;
2. Saaremaa Vallavalitsuse 25.07.2023 kiri nr 5-2/4095-1 „Kuressaare linnas Kaare tn 3 katastriüksusel detailplaneeringu algatamise/ algatamata jätmise tähtaja pikendamine“;
3. Keskkonnaameti 24.08.2023 kiri nr 6-2/23/16909-2 „Seisukoht Kaare tn 3 kinnistu detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta“;
4. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 05.09.2023 kiri nr 14-3/1962-1 „Seisukoht Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringu algatamise kohta“;
5. AS Kuressaare Soojus 07.09.2023 kiri nr 1-5/39 „Seisukoht Kaare tn 3 detailplaneeringu algatamise kohta“;
6. Leping nr 2-7.7/230-1 „Saaremaa vallas Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks“, 18.09.2023;
7. Transpordiameti 20.09.2023 kiri nr 7.2-3/23/18054-2 „Seisukohad Kaare tn 3 detailplaneeringu algatamisettepanekule“;
8. Saaremaa Vallavalitsuse 25.09.2023 kiri nr 5-2/5066-1 „Kuressaare linnas Kaare tn 2 katastriüksusel detailplaneeringu algatamise/ algatamata jätmise tähtaja pikendamine“;
9. Saaremaa Vallavolikogu 26.10.2023 otsus nr 1-3/73 „Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“, planeeringuala piiri ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang;
10. Saaremaa Vallavalitsuse 06.11.2023 kiri nr 5-2/5998-1 „Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade“ menetlusosalistele;
11. Saaremaa Vallavalitsuse 06.11.2023 kiri nr 5-2/6000-1 „Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade“ Kaare tn 5 korteriühistule;
12. Saaremaa Vallavalitsuse 06.11.2023 kiri nr 5-2/6001-1 „Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade“ Kaare tn 10 korteriühistule;
13. Saaremaa Vallavalitsuse 15.11.2023 kiri nr 5-2/6186-1 „Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringule täiendavate kooskõlastajate ja kaasavate määramine“ Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile;
14. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 30.11.2023 kiri nr 14-3/3411-1 „Koostöötegitajate ja kaasavate määramine Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringu koostamisel“;
15. Saaremaa Vallavalitsuse 26.03.2024 kiri nr 5-2/1748-1 „Teade Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku ja arvamuse andmise kohta“ menetlusosalistele;
16. Saaremaa Vallavalitsuse 26.03.2024 kiri nr 5-2/1749-1 „Teade Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku ja arvamuse andmise kohta“ menetlusosalistele;
17. AS Kuressaare Soojus 04.04.2024 e-kiri;
18. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 10.04.2024 kiri nr 14-3/3411-3 „Seisukoht Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringu eelnõu kohta“;
19. Transpordiameti 18.04.2024 kiri nr 7.2-3/24/18054-5 „Arvamuse andmine Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringu eskiislahenduse kohta“;
20. Keskkonnaameti 24.04.2024 kiri nr 6-2/24/8705 „Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringu eskiislahendusest“.

# B- SELETUSKIRI

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu koostamise alused on:

- ◆ Planeerimisseadus, jõustumine 01.07.2015;
- ◆ Planeeringu algatamise taotlus, esitatud 26.06.2023;
- ◆ Saaremaa Vallavolikogu 26.10.2023 otsus nr 1-3/73 „Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Planeeringu koostamise lähtedokumendid on:

- ◆ Saaremaa Vallavolikogu 26.10.2023 otsuse nr 1-3/73 „Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ lisa 2 „Lähteseisukohad“;
- ◆ „Saare maakonnaplaneering 2030+“, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga 1.1-4/94;
- ◆ „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering“, kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1;
- ◆ „Saaremaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2020-2031 kinnitamine“, kehtestatud Saaremaa Vallavolikogu 27.08.2020 määrusega nr 8;
- ◆ „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, kehtestatud riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50;
- ◆ „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“, vastu võetud Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrusega nr 26;
- ◆ „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“, vastu võetud Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrusega nr 9;
- ◆ „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“, vastu võetud Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrusega 14;
- ◆ „Tuleohutuse seadus“, vastu võetud 05.05.2010;
- ◆ „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 30.03.2017 määrus nr 17;
- ◆ „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“, siseministri 18.02.2021 määrus nr 10;
- ◆ Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- ◆ Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- ◆ Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- ◆ Geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, koostas 2022. aastal geodeet Jaanus Tahk, töö nr 7-4/2022. Alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- ◆ Teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid.

## 2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on *Kaare tn 3* katastriüksusele ehitusõiguse määramine kasarmu rekonstrueerimiseks korterelamuks ja abihoonete ehitamiseks ning üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmine rida- ja korterelamumaaks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja -rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus.

**Tabel 1. Planeeringuala moodustab**

Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
<i>Kaare tn 3</i>	34901:012:0128	Ärimaa 100%	4819 m <sup>2</sup>
<i>Kaare tänav</i>	34901:012:0147	Transpordimaa 100%	Planeeringualasse jääb 1943 m <sup>2</sup> suurune osa

Arhiivi tänav L1	34901:012:0148	Transpordimaa 100%	Planeeringualasse jääb 455 m <sup>2</sup> suurune osa
------------------	----------------	--------------------	---

Planeeringuala suurus on ca 0,72 ha.

Käesolev detailplaneering muudab kehtivat „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringut“ Kaare tn 3 katastriüksusele määratud maakasutuse sihtotstarbe osas, kuid on kooskõlas EK- rida- ja korterelamumaale määratud tingimustega.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisele.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

## 3. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

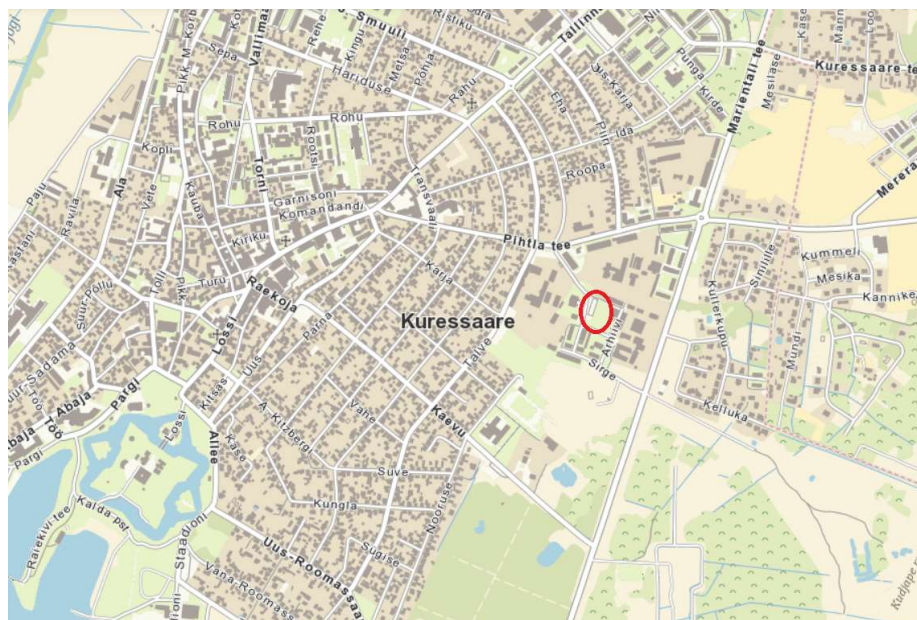
### 3.1 PLANEERINGUALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeringuala asub Saare maakonnas Saaremaa vallas Kuressaare linnas ning hõlmab Kaare tn 3 (34901:012:0128, pindala 4819 m<sup>2</sup>) eraomandis olevat katastriüksust ning munitsipaalomandis olevat Kaare tänav (34901:012:0147, planeeringualasse jääb 1943 m<sup>2</sup> suurune osa) ja Arhiivi tänav L1 (34901:012:0148, planeeringualasse jääb 455 m<sup>2</sup> suurune osa) kinnistut.

Kaare tn 3 katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa, kõlvikuline koosseis Maa-ameti andmete alusel on: muu maa 4819 m<sup>2</sup>. Kaare tn 3 aadressil asub ehitisregistri andmete alusel üks amortiseerunud 3-korruseline hoone (ehr.kood: 106007537, kasarm, ehitisealune pind: 885 m<sup>2</sup>), lisaks veel kinnikasvanud rivitreeningu väljak. Katastriüksus on võsastunud ja heakorrastamata, alal kasvab üksikuid puid.

Kaare tänav katastriüksusel asub avaliku kasutusega 3490130 Kaare tänav, Arhiivi tänav L1 katastriüksusel asub sõidutee, mis ühendab 3490130 Kaare tänav planeeringualast idas kulgeva 3490035 Arhiivi tänavaga. Mõlemad sõiduteed on kõvakattega ning kahesuunalise liiklusega. 3490130 Kaare tänav on sisetänav, mis ühendab piirkonda alast põhjas kulgeva 3490730 Pihlta tee ja alast idas kulgeva riigimaantee tugimaanteega 76 Kuressaare ringtee.

