



Osaühing DP Projektbüro
Registrikood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10 Kuressaare Saaremaa vald 93819,
vald@saaremaavald.ee, +372 4525000

Huvitatud isik: Tõnu Paju

Töövõtja: Osaühing DP Projektbüro
Rohu tn 5 Kuressaare Saare maakond 93819
alar@dpprojekt.ee, +372 4545491

SAAREMAA VALD SALME ALEVIK
KURESSAARE MNT 22 DETAILPLANEERING
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 05-23-DP
Algatatud 29.08.2023 korraldusega nr 2-3/1023

Planeeringu koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad
Versiooni kuupäev: 11.04.2024

KURESSAARE 2023

Sisukord

1	Seletuskiri	4
1.1	Lähtesituatsioon	4
1.2	Planeeringu koostamise alused	4
1.3	Planeeringu koostamise lähtedokumendid	4
2	Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus	6
2.1	Asukoht	6
2.2	Olemasoleva ruumi kirjeldus	7
2.3	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid	7
2.4	Olemasoleva maaüksuse struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	8
2.4.1	Alal olevad kitsendused:	8
3	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum.....	9
3.1	Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng	9
3.1.1	Saare maakonnaplaneering 2030+	9
3.1.2	Planeeringu vastavus üldplaneeringule	10
3.2	Krundijaotus.....	12
3.3	Projekteerimispõhimõtted.....	12
3.3.1	Arhitektuursed piirangud hoonetel.....	13
3.4	Juurdepääs ja parkimine	13
3.5	Piirded, haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine	14
3.6	Keskkonnakaitselised tingimused	14
3.7	Kuritegevuse riskide ennetamine	15
3.8	Tuleohutusnõuded	16
4	Tehnovõrkude lahendus.....	17
4.1	Elektrivarustus	17
4.2	Sidevarustus.....	17
4.3	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	17
4.4	Sademevesi.....	18
4.5	Soojavarustus.....	18
5	Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused	19
6	Planeeringu elluviimise tegevuskava	20
7	Krundi ehitusõigus	21

Joonised

DP1	Asendiskeem	
DP2	Tugijoonis	M 1:500
DP3	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500
	Illustratsioon	

1 Seletuskiri

1.1 Lähtesituatsioon

Detailplaneeringu nimetus: Kuressaare mnt 22 detailplaneering
Huvitatud isik: Tõnu Paju
Planeeringuala suurus: ca 0,6 ha

1.2 Planeeringu koostamise alused

1. Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus (10.05.2023);
3. Saaremaa Vallavalitsuse 29.08.2023 korraldus nr 2-3/1023 „Salme alevikus Kuressaare mnt 22 detailplaneeringu algatamine“.

1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1. Saaremaa Vallavalitsuse 29.08.2023 korraldus nr 2-3/1023 „Salme alevikus Kuressaare mnt 22 detailplaneeringu algatamine“ lähteseisukohad;
2. Geodeetiline alusplaan: Osaühing DP Projektbüroo, töö nr 01-23-G (08.01.2023);
3. Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
4. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
5. Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
6. Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
7. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
8. Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
9. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
10. Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
11. Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
12. Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232);
13. Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
14. Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
15. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
16. Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;
17. Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26 “Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri”;
18. Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;
19. Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;

