

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavolikogu  
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus  
Huvitatud isik: Saaremaa Vallavalitsus

Koostaja: Klotoid OÜ  
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20  
93812 Kuressaare

Tel 453 3723  
Mob 508 4489  
Faks 453 3695  
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteed:  
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027  
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001  
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001  
Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

**KURESSAARE LINN  
RAVILA TN 33 JA 37 NING PAJU TN 19 JA 21  
DETAILPLANEERING**

Töö nr 240522

Versioon 11.04.2024

Projektijuht: Indrek Himmist  
Planeerija: Pille Hein  
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 27  
joonised 4

**SISUKORD****SELETUSKIRI**

1.	LÄHTESITUATSIOON	
1.1	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3	Lähtematerjalid	4
1.4	Olemasoleva ruumi kirjeldus	5
1.5	Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	6
1.6	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	8
2	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	9
3	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	10
3.1	Krundijaotus	11
3.2	Kruntide ehitusõigus	11
3.3	Juurdepääs ja parkimine	15
3.4	Piirded	15
3.5	Haljastus	15
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	16
4	TEHNOVÕRGUD	
4.1	Veevarustus	16
4.2	Kanaliseerimine	16
4.3	Sademeveekanaliseerimine	16
4.4	Elekter	16
4.5	Soojavarustus	17
4.6	Side	17
5	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	18
6	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	19
7	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
7.1	Keskkonnakaitselised tingimused	21
7.2	Tuleohutus	22
7.3	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	23
8	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	23
9	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	24

**JOONISED**

Situatsiooniskeem M 1:5000	leht 1
Tugijoonis M 1:500	leht 2
Põhijoonis M 1:500	leht 3
Tehnovõrkude joonis M 1:500	leht 4

# SAAREMAA VALLAS KURESSAARE LINNAS RAVILA TN 33 JA 37 NING PAJU TN 19 JA 21 DETAILPLANEERINGU

## S E L E T U S K I R I

### 1. LÄHTESITUATSIION

#### 1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus

Planeeringu ala asub Kuressaare linnas Ravila ja Paju tänavate vahelisel alal. Planeeritavateks maaüksusteks on Ravila tn 33 (34901:001:0147), Ravila tn 37 (34901:005:0072), Paju tn 19 (71401:001:2338), Paju tn 21 (71401:001:2339) ning osaliselt Ravila tänav L3 (34901:001:0148), Paju tn L2 (34901:001:0128) ja Paju tn 4 (34901:001:0209).

Planeeringuala suurus on ca 1,38 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



 planeeritava ala asukoht

## 1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Kuressaare linnas Ravila tn 33 ja 37 ning Paju tn 19 ja 20 detailplaneering algatati 31.08.2023 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/61. Algamise korralduse järgi on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine korterelamute ja ühepereelamu ehitamiseks, katastriüksuste sihtotstarbe muutmine ja juurdepääsutee asukoha määramine ning selleks Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 126306);
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

## 1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavolikogu 31.08.2023 otsus nr 1-3/61 Kuressaare linnas Ravila tn 33 ja 37 ning Paju tn 19 ja 21 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Lisa 1 Kuressaare linnas Ravila tn 33 ja 37 ning Paju tn 19 ja 21 detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavolikogu 31.08.2023 otsusele nr 1-3/61 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lisa 3 Saaremaa Vallavolikogu 31.08.2023 otsusele nr 1-3/61 Kuressaare linna Ravila tn 33 ja 37 ning Paju tn 19 ja 21 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang;
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 a. otsusega nr 1;
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Aia tänava endise sõjaväeosa detailplaneerimisprojekt, kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 28.03.1996 otsusega nr 21;
- Ravila tn 23 detailplaneering, kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 23.01.2014 otsusega nr 3;
- Kopteriplatsi detailplaneering, kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 22.09.2016 otsusega nr 34;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 36-23-G, oktoober 2023);
- Elektrilevi OÜ 19.02.2024 tehnilised tingimused nr 468013;