Kuressaare kesklinnast jääb planeeringuala ca 1 km kaugusele itta (vt Skeem 1).



**Skeem 1.** Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

*Kaare tn 3* kasarm on osa kunagisest piirivalve sõjaväe territooriumist, mille juurde kuulusid ka lähinaabruses asuvad kogudusehoone (kunagise kompleksi klubihoone) ja korterelamud (varasemalt ohvitseride majutamiseks mõeldud). Kõik ülalnimetatud ehitised, peale rekonstrueeritava kasarmuhoone, on aktiivses kasutuses. Kasarm on mitmeid aastaid seisnud tühjalt ja kasutuseta ning territoorium on hooldamata.

Planeeringuala maapind on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 5,59 m kuni 5,95 m. Planeeringuala koormavad järgmised seadustest tulenevad kitsendused (vt Skeem 2):

- ◆ Olemasoleva elektri maakaabelliini kaitsevöönd koridoris laiusega 2 m;
- ◆ Olemasoleva kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;
- ◆ Olemasoleva veetoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;
- ◆ Olemasoleva maa-aluse soojatorustiku kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;
- ◆ Olemasoleva sidekaabli kaitsevöönd koridoris laiusega 2 m;
- ◆ Olemasoleva madalpinge õhuliini kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;
- ◆ Olemasoleva liitumis-jaotuskilbi kaitsevöönd 2 m laiune ala kilbist mõõdetuna;
- ◆ Kuressaare lennuvälja kaitsevöönd.



**Skeem 2.** Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusest. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Planeeringualast põhja- ja idasuunda jäävad olemasolevad 1970ndatel aastatel rajatud laohooned-garaažid, alast lõunasse jäävad 1940-1960ndatel aastatel rajatud 2- kuni 3-korruselised korterelamud, läände jääb 2-korruselise kogudusehoone. Lisaks ümbritsevad planeeringuala idast, läänest ja põhjast planeeringualast ca 300 m kaugusele jäävad olemasolevad väikeelamute rajoonid, alast lõunas ca 450 m kaugusel asub Nooruse kool.

Planeeringualast ca 220 m kaugusel idas kulgeb riigimaantee tugimaantee 76 *Kuressaare ringtee*, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus lõigus km 2,021 kuni km 5,405 2022. aasta andmete alusel on 1789 sõidukit, millest sõiduautod/pakiautod moodustavad 97% (1723 sõidukit), veoautod/autobussid 1% (18 sõidukit) ning autorongid 2% (49 sõidukit).

Lähimad bussipeatused jäävad planeeringualast itta ca 350 m kaugusele, riigimaantee tugimaantee 76 *Kuressaare ringtee* äärde, peatused „Arhiivi“, ning planeeringualast kirdesse ca 700 m kaugusele jäävad peatused „Marientali“.

Planeeringuala jääb Kg:Krg (70% Kg, 30% Krg) muldadega alale. *Kg- gleistunud rähkmullad* on profiili ehituselt sarnased vastavate automorfsete muldadega, erinedes viimastest ajutiselt esineva liigniiskuse poolest. Olulisemaks erinevuseks on gleistumistunnuste, s.o roostevärvi täpikete ja väiksemate sinakashallide laikude esinemine huumushorisonidile järgnevates horisontides.

Põhjavesi planeeringualal on nõrgalt kaitstud, st reostusohtlikkuse tase on kõrge.

Andmebaasi EELIS andmetel ei ole planeeringualal registreeritud kaitstavate taimeliikide kasvukohti ega loomaliikide leiukohti; planeeringuala ei asu kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei ole planeeringualale ja selle lähedusse määratud väärtuslikku maastikku.

Planeeringu koostamise eesmärgi realiseerumisel võib kaasnevaks suurimaks muutuseks võrreldes olemasoleva olukorraga pidada maastikupildi muutust ja mõningast liikluskoormuse tõusu. Olemasoleva amortiseerunud kasarmuhoone ja võsastunud pildi asemele tekib kõrg- ja madalhaljastatud kauni maastikupildi ja kõrgetasemelise arhitektuuriga korterelamu, mis on positiivseks aspektiks piirkonna arengule. Liikluskoormuse tõus on ca 48 autot, mis ei oma suurt mõju olemasolevate tänavate läbilaskevõimele ega tänavate seisundile.

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2- „Tugiplaan“.

### 3.2 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeringuala asub olemasoleva äri- ja tootmisala ning korterelamute piirkonnas. Planeeringualast läände ca 130 m kaugusele jääval *Kaare tn 4* (34901:012:0013) aadressil asuvad 1-2-korruselised hooned- olemasolev töökoda/ kontor- värmistustöökoda. Planeeringualast ca 100 m kaugusele loodesse, *Pihlta tee 24* (34901:012:0049) aadressile jääb 1-korruseline kauplusehoone, ca 70 m kaugusel põhjasuunas, *Pihlta tee 28* (34901:012:0103) aadressil asuvad 1-2-korruselised tootmiskompleksi hooned, kus tegeletakse kokkupandavate puitehitiste (saunad, suvilad jne) valmistamisega. Katastriüksusel asuvad segusõlm, puidu kuivati, ladu ja kontor, töökoda-garaaž, saekaater ja puidutöökoda.

Planeeringuala vahetus naabruses, *Arhiivi tn 5 // 7* (34901:012:0045) katastriüksusel asuvad kaks 1-korruselise ning amortiseerunud laohoonet. Alast idas *Arhiivi tn 12 // 14* (34901:012:0046) ja *Arhiivi tn 6* (34901:012:0097) aadressitel asuvad 1-korruselised laohooned, kus tegeletakse hoonete ehitamise ja müügiga, *Marentali tee 11* (34901:012:0073) aadressil asub garaaž- remonditöökoda. Planeeringualast ca 80 m kaugusele kagusse, *Arhiivi tn 4 // Sirge tn 3 // 5* (34901:012:0056) katastriüksusele jäävad endised 1-korruselised kasarmuhooned, kus täna tegutseb mööblipood.

Planeeringualast lõunasse ca 100 m raadiusesse jäävad olemasolevad 2- kuni 3-korruselised korterelamud, 2- korruseline arhiivihoonet *Arhiivi tn 1* (34901:012:0130) aadressil ning 2021. aastal valminud erihooldekodu 2-korruseline hoone *Sirge tn 1* (71401:001:1612) aadressil.

Lähtudes planeeringuala lähipiirkonna multifunktsionaalsest iseloomust, kus leidub nii korterelamuid kui äri- ja tootmishooneid, on planeeringuga kavandatud korterelamu piirkonda sobilik. Planeeritav korterelamu sobitub ümbritsevasse, kuna Kaare tänava ääres paiknevad samuti olemasolevad korterelamud- uus oleks seega loogiliseks jätkuks.

## 4. KEHTIV „KURESSAARE LINNA JA KAARMA VALLA KONTAKTVÖÖNDI ÜHISPLANEERING“

Planeeringuala paikneb kehtiva „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1) kohaselt tiheasustusosalal oleval *B-kaubandus-teenindusosalal Kaare tn 3* katastriüksuse osas ning *L- transpordimaal Kaare tänava ja Arhiivi tänav L1* katastriüksuste osas (vt Skeem 3).

Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid ja lubatud on ärimaa sihtotstarve. Alal on lubatud tegevused, millega ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Transpordimaa on liiklemiseks ja parkimiseks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

Käesoleva planeeringuga ei muudeta olemasolevate katastriüksuste piire. Planeeringuga tehakse ettepanek muuta *Kaare tn 3* maakasutuse sihtotstarvet olemasolevast 100% ärimaast 100% elamumaaks ning anda