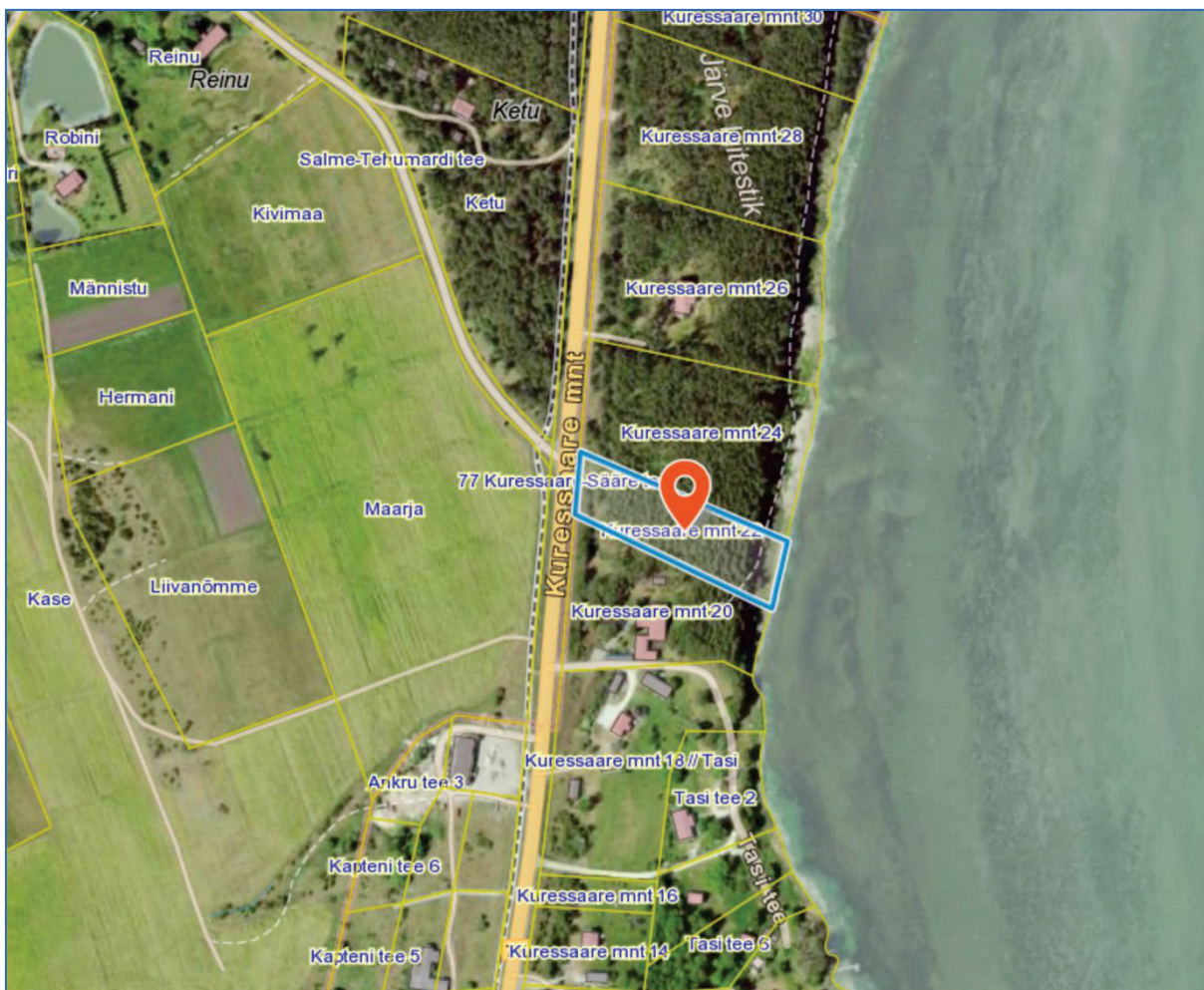
20. Saare maakonnaplaneering 2030+;
21. Salme Vallavolikogu 20.12.2010 otsusega nr 28 kehtestatud „Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering“;
22. AS Kuressaare Veevärk 12.09.2023 „Liitumistingimused nr 3030 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks“;
23. Transpordiameti 13.06.2023 kiri nr 7.2-2/23/11321-2 „Seisukohtade väljastamine Salme alevik Kuressaare mnt 22 detailplaneeringu koostamiseks“;
24. Elektrilevi OÜ 21.09.2023 koostatud tehnilised tingimused nr 459166;
25. Keskkonnaameti 13.06.2023 kiri nr 6-2/23/10371-2 „Seisukoht Kuressaare mnt 22 kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta“;
26. Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne).

2 Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1 Asukoht

Planeeritavaks alaks on Saare maakonnas Saaremaa vallas Salme alevikus asuv Kuressaare mnt 22 (katastritunnus 72101:001:0381, registriosa nr 3963134) katastriüksus (vt Joonis 1). Kuressaare mnt 22 katastriüksuse pindala on 02.10.2023 seisuga 5925 m² ning maaüksus on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega.