- Telia Eesti AS 12.02.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38663300;
- AS Kuressaare Veevärk 06.02.2024 tehnilised tingimused nr 3064;
- AS Kuressaare Soojus 28.02.2024 tehnilised tingimused nr 06/2024
- Keskkonnaameti 27.06.2023 kiri nr 6-5/23/110 41-2;
- Rahandusministeeriumi 27.06.2023 kiri nr 15-3/3858-2;
- Maa-ameti kiri 15.06.2023 nr 6-3/23/8869-2;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

#### 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringu ala asub Kuressaare linnas Ravila ja Paju tänavate vahelisel alal endise NL armee õhukaitsevägeosa automajandi territooriumil. Planeeritavateks maaüksusteks on Ravila tn 33 (34901:001:0147), Ravila tn 37 (34901:005:0072), Paju tn 19 (71401:001:2338), Paju tn 21 (71401:001:2339) ning osaliselt Ravila tänav L3 (34901:001:0148), Paju tn L2 (34901:001:0128) ja Paju tn 4 (34901:001:0209).

Planeeringuala piirneb ärimaa sihtotstarbega Aia tn 53b (34901:005:0044) ja Aia tn 53a (34901:005:0051) katastriüksustega, tootmismaa sihtotstarbega Ravila tn 37a (34901:005:0066) katastriüksusega, elamumaa sihtotstarbega Ravila tn 31 (34901:001:0146), Paju tn 15 (34901:001:0142), Paju tn 28 (34901:001:0137) ja Paju tn 30 (34901:001:0127) katastriüksustega ning ülejäänud osas Ravila tänavaga (Ravila tn L3, 34901:001:0148) ja varasemalt planeeritud ning välja ehitamata Paju tänav maa-alaga (Paju tänav L3, 34901:001:0128 ja Paju tänav 4, 34901:001:0209). Planeeringuala läbib varasemalt planeeritud kuid välja ehitamata Ravila põik tänav.

Ehitisregistri andmetel on planeeringualal järgmised hooned:

Ravila tn 37 – garaaž-töökoda ehitisealuse pinnaga 787 m<sup>2</sup>,

Paju tn 19 – puhkemaja ehitisealuse pinnaga 486 m<sup>2</sup>,

Paju tn 21 – garaaž ehitisealuse pinnaga 212 m<sup>2</sup>.

Ravila tn 33 katastriüksusel hoonestus puudub.

Juurdepääs Ravila tn 37 maaüksusele on Ravila tänavalt, Paju tn 19 ja Paju tn 21 juurdepääs on kitsendusega üle Aia tn 53a kinnistu.

Planeeringuala maapind on tasane, nõrga kagu- loodesuunalise langusega ning absoluutkõrguste vahemikuga 1,9 – 5,3 m. Planeeringuala loodepiiril kulgeb 2-3 m kõrgune astang, mille alla on rajatud linna vee- ja kanalisatsioonitrassid. Maapinna kõrgusmärgid astangu all Põduste jõe luhal kuni hoiuala idapiirini jäävad vahemikku 0,5 kuni 2,2 m.

Planeeringuala läbivad 10 kV maakaabel, 0,4 kV maakaablid ning vee- ja kanalisatsiooni torustikud. Paju tn 21 kinnistul paikneb puurkaev ja selle hooldusala 10 m.

Ravila tn 33 ja Ravila tn L3 katastriüksustel on kehtiv detailplaneering „Ravila tn 23 detailplaneering“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 23.01.2014 otsusega nr 3). Paju tänav L3 ja Paju tänav 4 katastriüksustel on kehtiv detailplaneering „Kopteriplatsi detailplaneering“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 22.09.2016 otsusega nr 34).

Keskkonnaportaali andmetel on planeeringualal kohaliku tähtsusega jääkreostusobjekt. Keskkonnaportaali andmete järgi on seal reostuskolle likvideeritud, kuid pinnas võib olla endiselt saastunud. Keskkonnaametil puudub informatsioon planeeringuala pinnase ohtlike ainete väärtuste kohta.

Planeeringualast ca 45 m lääne-loode suunas paikneb Pöduste luna hoiuala.

## 1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

### Saare maakonnaplaneering 2030+

Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+” (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardile paikneb planeeringuala väärtuslikel maastikel.