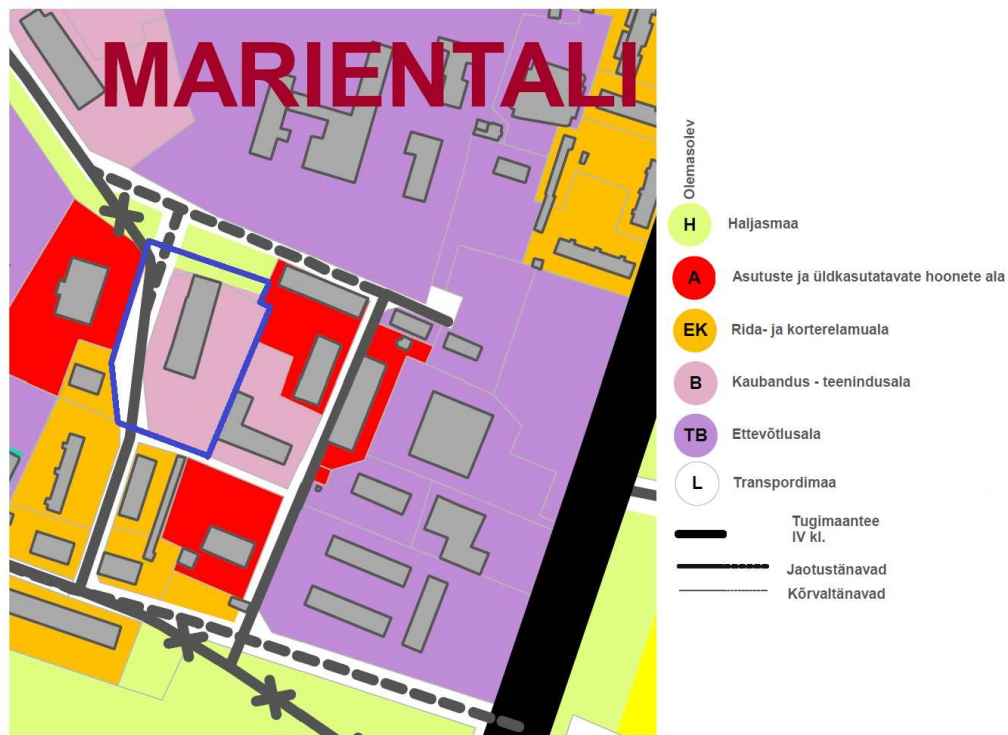
plan. krundile pos 1 ehitusõigus kasarmu rekonstrueerimiseks korterelamuks ning seda teenindavate abihoonete rajamiseks. *Kaare tänava ja Arhiivi tänav L1* katastriüksuste sihtotstarvet ei muudeta.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek *Kaare tn 3* katastriüksuse ulatuses üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks ettevõtlusalast korter- ja ridaelamumaaks. Eeltoodust tulenevalt on tegemist üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega ja detailplaneering on seega üldplaneeringut muutev.

Käesolev detailplaneering muudab kehtivat „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringut“ *Kaare tn 3* katastriüksusele määratud maakasutuse sihtotstarbe osas, kuid on kooskõlas *EK- rida- ja korterelamumaale* määratud tingimustega.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule mõistetakse rida- ja korterelamuala all käesolevas planeeringus ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Rida- ja korterelamualana määratletakse maad, millel on valdavalt olemasolevad korterelamud. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. 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. Tervikliikumad korterelamupiirkonnad planeeringualal on Smuuli, Ida-Niidu, Tuulte Roos, Marientali ja Kudjape. Kavandatud rida- ja korterelamuala puhul on oluline loodav ruumiline kvaliteet, inimhõõtmelisus ja väikelinlikus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele. Lubatud on ala teenindavad kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu).

Üldplaneeringu järgi on Marientali piirkond määratud tervikliikumaks korterelamupiirkonnaks (ÜP seletuskirja ptk 4.3, tabel).



**Skeem 3.** Väljavõte „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust“. Planeeringuala on tähistatud sinise kontuuriga.

Üldplaneering on kehtestatud 2012. aastal, seega piirkonna vajadused ja arengusuunad võivad olla ajas muutuda. Ala ei ole seni kehtiva üldplaneeringu alusel kaubandus- ja teenindusalana kasutusele võetud, millest võib eeldada, et tegemist ei ole piisavalt atraktiivse asukohaga äriotstarbelise tegevuse arendamiseks. Lähipiirkonnas on olemas rida- ja korterelamumaa, asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala, kaubandus-teenindusala ja veidi eemal ettevõtlusala juhtotstarbega alad, ehk siis tegu on juhtotstarbe osas mitmekülgse piirkonnaga. Kehtivad detailplaneeringud on eelkõige ettevõtlusala piirkondades. Juhtotstarbe muutmise *Kaare tn 3* katastriüksusel rida- ja korterelamumaaks ühtlustaks piirkonna maakasutust.

Planeeringuala jääb olemasolevale Marientali piirkonda, kus maakasutuses domineerivad ettevõtlus, asutused ja üldkasutatavad hooned, sekka rida- ja korterelamuid. Planeeringualast põhja- ja idasuunda jäävad olemasolevad 1970ndatel aastatel rajatud laohooned-garaažid, alast lõunasse jäävad 1940-1960ndatel rajatud 2- kuni 3-korruselised korterelamud, läände jääb 2-korruseline kogudusehoone. Planeeringualast ca 300 m kaugusel idas, läänes ja põhjas asuvad Kuressaare väikeelamute piirkonnad.

Marientali piirkonna näol on tegemist alaga, mis on jäänud arendustegevustest puutumatuks ja on seetõttu kaasajastamata. Olemasolevad laohooned-garaažid on ajale jalgu jäänud ning kogu piirkond tervikuna vajab kaasajastamist ja korrastamist. Piirkonda ümbritsevad idast, läänest ja põhjast olemasolevad väikeelamute rajoonid, lõunas asub Nooruse Kool.

„Saare maakonnaplaneeringu 2030+“ ptk 2.4. „Asustuse suunamise põhimõtted“ on välja toodud, et lähtudes üleriigilise planeeringu põhimõtetest, tuleks tihedalt asustatud aladel kompaktsust tõsta. Asustuse areng ei tohi kaasa tuua asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja eksploatatsioonil ning peab soodustama mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist. Sellise arengu saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktses asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust, leida uus rakendus kasutusest välja langenud maadele. Eelpool toodud silmas pidades vastab detailplaneeringuga kavandatav tegevus „Saare maakonnaplaneeringule 2030+“.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud kasarmu rekonstrueerimise ja uushoonestuse rajamisega antakse piirkonnale suund ja tõuge tänapäevasema ja jätkusuutlikuma elupiirkonna poole. Planeeringuga rekonstrueeritakse olemasolev ajalooline kasarmuhoone, muutes selle ainulaadse ja kõrge arhitektuurse tasemega eluhooneks, luues seeläbi elupinnad nõudlikule ja unikaalsust soovivale maitsele.

Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga kavandatu lähipiirkonda sobiv.

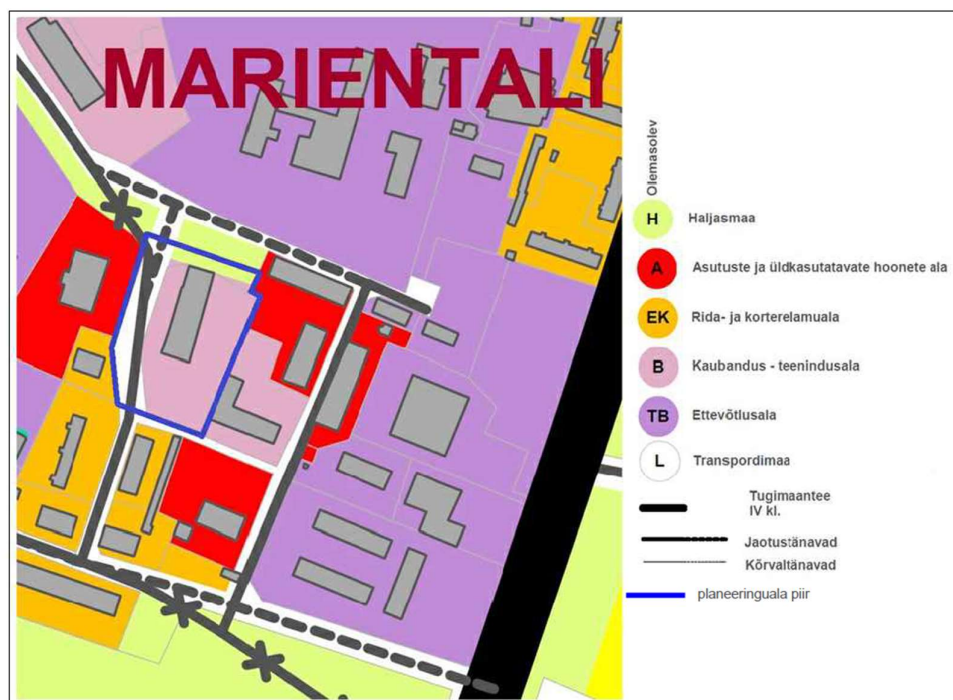
## 4.1 KEHTIVA ÜHISPLANEERINGU MUUDATUSETTEPANEK

Planeeringuala paikneb kehtiva „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1) kohaselt tiheasustusosalal oleval *B-kaubandus-teenindusala Kaare tn 3* katastriüksuse osas ning *L- transpordimaal Kaare tänava ja Arhiivi tänav L1* katastriüksuste osas. Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid ja lubatud on ärimaa sihtotstarve. Alal on lubatud tegevused, millega ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Transpordimaa on liiklemiseks ja parkimiseks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek muuta ühisplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet *Kaare tn 3* katastriüksuse osas olemasolevast kaubandus-teenindusala rida- ja korterelamualaks ning anda plan. krundile pos 1 ehitusõigus kasarmu rekonstrueerimiseks korterelamuks ning seda teenindavate abihoonete rajamiseks (vt skeem 4 ja 5).