Planeeringuala piirneb põhja suunal Kuressaare mnt 24 (katastritunnus 72101:001:0441, registriosa nr 1219634, sihtotstarve 100% maatulundusmaa), lõuna suunal Kuressaare mnt 20 (katastritunnus 72101:001:1355, registriosa nr 3182334, sihtotstarve 100% elamumaa) ning lääne suunal Järve külas paikneva 77 Kuressaare-Sääre tee (katastritunnus 72101:001:0913, registriosa nr 14585350, sihtotstarve 100% transpordimaa) katastriüksusega. Ida suunal piirneb planeeritav katastriüksus Läänemerega.



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver)

2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritavaks alaks on Kuressaare mnt 22 katastriüksus Salme alevikus. Maa-alal puudub olemasolev hoonestus. Planeeritava ala puhul on valdavalt tegemist metsamaaga ning vähesel määral loodusliku lagealaga mererannal ja riigimaantee poolses servas. Metsaportaali andmetel asub planeeringualal valdavalt ca 45 aasta vanune männipuistu (pohla kasvukohatüüp) taimkatte kõrgusega kuni 20 m. Alustaimestik on varjutuse tõttu pigem liigivaene, kohati esineb võsastunud alasid. Riigimaantee piirkonnas ja rannaäärsel alal esineb looduslikku rohumaad. Planeeringuala jääb osaliselt riigitee nr 77 Kuressaare-Sääre teekaitsevööndisse. Maapinna reljeef on mere suunas langev. Ehitisregistrisse kantud info kohaselt katastriüksusel olemasolevad hooned ja rajatised puuduvad. Planeeringuala jääb osaliselt Kura kurgu hoiualale (KLO2000316). Muinsuskaitse all olevad objektid ning kultuurimälestised alal puuduvad. Kuressaare mnt 22 katastriüksusele olemasolev väljaehitatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub.

2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala kõrghaljastatud väikeelamumaaks (üks hoonestusala).

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

- Planeeringuala, mis asub hoonestusalast väljaspool, jääb kõrghaljastatud piirkonnaks ja arendustegevusi ei planeerita;
- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (elamuala ehitus) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Planeeringuala paikneb Saaremaa lõunarannikul Sõrve piirkonna suurimas asulas – kompaktse hoonestusega Salme alevikus, paiknedes Kuressaarest ligikaudu 20 kilomeetri kaugusel. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad valdavas osas üksikelamud – eelkõige riigimaantee nr 77 ja mere vahelisel alal. Valdavaks maakasutuse sihtotstarbeks planeeringuala kontaktvööndis ongi elamumaa ja maatulundusmaa. Teisel pool riigimaanteed olevad maaüksused on valdavalt kasutuses haritava maana. Planeeringuala piirneb avaliku veekoguga. Lähim haridusasutus asub planeeringualast ligikaudu 500 meetri kaugusel lõuna suunal ning kauplus ja transpordiühendus (bussipeatus) ligikaudu 800 meetri kaugusel Kuressaare-Sääre maantee servas. Planeeritud hoonete kõrgused ja välisilme on kujundatud lähtuvalt piirkonna olemasolevast hoonestusest, moodustades piirkonnaga ühtse kompaktse terviklahenduse. Planeeringualale kavandatav juurdepääs on sellega piirnevalt avalikult kasutatavalt riigimaanteelt üle Kuressaare mnt 24 ja Kuressaare mnt 26 katastriüksuste. Võttes arvesse piirkonnas väljakujunenud maakasutust ning hoonestust, sobitub planeeringuga kavandatav hoonestus keskkonda.

2.4 Olemasoleva maaüksuse struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Kuressaare mnt 22	5925 m ²	Maatulundusmaa 100%	72101:001:0381	523834

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

2.4.1 Alal olevad kitsendused:

1. Ranna piiranguvöönd, 200 m;
2. Ranna ehituskeeluvöönd, 70 m (ulatust vähendatud üldplaneeringuga);
3. Ranna veekaitsevöönd, 20 m;
4. Veekogu kallasrada, 10 m;
5. Kura kurgu hoiuala (KLO2000316);
6. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, 30 m.