Skeem 4. Väljavõte „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust“.



Skeem 5. Kehtiva „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu“ muudatusettepanek.

## 5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 5.1 PLANEERINGUALA KRUNTIMINE JA KAVANDATAV EHTUSÕIGUS

Planeeringulahendusega ei muudeta *Kaare tn 3* katastriüksuse piiri ega suurust, küll aga muudetakse maakasutuse sihtotstarvet olemasolevast 100% ärimaast 100% elamumaaks, *Kaare tänava* ja *Arhiivi tänav L1* transpordimaa katastriüksuste piire ja sihtotstarvet ei muudeta.

Planeerimisseadus § 126 lõige 1 punkt 1 ütleb, et detailplaneeringu ülesanne on planeeringuala kruntideks jaotamine. Planeeringualasse jääb osa *Kaare tänav* ja *Arhiivi tänav L1* transpordimaa katastriüksustest. Vastavalt planeerimisseadus § 126 lõikele 1 punktile 1 kavandatakse planeeringualasse jäävatest transpordimaa katastriüksustest kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti. Plan. transpordimaa kruntidest eraldi katastriüksuseid ei moodustata.

**Tabel 2. Planeeritud kruntide andmed**

Krundi pos nr	Pindala	Plan. krundi kasutamise sihtotstarve	Plan. katastriüksuse sihtotstarve
Pos 1	4819 m <sup>2</sup>	EK 100%	E 100%
Pos 2	1943 m <sup>2</sup>	LT 100%	Katastriüksust ei moodustata
Pos 3	455 m <sup>2</sup>	LT 100%	Katastriüksust ei moodustata

Selgitus:

EK- korterelamumaa;

E- elamumaa;

LT- tee ja tänava maa.

Vastavalt Riigikogu poolt 12.10.1994 a vastu võetud maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup> on elamumaa (E) 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.

Planeeringuga soovitakse *Kaare tn 3* aadressile anda ehitusõigus olemasoleva kasarmu rekonstrueerimiseks kuni 5-korruseliseks korterelamuks (plan. korterite arv 48, hoone olemasolev kõrgus säilib: 17,5 m. Plan. korterite arvu on lubatud muuta tingimusel, et tagatud peab olema vähemalt 1 parkimiskoht korterile. Täiendavalt antakse plan. krundile pos 1 ehitusõigus kuni kahe 1-korruselise ja kuni 5 m kõrge abihoone (n: kuur, jalgratta ja/või lapsevankrite hoidla prügimaja) rajamiseks. Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ning muid väikeehitisi lisaks eeltoodule rajada pole lubatud. Maa-alust korrust planeeringuga ei kavandata.

**Tabel 3. Planeeritud ehitusõigus**

Plan. krundi nr	Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind (peahoone/abihooned)*, m <sup>2</sup>	Suurim lubatud hoonete arv krundil (peahoone+abihooned)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (peahoone/abihooned), m	Hoonete suurim lubatud korruselisus (peahoone/abihooned)
Krunt pos 1	1600 (1450/ 150)*	1+2	17,5/ 5	5/ 1
Krunt pos 2	-	-	-	-
Krunt pos 3	-	-	-	-

Märkus: \* suurim lubatud hoonete ehitisealune pind sisaldab olemasolevat kasarmuhoonet ja selle soojustamist ja/või laiendamist, plan. varikatusega terrassiala, plan. võimalikke rõdusid ning trepi varikatust. Abihoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 150 m<sup>2</sup>.

Planeeringuga ei ole kavandatud olemasoleva hoone kõrguse tõstmist, st säilib hoone kõrgusega 17,5 m olemasolevast maapinnast. Planeeringuala asub Kuressaare lennuvälja lähenemisectoris, mille kõrgus katastriüksusel on 20 m. Tuleb arvestada, et 20 meetri kõrguspiirangut ei tohi ületada krundil kasutatav ehitustehnika (kraanad jms) ning ka hoone katusele paigaldatavad seadmed/rajatised.

Planeeringuala asub ka lennuvälja kaitsevööndis, kuid sellest täiendavaid piiranguid ei tulene. Lennundusseaduse § 352 kohaselt on lennuvälja kaitsevööndisse keelatud elamurajoonide rajamine, kuid üksik korterelamu ei ole klassifitseeritav elamurajooniks.

Plan. krunt pos 1 täisehituse protsent on 33%, kogu planeeringuala osas on täisehituse protsent 22%.

Planeeringuala hoonestusala kavandamisel on lähtunud määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (vastu võetud 30.03.2017 siseministri määrusega nr 17) § 22: (2) *Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.* Plan. hoonestusala on kavandatud *Arhiivi tänav L1* transpordimaa katastriüksusega külgnevas osas plan. krundi pos 1 piirini, *Kaare tänav* transpordimaa katastriüksusest umbes 11,2 m kaugusele kohustuslikule ja väljakujunenud ehitusjoonele, naaberhoonetega külgnevalt piirilt aga 4 m kaugusele. Lähim naaberhoone jääb rekonstrueeritavast kasarmuhoonest ca 32 m kaugusele.

Detailplaneeringuga soovitakse luua meeldiv ning kvaliteetne elukeskkond. Plan. krundile pos 1 rajatavad hooned on kõrge arhitektuurse tasemega, pakkudes nii elanikele valgusküllaseid ja avaraid eluruume. Rõhku on pandud madal- ja kõrghaljastusele ning rekreatiivsetele väärtustele, rajades planeeringuala keskele ühiskasutusega mänguväljaku(te)ga roheala. Korrastamata tühermaa saab planeeringu realiseerimise järgselt uue ja kauni ilme, mis on positiivseks aspektiks piirkonna arengule ja väljanägemisele.

Olulisemad arhitektuurinõuded plan. krundile pos 1 planeeritavatele hoonetele:

- ◆ Hoonete arv krundil: 1 peahoone, kuni 2 abihoonet;
- ◆ Hoonete korruselisus: peahoone kuni 5 korrust, abihooned 1 korrus;
- ◆ Hoonete suurim lubatud kõrgus: peahoone kuni 17,5 m, abihooned kuni 5 m;
- ◆ Viimistlusmaterjalidest on eelistatud kvaliteetsed ja kaasaegsed materjalid (näiteks: laudis, krohv, klaas, kivi, metall, fassaadiplaat jne). Plekk viimistlusmaterjalina ei ole lubatud;
- ◆ Katusekalle vahemikus 0° - 45°. Katusekattematerjal: plekk, kivi, rullmaterjal vms;
- ◆ Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Plan. krundile kavandatavate hoonete välisilme peab olema omavahel kooskõlas;
- ◆ Plan. krundi ei ole lubatud piirata piirdeaiaga. Piirdeaeda või hekki on lubatud rajada ainult mänguväljaku(te) ümber laste turvalisuse tagamiseks. Piirde suurim kõrgus: 1 m, piirde liik: metall-võrkaed, paneelaed, vertikaalne või horisontaalne puit-lippaed.

## 5.2 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringuala on heakorrastamata ja osaliselt võsastunud ala, kus kasvavad üksikud puud.

Planeeringuga on ette nähtud uue madal- ja kõrghaljastuse rajamine. Uushaljastuse rajamisel eelistada Kuressaarele iseloomulikke puu- ja põõsaliike. Olemasolevad puud on ette nähtud säilitada, kui need ei jää ette ehitustegevusele, ei ole haiged ega ohtlikud. Ehitusprojektis planeerida väliala põhimõttel, et maksimaalselt säilitatakse olemasolevat puittaimestikku, mida kujundatakse ja täiendatakse uusistutustega, rajades erinevaid istutusalasid ning luues seeläbi liigendatud ruum. Haljastuspõhimõtete kavandamisel lähtuda lähipiirkonna analüüsist, ruumi kasutuse vajadustest ja inimõõtmelise ruumi põhimõtetest. Terviklik haljastuse kujundamine ning planeerimine aitab täita mitmeid ülesandeid. Tänavahaljastuse ülesanded võivad olla arhitektuursed, tõstes esile piirkonna esteetilist väärtust või rahustades linnakeskkonda. Samuti on haljastuse mõju tähtis liikluse rahustamiseks ja liiklejate eraldamiseks ning elukeskkonna tervislikumaks muutmiseks.

Ehitusprojektis on vaja välja selgitada puud, mis tuleb säilitada rühmade või üksikpuudena. Samuti tuleb hinnata puude seisundit, nende eeldatavat eluiga ning kujundusliikku väärtust. Oluline on märgata puude konfliktset paiknemist teiste objektide suhtes ja hinnata sellest tulenevat hooldusliikuse vajadust. Arvesse tuleb võtta puudega seotud ohte inimesele ja varale.

**ThinkTerra OÜ**

Registrikood: 16734833  
info@thinkterra.ee

[www.thinkterra.ee](http://www.thinkterra.ee)



Ehitusaegselt tagada säiliva kõrghaljastuse kaitse vastavalt Eesti Standardile EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“. Puude istutamisel, puuhooldustööde kavandamisel ning läbiviimisel juhendada Eesti Standardist EVS 939-4:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 4: Puhoidustööd“. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba vastavalt Saaremaa Vallavolikogu 26.04.2019 määrusele nr 8 „Raieloa andmise kord“.

Täpne madal- ja kõrghaljastuse lahendus, taimede liigid ja asukohad antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeringuala säiliva haljaspinna osakaal on 30%, millest kõrghaljastus peab moodustama vähemalt 40% (kõrghaljastuse protsent on täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaal haljaspinna pindalast). Säiliva haljaspinna osakaalu protsent 30% on antud ainult *Kaare tn 3* katastriüksuse kohta, protsendi hulka ei ole arvestatud *Kaare tänav* tänavamaale kavandatud haljasala.

Planeeringuga on plan. krundile pos 1 kavandatud jalgteed, mänguväljak(ud) ning istepingid koos prügikastidega. Jalgteede äärde on planeeritud välisvalgustus. Täpne mänguväljaku, väikevormide ja jalgteede asukoht ja kujundus pannakse paika ehitusprojekti koostamise käigus.

Mänguväljak(ud) on lubatud laste turvalisuse tagamiseks ümbritseda heki või piirdeaia (piirde suurim lubatud kõrgus 1 m, piirde tüübiks: metall-vörkaed, paneelaed, vertikaalne või horisontaalne puit-lippaed). Täpne aiakujundus ja liik pannakse paika ehitusprojekti käigus. Piirdeaia rajamisel peab arvestama olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude kulgemisega ning piirdeaia rajama neist väljapoole tehnovõrke kahjustamata.

Jäätmete kogumine toimub vastavalt „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale“. Jäätmete liigiti kogumise mahutid on lubatud paigutada hoovi varjatult, prügimajja (prügimajja peab võimaldama 4-5 jäätmeliigi eraldi kogumist) või hoone mahtu. Prügikonteinerite tühendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Ehitus- ja lammutustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku sorteeritult ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale, maksimaalselt jäätmeid taaskasutades. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas“. Ehitus- ja lammutustegevuse kohta esitada ehitusprojekti tekkivate jäätmete kohta jäätmekava. Kui planeeritakse avalikke alasid (mänguväljak, parkla jne), siis tuleb ette näha avalikuks kasutuseks mõeldud liigiti jäätmete kogumiseks prügikastid avalikult kasutatavas kinnistu osas.

Peale ehitustööd peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale“.

Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

### 5.3 LIIKLUS- JA PARKIMISLAHENDUS

Juurdepääs planeeringualale on olemasolevatelt avaliku kasutusega tänavatelt *3490036 Arhiivi käik* ja *3490130 Kaare tänav*. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud *3490130 Kaare tänav* sõidutee osa nihutamine, kuna hetkel kulgeb *3490130 Kaare tänav* üle *Kaare tn 3* eraomandis oleva katastriüksuse.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse 48 korterit. Vastavalt Eesti Standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelile 9.2 on parkimismormatiiv linnakeskuses 1-2-toalise korteri puhul 0,9 ning 3- ja enamatoalise korteri puhul 1,1. Täpne planeeritavate korterite arv selgub ehitusprojekti koostamise käigus, kuid arvestama peab, et normikohane parkimine on tagatud.

Hetkel on planeeringus arvestatud, et 50% on 1-2-toalisi kortereid ja 50% on 3- ja enamatoalisi kortereid.

**Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus**

Korteri liik	Normi ühik	Arvutuskäik	Plan. parkimiskohtade arv
1-2-toalised korterid	0,9	24x0,9= 21,6	22
3- ja enamatoalised korterid	1,1	24x1,1= 26,4	26
Kokku:		48	48

Planeeringuga on plan. krundile pos 1 kavandatud 48 parkimiskohta. Vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tuleb kõigis parklates, kus kohtade arv on 20 kuni 50 kavandada üks koht liikumispuudega inimese sõidukile (parkla soovitatav jalgsikäigu kaugus sihtpunktist 10 m). Peahoone sissepääsu lähedale, ca 4 m kaugusele sissepääsust on planeeritud 1 parkimiskoht puuetega inimese sõidukile. Puudega inimese sõidukile kavandatud parkimiskoha ja kõnnitee äärekivi kõrgus ei tohi olla üle 30 mm.

Vastavalt ehitusseadustikule § 65<sup>1</sup> tuleb sellise hoone olulisel rekonstrueerimisel (sh rekonstrueeritakse parklat või hoone/parkla elektrisüsteemi), mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui 10 parkimiskohta, näha ette juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga. Ehitusprojektis tuleb antud nõudega arvestada.

Planeeringuga on ette nähtud 3490130 Kaare tänava korrastamine, kavandades 3490130 Kaare tänava sõidutee idaserva haljasala, muutes sõidutee kulgemise selgemini eristuvaks ning erakinnistu piiridest väljapoole kulgevaks. Kui ehitamise käigus kahjustatakse Arhiivi tänav L1 katastriüksusel olevat sõiduteed, tuleb tee korrastada. Ehitusprojektis näha ette 3490130 Kaare tänava sõidutee laiuseks 6 m. Ehitusprojektis tuleb tagada, et 3490130 Kaare tänava sõidutee osa nihutamisega säilib tee konstruktsioon, vajadusel näha ette sõiduteeosa pindamine või muul viisil kindlustamine ja sõidutee säilimine. Kavandatav haljasala lahendada väikeäärekiviga H +/- 0. Avaliku kasutusega sõidutee pindamise või muud vajalikud ehitamisega seotud kulud kannab planeeringust huvitatud isik.

Planeeringuga on alale kavandatud jalgrattaparkla. Jalgratate hoiustamiseks võib rajada hoonesse ühise, lukustatava jalgratate hoiuruumi või rajada plan. krundile pos 1 varjualusega jalgratate parkla või lukustatav jalgratate hoiuruum. Hästi planeeritud ja turvaliste hoiuraamidega parkla suurendab jalgrattaliiklust. Vajadus selgub projekteerimise käigus.

## 5.4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude ja servituudi vajadusega alade lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on kujutatud joonisel 4- „Tehnovõrkude koondplaan“. Lagunenud ja/või prahti täis kaevud, mis on märgitud joonisele, tuleb kas likvideerida või rekonstrueerida.

### 5.4.1 VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna kõrguste olulist muutmist. Maapinda muudetakse ainult vajaduse tekkimisel planeeritavate abihoonete ja teede all. Välistatud peab olema sademevee valgumine naaberaladele.

### 5.4.2 VEE- JA KANALISATSIOONILAHENDUS

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamisel on aluseks AS Kuressaare Veevark poolt 13.03.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 2993.

#### Veevarustus

Kaare tänaval kulgevad olemasolevad veetorud, mis on tänaseks renoveeritud. Kaare tn 3 katastriüksuse tarbeks on Kaare tänava teemaale rajatud uus veetoriga liitumispunkt, MK Dn40. Plan. hoone veevarustus lahendatakse uuest rajatud liitumispunktist.

**ThinkTerra OÜ**

Registrikood: 16734833  
info@thinkterra.ee

[www.thinkterra.ee](http://www.thinkterra.ee)



### Kanaliseerimisvarustus

*Kaare tänaval* kulgevad olemasolevad kanalisatsioonitorud, mis on tänaseks renoveeritud. *Kaare tn 3* katastriüksuse tarbeks on *Kaare tänav* teemaale rajatud uus kanalisatsioonitoruga liitumispunkt, kaev K5916. Plan. hoone kanalisatsioonivarustus lahendatakse uuest rajatud liitumispunktist.

Joonisele 4- „Tehnovõrkude koondplaan“ on renoveeritud vee- ja kanalisatsioonitorud peale kantud OÜ Hadwest 2023.a teostusmöödistuse aluse, töö nr: T-23-546, töö nimi: „Arhiivi tänav L1 ja Kaare tänav kü-te vee-ning kanalisatsioonitrasside teostusmöödistus“.

Täpne vee- ja kanalisatsioonilahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

### 5.4.3 SADEMEVEELAHENDUS

Sade- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud. Planeeringualal tekkivad sadeveed on ette nähtud platsidelt ja parklaaladelt kokku koguda ning immutada oma ala piires. Planeeritavalt hoonetelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele. Sademevee immutamisel tuleb lähtuda *veeseaduse* § 129. Võimalusel koguda ja taaskasutada sademevett. Tagatud peab olema sademeveesüsteemi toimimine valingvihmadega.

Planeering teeb ettepaneku kasutada alal looduslähedasi sademeveesüsteeme, vt näiteid sademevee lahendamiseks allpool.