3 Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, krundi ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

3.1 Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng

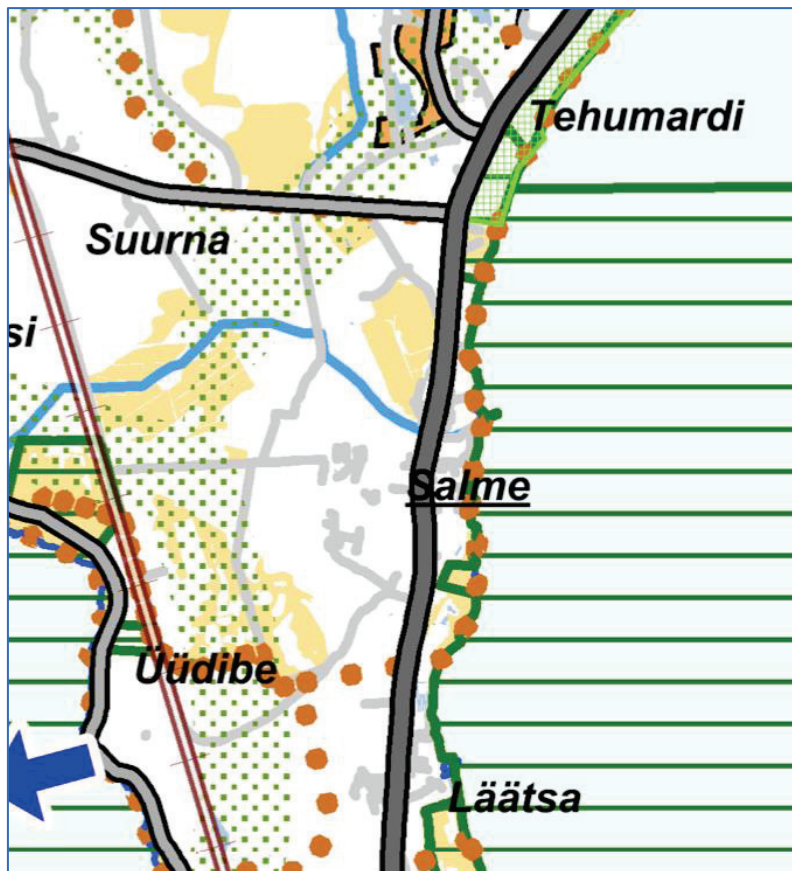
3.1.1 Saare maakonnaplaneering 2030+

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud „Saare maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena. Maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste kaardi kohaselt asub planeeritav ala väärtusliku maastiku alal ning piirneb Natura 2000 hoiualaga (Kura kurgu hoiuala) (vt Joonis 2).

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks:

1. Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
2. Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
3. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
4. Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
5. Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
6. Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Maakonnaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute.



Joonis 2. Väljavõte Saare maakonnaplaneeringust 2030+

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtivas Saare maakonnaplaneeringus toodud põhimõtetega.

3.1.2 Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Alal kehtib Salme Vallavolikogu 20.12.2010 otsusega nr 28 kehtestatud Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering (edaspidi *üldplaneering*).

Planeeringuala asub kehtiva üldplaneeringu kohaselt reserveeritud elamumaal Salme alevikus. Üldplaneeringu kohaselt kuulub Salme alevik detailplaneeringu koostamise kohustusega alale mh juhul, kui planeeritakse uute hoonete püstitamist. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritaval alal maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa, millele on lubatud anda kuni 20 protsendi ulatuses ärimaa kõrvalfunktsioon, et soodustada turismi ja teenustesektori (majutus, toitlustus) arengut. Uute, varem hoonestamata, elamumaade kasutusele võtmisel / detailplaneeringute koostamisel tuleb tagada juurdepääs, tehnovõrkude, tuletõrjevee saamise ja haljastuse rajamise võimalus veel hoonestamata, kuid elamumaana reserveeritud, naabermaa-aladele. Salme aleviku haljastuse säilitamiseks toimub üksikpuude (v.a viljapuude) raie elamukruntidel üksnes Saaremaa Vallavalitsuse loal. Soovitav on säilitada puud, mille tüve läbimõõt on suurem kui 30 cm. Uue kõrghaljastuse kavandamisel arvestada täiskasvanud puu suurusega, et vältida vaadete kinnikasvamist, ebasoovitavate varjualade teket, puujuurtest- ja okstest tingitud probleeme.