Looduslähedased ehk säästlikud sademeveesüsteemid (SUDS) on sademevee ärajuhtimisel looduslike ökosüsteeme jäljendavad rajatised, mis võimaldavad sademevett tõhusalt ja keskkonnasõbralikult käidelda. Selliste lahenduste peamine eesmärk on sademevett võimalikult palju tekkekohas hajutada ja immutada. Selleks kasutatakse mitmesuguseid lahendusi, näiteks immutusribasid, kraave, nõvasid, vett läbilaskvaid kõnniteid ja parklaid ning rohekatuseid ja -seinu.

SUDSi projekteerimise juures arvestatakse harva esinevate äärmuslike sadudega ja pakutakse välja lahendusi, kuhu liigvesi ajutiselt juhtida, et vältida laialdasi üleujutusi linnalises keskkonnas, sealhulgas eelkõige hoonete vundamentide ja teede üleujutamist. Selliste puhveraladena kasutatakse näiteks puhkealaid, jalgpalli- ja mänguväljakuid ning muid alasid, mida saju korral ei kasutata ja kuhu saab mahutada suurema hulga vett. SUDSi kaudu võib parandada arendusalade elukvaliteeti, muutes need rohelisemaks ja suurendades elurikkust, luues ehitatud keskkonda meeldivaid puhkealaid ja nähtavaid sademevee liikumisteid, parandades õhukvaliteeti, reguleerides temperatuuri ja vähendades müra. Hästi kavandatud ja arenduse terviklahendusse lõimitud looduslähedased sademeveesüsteemid võivad soodustada turismi ja investeringuid ning suurendada kinnisvara väärtust, toetades seega piirkonna majanduskasvu. SUDSi saab kujundada sobivaks kõigi arenduste ja taristuprojektidega, kuna tänu laiale võimaluste valikule võib projekteerida süsteemi konkreetse ala vajadustest, võimalustest ja piirangutest lähtudes, olgu tegu siis uue projekti või olemasoleva arendus- või linnapiirkonnaga.

#### Eesti tingimustesse sobivad looduslähedased sademeveelahendused

Sademevee esmase käitlemise lahendused tekkeallika juures:

- ◆ Rohekatuse- ehk haljaskatuse (ka pinnas- või taimkatuse) on hoone katus, mis on osaliselt või täielikult kaetud taimkattega. Rohekatuse laialdasem kasutamine linnas võimaldab energiakuludelt kokku hoida, parandada linnaruumi kvaliteeti ning tuua keskkonnale üldisemat kasu. Rohekatuse seob ja puhverdab sademevett, vähendades selle kiiret äravoolu ja vooluhulga järsu suurenemise riski. Taimestik peab toime tulema vihmaseadudega, mis vahelduvad kuumade ja kuivade perioodidega. Taimed peavad taluma tugevat tuult ja madalaid talviseid temperatuure, mida ei leevenda tavaoludes maapinnas salvestunud soojus;
- ◆ Rohesein- ehk haljassein on taimedega kaetud sein, kus taimed kasvavad seinale paigaldatud konstruktsioonidel väikestes konteinerites või seina jalamile rajatud kasvualal. Roheseinal on kasulikke omadusi: see vähendab soojussaare efekti, seob/puhverdab vihmavett, soojustab/jahutab hoonet ja puhastab linnakeskkonna õhku.

ThinkTerra OÜ

Registrikood: 16734833  
info@thinkterra.ee

[www.thinkterra.ee](http://www.thinkterra.ee)





- ◆ Sademevee kogumine ja kasutamine- lahendus sobib olukorras, kus sademevee edasisuunamise võimalused on piiratud, sademevee juhtimine torustikku maksustatud või tekkinud vajadus vett kasutada (näiteks kastmiseks või tualetis loputusveena). See on hea valik ka kohas, kus puudub sademeveekanalisatsioon ning äärmuslikumate sadude korral jõuab äravoolav vesi reoveekanalisatsiooni. Sademevee kogumine võib olla alternatiiv näiteks maaomanikele, kelle kinnistu lähedal puuduvad sademevee kuivendussüsteemid, sademeveetorustik, kraavid või veekogud. Tuleb siiski meele pidada, et kui äravooluvee kogus on suur, ei saa sademevee kogumine ja kasutamine olla ainus lahendus, sest mahutid täituvad veega kiiresti ja tühjendamine kestab kauem. Kogumilahenduse juures tuleb arvestada ülevoolu võimalusega. Juhul kui ülevool puudub, tuleb hinnata, kas piirkonna pinnase filtratsioonimoodul võimaldab vajaduse korral immutada piisavas koguses sademevett. Kogutava sademevee kasutamine sõltub ka reostuse sisaldusest sademevees ja süsteemi puhastusvõimekusest enne vee kasutamist.
- ◆ Kasvukast- aitab vähendada äravoolava vee mahtu ja voolukiirust ning puhastab seda taimede abil ja läbi pinnase immutades saastest. Kasvukasti lahendus võib olla pinnasesse süvistatud või asuda maapinnal. Kasvukast ja vihmapeenar on atraktiivsed maastikuelemendid, mis loovad elupaiku ja bioloogilist mitmekesisust ning jahutavad aurumise kaudu kohalikku mikrokliimat. Neisse saab istutada ka puid, seega võib neid hõlpsasti siduda tänavapuude pesadega.
- ◆ Imbkaev- Imbkaev on poorse materjaliga (killustiku või kividega) või immutusplokkidega täidetud maa-alune ruum või mahuti, mis võtab sinna juhitud sademevett kiiresti vastu, mahutab seda ajutiselt ning laseb sel aeglaselt pinnasesse imbuda. Imbkaev aitab vältida lompide teket vett mitteläbilaskvatel pindadel, puhastab äravoolavat vett, suurendab pinnase niiskustaset ja taastoodab põhjavett.
- ◆ Vett läbilaskev katend- Vett läbilaskev katend on suure veejuhtivusega tehiskate, mis koosneb pealmisest vett läbilaskvast kattest (näiteks poorne asfalt või vett läbilaskev kivisillutis) ja selle aluskihtidest. Erinevalt tavalisest asfalt-, betoon-, kivi- vms katendist jälgendab vett läbilaskev katend looduslikku vee liikumist, ehk vesi imbib katendist läbi sarnasel moel, nagu imbuks looduses maasse. Kui olemasolev pinnas ei võimalda vett suures koguses immutada, saab pealmise vett läbilaskva katte all olevaid kihte kasutada ka vee ajutiseks kogumiseks. Kui immutada sademevett läbi katendi pinnasesse või koguda seda katendi alumistesse kihtidesse, väheneb äravoolava vee kogus ja äravoolu kiirus ning samas ei ole tarvis täiendavat maad sademeveesüsteemide ehitamiseks. Lisaks võib sellisel katendil masinaga liikuda ning seda saab kasutada kergliiklust- ja kõnniteena.
- ◆ Puhverriba- on väikese ühtlase kaldega muru või muu tiheda taimestusega riba, mis on ette nähtud külgnevatelt vett mitteläbilaskvatelt aladelt äravoolava sademevee puhastamiseks, soodustades settimist, filtreerimist ja infiltratsiooni, kus pinnase tüüp seda võimaldab. Puhverriba kasutatakse sageli eelpuhastuslahendusena enne teisi looduslähedase sademeveesüsteemi osi lahenduste eluea pikendamiseks. Selleks, et vesi puhastuks efektiivselt, peab äravool olema kavandatud voolama ühtse „kardinana“ piisavalt väikese kiirusega üle puhverriba. Tihti asub puhverriba vett mitteläbilaskva pinna (näiteks tee või parkla) ja loodusliku veekogu või järgneva sademeveesüsteemi osa vahel. Puhverriba puhastab väikese kuni mõõduka kiirusega äravoolavat sademevett taimse filtreerimise teel: taimed püüavad kinni setteid, toitaineid, tahkeid osakesi ja muid saasteaineid ning soodustavad aeglustunud äravoolu imbumist pinnasesse, kus vesi puhastub pinnase ja juurte keskkonnas mikroorganismide abil.
- ◆ Imbkraav- Imbkraav on madal kruusa või muu poorse materjaliga täidetud süvend, mis mahutab ajutiselt äravoolavat sademevett ja immutab seda oma põhja ja külgseinte kaudu pinnasesse. Suurema veehulga puhuks paigaldatakse poorse materjali sisse drenaažitoru ning juhitakse vesi edasi järgmisse sademeveesüsteemi komponenti.
- ◆ Imbväljak- Imbväljak ehk immutusala on lameda põhjaga madal nõgu, mida kasutatakse äravoolava sademevee ajutiseks kogumiseks ja pinnasesse immutamiseks ning vee kvaliteedi parandamiseks. Kuna imbväljak hõlmab ulatusliku ala, võimaldab see korraga käidelda suurt hulka äravoolavat vett. Vee kvaliteet on seejuures väga tähtis, et saastunud vesi ei satuks põhjavette. Mõningates piirkondades võib vajalikuks osutuda vee eelpuhastus enne pinnasesse immutamist. Sadudevahelisel ajal on imbväljak kuiv ja seda saab kasutada muul moel, kuid siiski tuleks arvestada ajutiste üleujutustega. Imbväljaku ala sobib hästi mänguväljakuks, puhkealaks või muuks avalikuks ruumiks. Haljastades selle puude, põõsaste ja muude ajutist üleujutust taluvate taimedega, saab luua puhkealaid inimestele ja elupaiku elusloodusele.

- ♦ Viibetiik- ehk kuivtiik on haljastatud reljeefi madalam ala, mis on tavaliselt kuiv, välja arvatud suuremate sadude ajal ja vahetult pärast neid.

Käesolev planeering soovib alal kasutada looduslähedasi sademeveelahendusi, eelistatud on sademevee kogumine ja kohapeal taaskasutamine, vett läbilaskvad katendid, kasvukast(id) ja puhverriba.

#### 5.4.4 ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu elektrilahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 442522, väljastatud 15.03.2023.

*Kaare tn 3* katastriüksuse kirdenurka läbib olemasolev elektri madalpinge maakaabelliin, mis on ette nähtud säilitada. 2023. aasta oktoobris on *Kaare tn 3* katastriüksusele paigaldatud liitumis-jaotuskilp, muhv ning teostatud elektrikaablitööd. Kilp ja maakaablid on joonisele 4- „Tehnovõrkude koondplaan“ peale kantud OÜ Hadwest teostusmöödistusele, töö nr T-23-559, töö nimi: „Kaare tn 3 kü elektrivarustus“.

Elektrilevi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks:  
Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

#### 5.4.5 VÄLISVALGUSTUS

Planeeringuga on ette nähtud plan. krundi pos 1 hoone sissepääsude ja mänguväljaku valgustus.

Võimalik valgustus paigaldada arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teed ja hooned ega häiri ülejäänud looduskeskkonda. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Soovitatav on kaaluda ka liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust. Valgustuse kavandamisel lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

#### 5.4.6 KÜTTELAHENDUS

Planeeringuala küttevarustuse planeerimisel on aluseks AS Kuressaare Soojus poolt 09.03.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 05/2023.

*Kaare tn 3* katastriüksusel kulgeb olemasolev AS Kuressaare Soojusele kuuluv kaugküttetoru, mis on ette nähtud säilitada. Plan. hoone küttevarustuse tagamiseks tehakse sisselõige olemasolevasse soojatorustikku, liitumiskoht on näidatud joonisel 4- „Tehnovõrkude koondplaan“. Joonisele on näidatud võimaliku kütte liitumistorustiku kulgemine ja võimaliku soojasõlme ruumi asukoht. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti.

Ehitusprojekti planeerida küttestorustik ühenduspunkti lühimat teed mööda hoone planeeritava soojussõlme ruumini. Soojussõlme ruum planeerida hoonesse nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne. Soojustorustike täpne asukoht selgub edasise projekteerimise käigus.

Täpne küttevarustuse lahendus antakse projekteerimise käigus.

#### 5.4.7 SIDEVARUSTUS

Planeeringu sidevarustuse koostamisel on aluseks Telia Eesti AS poolt 30.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 38356938.

*Kaare tänava* teemaal kulgeb Teliale kuuluv sidevõrk. Planeeritud hoone sidevarustuse tagamiseks rajatakse sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitross lähtuvana olemasolevast sidekaevust MTH814. Liitumispunkt plan. sidekanalisatsiooniga on kavandatud *Kaare tänava* transpordimaale 1 m kaugusel plan. krundi pos 1 läänepiirist. Plan. sidekanalisatsioonile on ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks.

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- ◆ Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.
- ◆ Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.
- ◆ Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.
- ◆ Majandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded".
- ◆ Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöodele".
- ◆ Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
- ◆ Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis".
- ◆ Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega;
- ◆ Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele;
- ◆ Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest;
- ◆ Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.

#### 5.4.8 TULETÕRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Alale planeeritud tegevus liigitub I (*eluhooned*) kasutusviisi alla.

Määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Minimaalseks hoone tuleohutusklassiks on planeeritud TP1. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga. Planeeritud hoone arvestuslik tulekahju kestvus EVS 812-6:2012+A1:2013 tabel 1 kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik vooluhulk on 15 l/s.

Kaare tn 3 katastriüksuse lõunapiirist ca 12 m kaugusele jääb olemasolev tuletõrje hüdrant nr 164.

Täpne tulepüsisivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Vastavalt määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Hooned tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

## 5.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Projekteerimisel tuleb ette näha plan. krundi pos 1 hoone sissepääsude ja mänguväljaku valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

## 5.6 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG JA KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringu algatamise käigus on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (kogu dokument on leitav algatamise otsuse lisana). Käesolevas peatükis antakse ülevaade keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangust.

Vastavalt eelhindangule jagatakse planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud kaheks: ehitamisaegsed mõjud (mh. ka lammutustööd) ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnoahtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maaüksuse piiride.

Piirkonnas tegutsevate äri- ja tootmisettevõtete mõju planeeritavale elukeskkonnale ei saa käesolevaga tegutsevate ettevõtete tootmis- või ettevõtlustegevuse iseloomu silmas pidades piiravaks. Ala piirneb osaliselt rida- ja korterelamualaga ning asutuste ja üldkasutatavate hoonete alaga, mis juba praeguses situatsioonis seab võimaliku kitsendava mõju olemasolevale ettevõtluskeskkonnale arvestades müra normtasemeid.

### Mõju põhjaveele

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kemikaalide või kütuste ladustamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette. Seetõttu tuleb ehitusplatsil pöörata tavapärasest suuremat tähelepanu nende ainete või kemikaalidega töötamisele, mis võivad põhjustada otsest reostusohu pinnasele või põhjaveele. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud põhjaveekogumite keemilise ja koguselise seisundi halvenemine (veeseadus § 35 lg 1).

### Mõju pinnasele, taimestikule ja loomastikule

Peamine mõju pinnasele kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamisel. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastamiseks territooriumil ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega (nt kütused). Ehitustegevuse käigus hävineb paratamatult haljastus planeeritavate hoonete ja rajatiste alusel alal ning ka vahetus naabruses võib ehitustehnika tallamise ja materjalide ladustamise tõttu kahjustuda olemasolevat alustaimestikku. Planeeringuala paikneb Kuressaare linnas ja seal ei paikne rohevõrgustikku, seega puudub ka oluline mõju loomade liikumisele. Planeeringu elluviimine ei mõjuta negatiivselt lindude populatsioone, pesitsemist ega rännet.

### Mõju välisõhu seisundile

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Lammutamisel ja ehitamisel võib õhku

paiskuda marginaalses koguses tolmu. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on vaid ajutise iseloomuga. Olemasoleva hoone lammutamisel esineb mõju välisõhule lammutamisel tekkiva tolmu ning masinatest eralduvate heitgaaside näol. Kuid tegemist on ajutiste mõjudega ning viies lammutustöid läbi nõuetele vastavalt, on mõju väiksemahuline. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust suure tõenäosusega ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt lammutus- ning ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepõlemismootorite tööst. Kuna mootorsõidukite heitgaasi normid peavad vastama Keskkonnaministri 22. septembri 2004. a. määrusele nr. 122 „Mootorsõiduki heitgaasis sisalduvate saasteainete heitkoguste, suitsususe ja mürataseme piirväärtused“, ei ole heitgaasidest tingitud mõju oluline.

### Jääkreostus

Pidades silmas katastriüksuse viimast teadaolevat kasutusotstarvet (kasarm) on jääkreostuse või pinnasereostuse esinemine vähetõenäoline. Sellest hoolimata, kui detailplaneeringu elluviimise käigus tekib täiendavalt kahtlus jääkreostuse esinemise osas, tuleb veenduda, et ohtlike ainete sisaldus ei ületaks elamumaa piirarvusi. Ohtlike ainete sisaldus peab vastama keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirarvule elamumaal. Piirarve ületav osa pinnasest tuleb eemaldada või käidelda vastavusse kohapeal.

### Müra, vibratsioon, valgus-, soojus- ja kiirgussaaste ja visuaalne mõju

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisel ja mehhanismide tööst. Selline mürateke kaasneb pea iga ehitusega. Ehitustööde ajal tuleb arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Uue hoonestuse rajamise tagajärjel müra- ja välisõhu saastetase piirkonnas, välja arvatud lammutus- ning ehitusaegselt, eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene. Soojussaastet võib tekitada suurema kõvakattega pinnaga parkla rajamine, mis võib suvel tekitada kuumasaari. Leevendusmeetmena on soovitatav kavandada ehitusprojektis (haljastusprojektis) koos parklaga ka kõrghaljastust, mis pakuks kuumaperioodil varju. Planeeringualal pole ette näha olulist vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist. Visuaalset mõju võivad ajutiselt tekitada ka lammutus ning ehitustegevuses masinad, kuid olulise visuaalse mõjuga aspekti antud detailplaneeringuga ei kavandata. Käesolev detailplaneeringuala asub kaubandus- ja teenindusalal ja selle lähiümbruses on asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala, rida- ja korterelamuala ning ka väike osa haljasmaad. Olemasolevad korterelamud juba piiravad selle piirkonna müratasest.