Lisaks seab üldplaneering järgnevad tingimused:

1. Ehitusõigust taotleva krundi suurus peab olema vähemalt 2500 m²;
2. Hoonete suurim lubatud arv krundil on üldjuhul kuni 5 hoonet;
3. Hoonete suurimat lubatud ehitusalune pindala määratakse detailplaneeringuga;
4. Parkimine toimub reeglina oma krundil;
5. Tänavapoolse piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 meetrit;
6. Krunt peab olema ühendatud ühisveevarustusse ja -kanalisatsiooni, tehnovõrgud planeerida maa-alustena.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringus toodud põhimõtetega.

3.2 Krundijaotus

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Kuressaare mnt 22 (72101:001:0381) maaüksust. Maakorraldustoiminguid käesolev detailplaneering ette ei näe.

Planeeringujärgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m ²	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarve
POS 1 (Kuressaare mnt 22)	5925	100% elumumaa	Üksikelamu maa (100% EP)

Tabel 2. Krundijaotus

3.3 Projekteerimispõhimõtted

Planeeritaval krundil on lubatud ehitada üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet (sh kuni 60 m² suure ehitisealuse pinnaga abihooned) detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusalal (vt joonis DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“). Põhihoone rajatakse kuni 2 korruselisena, katuseharja kõrgus maapinnast kuni 9,0 m. Põhihoone juurde planeeritud abihooned rajatakse ühekordsetena, katuseharja suurim lubatud kõrgus maapinnast võib olla kuni 5,0 m. Maksimaalne ehitisealune pind krundil on lubatud kuni 350 m².

Elamu projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtne ning harmoneeruv ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida alevikus väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid, katuse harjajoone suund jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri. Piirkonnas väljakujunenud katuseharja suund on valdavalt põhja-lõuna suunaline ning paralleelne piirneva riigimaantee suunaga. Hoonestusala valikul on mh arvestatud olemasoleva ja planeeritava (Kuressaare mnt 24 kehtiv detailplaneering) ehitusjoonega.

Projekteerimisel arvestada hoonete välisilme kujundamisel sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega – kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku.

Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala, käesolevas detailplaneeringus ainult väljaspool ranna ehituskeeluvööndit, on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ning 4,0 m laiune tolmuva kattedega hoonestusalani kulgev juurdepääsutee.

Parkimine lahendatakse krundisisesele. Kõrghaljastus metsamaal tuleb maksimaalselt säilitada. Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsisivusklass on TP3.

3.3.1 Arhitektuursed piirangud hoonetel

1. Katuse kaldenurk – 10-45°, lubatud materjalid – pilliroog, puitsindel, bituumensindel, katuseplekk, katusekivi;
2. Põhihoone korruselisus – kuni 2; abihoonete korruselisus – kuni 1;
3. Hoonete ±0,00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
4. Hoonete sügavus 0 (maa-aluseid korruseid ei planeerita)
5. Välisviimistlus: ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale, nagu pilliroog, puitsindel ja katusekivid katustel, lisaks lubatud looduslähedastes värvitoonides (nt pruun jmt) katusepleki kasutus; puit, palk, krohv ning looduslik kivi välisseintes. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Värvitoonid looduslähedased ja keskkonda sulanduvad;
6. Aknaraamid ja ukсед puit või puit-alumiinium;
7. Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv;
8. Piirdeaiad: kivi-, hirs-, lattaiad, piirete max kõrgus 1,5 m, lubatud püstitada üksnes hoonestusala piirile, kuid tuleb eelistada privaatsuse loomist pigem haljastusega;
9. Hoonete suurim arv krundil 3 (põhihoone + 2 abihoonet)
10. Kuni 60 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hooned loetakse planeeritavate hoonete arvu koosseisu ja on lubatud püstitada üksnes käesolevas detailplaneeringus ettenähtud hoonestusalale. Sealjuures tuleb jälgida, et krundi hoonestamise tulemusena ei ületataks maksimaalset lubatud ehitistealust pinda 350 m².