Planeeringuala lähialal, Pihtla tee 28 katastriüksusel asub tootmiskompleks, mille tegevusega võib kaasneda müra- ja vibratsiooni, mis võib ulatuda planeeringualale.

Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel ei ületa olemasoleva kasarmuhoone asemele korterelamu kavandamine eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara, samuti puudub mõju kaitsealustele loodusobjektidele ning Natura 2000 võrgustiku aladele.

### Kokkuvõtlikud keskkonnaningimused:

- ◆ Planeeringuala sademevee immutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada immutamine omal krundil;
- ◆ Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist;
- ◆ Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- ◆ Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberladele;
- ◆ Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale“;
- ◆ Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on

valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.

- ◆ Korterelamu rekonstrueeritakse olemasolevale ärimaale ja erinevate ettevõtete vahele. Ehitusprojekti tagada korterelamu müra normtasemed vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemetele ning sotsiaalministri poolt 17.05.2002 vastu võetud määruse nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ piirväärtustele. Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid“, sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud norme. Kuna planeeringuala asub Kuressaare lennuvälja lähenemisectoris, tuleb hoone projekteerimisel ja ehitamisel kasutada müra leevendavaid lahendusi.

## 5.7 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek järgmise servituudi seadmiseks:

Krundi pos nr	Planeeritav servituut	Kelle kasuks	Servituudi pindala
Krunt pos 1	servituudi vajadusega ala plan. soojustorustiku liitumistorustikule	võrguvaldaja kasuks	67 m <sup>2</sup>
Krunt pos 2	servituudi vajadusega ala plan. sidekanalisatsioonile	võrguvaldaja kasuks	28 m <sup>2</sup>

## 6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

### 6.1 PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE

Planeeringu realiseerudes kasvab liikluskoormus olemasolevale tänavavõrgule. Liiklus jaguneb 3490130 Kaare tänava ja 3490970 Sirge tänava vahel, sest planeeringualalt on võimalik peatänavatele pääseda mõlemast suunast, arvestades elanike liikumisvajadusi. Planeeringu elluviimise järgselt saab selgema ning rohelisema ilme 3490130 Kaare tänav, kuna planeeringuga on ette nähtud haljasala rajamine sõidutee serva ning sõiduteeosa nihutamine erakinnistu koosseisust välja.

Planeeringu elluviimisel lisandub piirkonda uusi elanikke, kes perspektiivselt loodavate sotsiaalsete sidemete kaudu suurendavad kogukonna- ja turvatunnet. Lisaks on elumupiirkonna tihendamine majanduslikult mõistlik, kuna võimaldab olemasolevat taristut tõhusamalt kasutada. Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda kultuurilist mõju, sest alal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud.

Planeeringu elluviimine avaldab mõningast mõju olemasolevale looduskeskkonnale, kuna parkla rajamisega väheneb Kaare tn 3 katastriüksuse roheala ning likvideerimisele võivad minna üksikud olemasolevad puud. Samas on ette nähtud täiendava haljasala rajamine 3490130 Kaare tänava sõidutee serva ning täiendava kõrg- ja madalhaljastuse rajamine Kaare tn 3 katastriüksusele. Ala ei asu rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal, inventeeritud vääriselupaigal ega alal ei ole tuvastatud looduskaitsealuseid taime- ja linnuliike. Seega ei ole planeeritava näol tegemist olulise keskkonnamõjuga.

### 6.2 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KOKKULEPPED

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõõtmetele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

**ThinkTerra OÜ**

Registrikood: 16734833  
info@thinkterra.ee

[www.thinkterra.ee](http://www.thinkterra.ee)



Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkinnistu omanike õigusi ega kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Planeeritava krundi pos 1 omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada abihoonete asukoht, juurdepääsutee ja parkimisala, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub plan. krundi pos 1 omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoonete täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused tehnovõrkudega.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Saaremaa Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste teede ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Projekteerimise käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus või likvideerimine toimub huvitatud isiku kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- 1) ühiste tehnorajatiste tehniliste tingimuste taotlemine, tehnorajatiste ja juurdepääsuteede projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega. Ühised tehnorajatised on kõik planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud kuni plan. krundi pos 1 liitumispunktini, elektrikaablid koos jaotus- ja liitumiskappidega, sidekaabel kuni plan. krundi pos 1 liitumispunktini, tänavavalgustus ning kõik tuletõrjeeve rajatised (torustikud, mahutid, veevõtukohad, manööverdusala). Tehnovõrkude rajatised tuleb ehitada ja saada kasutusload või on kasutusteatised loetud teavitatuks enne hoonete kasutuslubade väljastamist;
- 2) ehituslubade taotlemine/ ehitusteatisete esitamine ühiste tehnorajatiste rajamiseks, *3490130 Kaare tänava* sõiduteelõigu võimalikuks ümberehitamiseks, *Kaare tänava* haljasala rajamiseks ning *Kaare tn 3* katastriüksusele juurdepääsuteede ehitamiseks, *Arhiivi tn L1* sõidutee osa võimalikuks ümberehitamiseks, kui teose saab hoonete ehitamise käigus kahjustada. *3490130 Kaare tänava* ja *Arhiivi tn L1* katastriüksuse sõidutee võimaliku ümberehitamisega ning haljasala rajamisega seotud kulud kannab planeeringust huvitatud isik;
- 3) vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;
- 4) hoone(te) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine/ ehitusteatisete sisseandmine. Saaremaa Vallavalitsusel ei ole kohustust detailplaneeringu kohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste väljaehitamiseks, kui ei ole kokku lepitud teisiti;
- 5) ehitusloa väljastamine Saaremaa Vallavalitsuse poolt. Avaliku tee ehitusloa taotlus on vajalik esitada hiljemalt koos hoone ümberehitamise ehitusteatisega ning hoone(te) kasutusteatisete registrisse kandmise eelduseks on teemaa nõuetekohane välja ehitamine;
- 6) juurdepääsuteedele ja tehnorajatistele kasutusloa taotlemine/kasutusteatisete esitamine. Ühised tehnorajatised ja juurdepääsuteed peavad arendaja poolt olema väljaehitatud ja vajadusel kohalikule omavalitsusele üle antud enne hoonete kasutuslubade väljastamist;
- 7) hiljemalt hoonete kasutusloa taotlemise/ kasutusteatisete esitamist on vajalik muuta maakasutuse sihtotstarve;
- 8) hoone(te) kasutuslubade taotlemine/ kasutusteatisete sisseandmine. Kasutuslubade väljastamine Saaremaa Vallavalitsuse poolt.

## 7. KRUNDI POS 1 EHTUSÕIGUS

Krundi planeeritud suurus	4819 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa (M)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1 korterelamu ja 2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	1600 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud korruselisus	5 korrust
Hoonete suurim kõrgus maapinnast	Korterelamu 17,5 m, abihoone 5 m

Servituudi vajadusega ala plan. soojustorustiku liitumistorustikule võrguvaldaja kasuks.



## C- LISAD

## D- JOONISED

## E- KOOSKÖLASTUSED

Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta

Jrk	Kooskõlastaja	Kuupäev, nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Kuressaare Veevärk OÜ (Arthur Pärn)	14.03.2024	Kooskõlastatud.	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimused puuduvad.
2.	Telia Eesti AS (Bruno Jantra)	Nr 38731589 15.03.2024	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimused lisatud seletuskirja ptk 5.4.7.
3.	Elektrilevi OÜ (Marge Kasenurm)	Nr 0633870015 15.03.2024	Kooskõlastatud tingimustel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimused lisatud seletuskirja ptk 5.4.4.
4.	Kuressaare Soojus OÜ (Arvid Peel)	31.05.2024	Kooskõlastatud.	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimused puuduvad.
5.	Päästeamet Lääne päästekeskus (Margo Kubjas)	Nr 7.2-3.4/1767-3 17.06.2024	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästekeskus kooskõlastuse ThinkTerra OÜ poolt koostatud töö nr 2/2023 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Kaare tn 3 maa-ala detailplaneeringu tuleohutusosale.	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimused puuduvad.

6.	Transpordiamet, lennundusteenistus (Üllar Salumäe)	Nr 7.2- 3/24/18054- 7 18.06.2024	Vastavalt lennundusseaduse § 35 lõikele 2 kooskõlastab Transpordiamet Kaare tn 3 (katastritunnus 34901:012:0128) detailplaneeringu vastavalt taotlusedokumentatsioonis esitatud tingimustele. Kuna planeeringuala asub Kuressaare lennuvälja lähenemissektoris, palume hoone projekteerimisel ja ehitamisel kasutada müra leevendavaid lahendusi.	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimus lisatud seletuskirja ptk 5.6.
----	--	---	---	------------------------------	--