3.4 Juurdepääs ja parkimine

Planeeringualale on kavandatud juurdepääs üle eraomandis olevate Kuressaare mnt 24 ja Kuressaare mnt 26 (katastritunnus 72101:001:0329) kinnisasjade. Mahasõit riigimaanteelt nr 77 on olemasolev ja paikneb Kuressaare mnt 26 kinnisasjal. Juurdepääsutee kasutamiseks seatakse nimetatud kinnisasjadele juurdepääsuservituut POS 1 (Kuressaare mnt 22) kasuks. Juurdepääsu lahendus on mh tagatud kehtestatud Kuressaare mnt 24 detailplaneeringuga.

Avalikult kasutatavalt teelt kuni hoonestusalani nähakse ette juurdepääs mööda kavandatavat min 4,0 meetri laiust tolmuva kattega teed üle eraomandis olevate Kuressaare mnt 26 ja Kuressaare mnt 24 kinnisasjade. Teede pinnakatet tõstetakse ümbritsevast maapinnast ca 20 cm kõrgemale. Vajadusel rajada ehitatava tee servadesse kraavitus. Sissesõidutee peab olema aastaringelt läbitav. Parkimine planeeritaval krundil toimub hoonestusalal tolmuva kattega platsidel. Lähtuvalt Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“, on normatiivne parkimiskohtade arv äärelinna elamukrundil 2-3 autot. Planeeritav parkimiskohtade arv krundil on 2 tk. Kavandatava juurdepääsutee ligikaudne asukoht on näidatud joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnoorkudega“. Lõplik juurdepääsutee ja parkimisala asukoht selgitatakse välja edasise projekteerimise käigus.

3.5 Piirded, haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine

Planeeritava krundi piirdeaiaks võib olla kivi-, hirs- või lattaed, maksimaalse kõrgusega 1,5 m. Piirded on lubatud rajada üksnes hoonestusala piirile (keelatud on rajada piirdeaeda krundi piirile), kuid soovitatavalt eelistada aedade püstitamise asemel luua privaatsust haljastusega. Planeeringuala on registreeritud Maa-ametis valdavalt metsamaa kõlvikuga alana, mis tuleb maksimaalselt säilitada. Väljaspool hoonestusalasid on lubatud üksnes valikraie, harvendusraie ja sanitaarraie. Raiete teostamisel arvestada looduskaitseadusest tulenevate piirangutega. Lageraie teostamine ranna piiranguvööndis on keelatud (ning valik- ja turberaiele on sätestatud täiendavad tingimused). Metsa raadamine on lubatud väljaspool hoonestusala üksnes käesolevas detailplaneeringus kavandatud juurdepääsu ja tehnovõrkude rajamiseks vajalikus mahus. Hoonestusalal viia läbi raadamine üksnes vahetul ehitusalal.

Krundi haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Sealjuures tuleb arvestada, et krundile haljastuse rajamisel tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, sh eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike. Samuti on oluline olemasolevat taimestikku võimalikult vähe kahjustada, raadata vaid planeeritavat ehitusala ning arvestada õueala kujundamisel olemasoleva taimestikuga.

Krundil tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirja ja jäätmeseaduse nõuetele. Tagada tuleb jäätmete liigiti kogumine, biolagunevad jäätmed on soovitatav kinnistul kohapeal kompostida. Juurdepääsutee lähedusse paigaldatakse elamukrundile prügikonteinerid.

Maapinna reljeef on mere suunas langev. Planeeritava juurdepääsutee ja parkimisala katend tõsta olemasolevast maapinnast ca 0,2 m kõrgemale. Sademeveed suunatakse katenditest eemale ja immutatakse pinnasesse. Hoonete lähedal tekkivad sademeveed juhtida seintest eemale ja immutada pinnasesse. Vertikaalplaneerimise kõrgusmärgid on esitatud põhijoonisel DP3. Maapinna kõrgust täitmise teel ette ei nähta. Minimaalne täitmine on lubatud maapinna kallete andmisel hoonetest eemale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ja keelatud on sademevete juhtimine naaberkinnistutele ning juurdepääsuteedele. Sademevete ja vertikaalplaneerimise detailne lahendus esitatakse ehitusprojekti koosseisus.

3.6 Keskkonnakaitse tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Planeeringuala asub osaliselt Kura kurgu hoiualal (KLO2000316), mille koosseisus on kaitse alla võetud Natura 2000 võrgustikku kuuluvad Kura kurgu linnuala. Hoiualale käesoleva detailplaneeringuga tegevusi ei kavandata. Puuduvad muinsuskaitse all olevad objektid. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada laias laastus kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on võrreldes ehitusjärgsetega

intensiivsemad, kuid lühiajalised ja lõpevad enamasti hoonete või rajatiste valmimisega. Ehitustegevus tuleb planeerida selliselt, et mürarikas ehitustegevus jääks väljapoole linnuliikide pesitsusperioodi. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maakasutuse piiride.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Ehitustegevuse käigus tuleb tekkivad ehitusjäätmed liigiti koguda, võimalusel taaskasutada või ringlusesse suunata Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Keskkonnaregistri andmetele tuginedes ei paikne planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärseid maavarasid. Planeeringuga kavandatavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsesest arvestatavat kaevandamist, kuid mõningane maavarade kasutamise vajadus võib tekkida seoses kavandatava ehitustegevusega. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada krundi piires, väljaspool maaüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

Planeeringualal kasvab Metsaportaali andmetel valdavalt ca 45 aasta vanune männipuistu (pohla kasvukohatüüp). Alustaimestik on varjutuse tõttu pigem liigivaene. Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamise etapis.

Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikele 7 peab kohaliku omavalitsuse üksus tagama planeeringutega avaliku juurdepääsu kallasrajale. Lähim olemasolev juurdepääs kallasrajale paikneb Kuressaare mnt 22 katastriüksusest ligikaudu 550 meetri kaugusel põhja suunal Ausamba (katastritunnus 72101:001:1122) katastriüksusel. Nimetatud kinnisasi kuulub munitsipaalomandisse ning sellel on olemasolev parkimisala koos jalgrajaga kallasrajale. Seeläbi on nõuetekohane juurdepääs kallasrajale kõnealuses piirkonnas tagatud.

3.7 Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Sissemurdmise riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine. Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

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

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

Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus. Jälgimisega võib tegeleda ka ukse-, majahoidja või naabrivalve, millele aitab kaasa videovalve.

3.8 Tuleohutusnõuded

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on lubatud TP3. Projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel katastriüksustel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Kuna välise kustutusvee tagamise võimalus vastavalt Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ puudub, tuleb põhihoonesse ette näha automaatne kustutamise süsteem vastavalt EVS-EN 16925:2018 või rajada kinnistule 30 m³ tuletõrjeveevõtukoht, mida saab kasutada aastaringselt. Tuletõrjeveevõtukohta juurde rajada plats päästetehnika manööverdamiseks. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 tunni jooksul. Võimaliku perspektiivse veevõtukohta rajamise korral projekteeritavast hoonest nõutavale kaugusele, puudub vajadus hoone paiksetele kustutussüsteemidele.

Piirnevale Kuressaare mnt 24 katastriüksusele näeb kehtestatud Kuressaare mnt 24 detailplaneering ette perspektiivse tuletõrje veevõtukohta (min 30 m³ suurune mahuti), mille kavandatav asukoht on näidatud kehtestatud Kuressaare mnt 24 detailplaneeringu joonisel DP3 Põhijoonis tehnoorkudega – nimetatud krundi lääneservas juurdepääsutee vahetus läheduses. Lõplik tuletõrje veevõtulahendus selgub hoonete projekteerimise käigus.

4 Tehnovõrkude lahendus

4.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 21.09.2023 koostatud tehnilised tingimused nr 459166.

Elektrienergia ühendus on ette nähtud Samba alajaama F3 0,4 kV fiidriit Kuressaare mnt 26 liitumiskilbi 25116LK kõrvale rajatavast jaotuskapist. Nimetatud jaotuskapist planeeritakse Kuressaare mnt 22 kinnistule 0,4 kV maakaabelliin ja esitatakse servituudi seadmise ettemanek Elektrilevi OÜ kasuks. Planeeringu joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on esitatud kavandatava elektrienergia liitumiskilbi asukoht krundi põhjapoolses nurgas juurdepääsutee vahetus läheduses. Elektritoide liitumiskilbist hoonestusalani näha ette maakaabliga. Liitumiskilp peab alati olema vabalt teenindatav. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x20A. Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunktist edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Maakaabelliinide ja liitumiskilpide täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus.

4.2 Sidevarustus

Sidevarustus telefoni- ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse mobiilse interneti kaudu.

4.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava krundi **veevarustus** lahendatakse hoonestusalale rajatava puurkaevu baasil, mille hooldusala on 10 m. Puurkaevu rajamisel tuleb järgida veeseadusest ja ehitusseadustikust tulenevaid nõudeid. Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse esitamine Saaremaa Vallavalitsusele.

Planeeritava krundi **reoveekanaliseerimise** tarbeks on kavandatud liitumine ühiskanalisatsioonivõrguga (vt ligikaudne torustiku asukoht joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“) vastavalt AS Kuressaare Veevärgi 12.09.2023 liitumistingimustele nr 3030. Krundi lääneserva on kavandatud pumpla survekanaliseerimisega ühendamiseks. Survekanaliseerimisega liitumise rajamiseks tuleb koostada liitumisprojekt. Ühiskanalisatsiooni kasutamiseks tuleb sõlmida vee-ettevõtjaga teenusleping.

Kinnistusesised veevarustus- ja kanalisatsioonivõrgud, mis teenindavad vaid hoonestatavat kinnistut, võib lahendada hoone ehitusprojektis või sellega paralleelselt toimuva menetluse raames.

4.4 Sademevesi

Õueala ja hoonete katuste sademeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkinnistutele, juurdepääsuteedele ning riigimaanteedega piirnevatesse kraavidesse. Vajadusel tuleb näha ette hoonete projekteerimisel minimaalne maapinna tõstmine, et suunata sademeveed hoonetest eemale.

4.5 Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoone projekteerimise käigus. Variandid on maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja hoone katusele paigaldatud päikesepaneele. Maaküttesüsteemide kasutamisel rajada küttekontuurid ainult hoonestusalale või kasutada vertikaalseid soojuspuuraukuseid. Seega on küttena lubatud kasutada üksnes looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid ning keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

Käesolevas detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Tehnovõrkude omavahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

5 Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused

Servituutide alad on kantud joonisele DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

Jrk nr	Servituudi tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik
1	Reaalservituut (juurdepääs)	Kuressaare mnt 26; Kuressaare mnt 24	Kuressaare mnt 22
2	Isiklik kasutusõigus (ÜVK rajatised)	Kuressaare mnt 22	AS Kuressaare Veevärk
3	Isiklik kasutusõigus (0,4 kV maakaabelliin)	Kuressaare mnt 22; Kuressaare mnt 24; Kuressaare mnt 26	Elektrilevi OÜ

Tabel 3. Piiratud asjaõiguste seadmise vajadus

6 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, realservituudid) seadmine.
2. Juurdepääsutee rajamine.
3. Põhihoonele ja/või abihoonetele ning tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
4. Põhihoone ja abihoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine.
5. Põhihoonele, abihoonetele ja tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine/ kasutusteatiste esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

7 Krundi ehitusõigus

POS1 (Kuressaare mnt 22):

- Maksimaalne ehitisealune pind krundil: 350 m²;
- Hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 2 abihoonet
- Põhihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 9 m;
- Abihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 5 m;
- Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- Krundi kasutamise sihtotstarve: üksielamu maa 100%