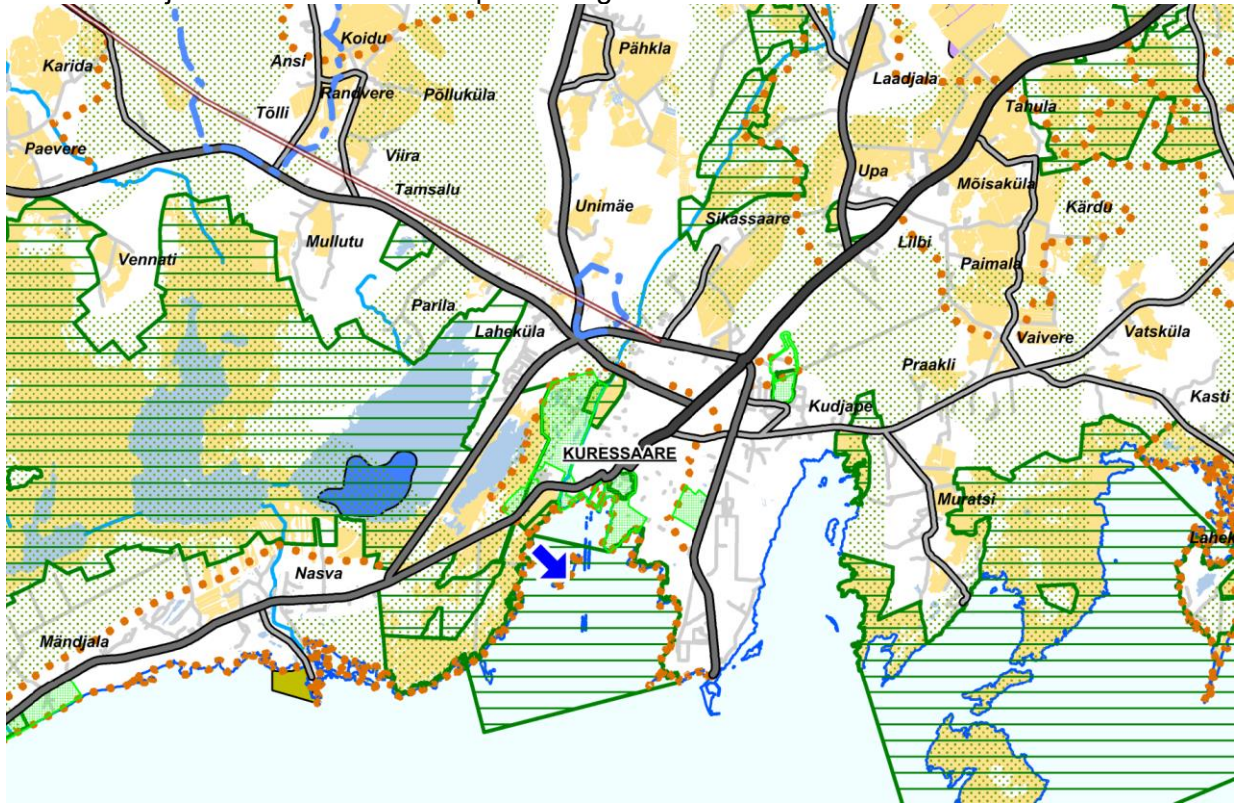
Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemine on aluseks kaitse, hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise korraldamisel kohalikul tasandil, samuti üldplaneeringute koostamisel. Väärtuslike maastike piire, sisemist struktuuri (miljööväärtuslikud hoonestusalad, vaatamisväärsused jm) ning maakasutustingimusi täpsustatakse üldplaneeringutega.

Maakonnaplaneeringu seletuskirjas on välja toodud üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks:

- 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.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustusmuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektrilaine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Planeeringuala asub Kuressaare linna territooriumil ning on endise NL sõjaväe territoorium. Ala puhul on tegemist tugeva inimtekkelise mõjuga. Planeeringualal ei ole tegemist pärandkoosluste alaga (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud), samuti ei ole alal põllu-, heina ja karjamaad.

## Joonis 2 Väljavõte Saare maakonnaplaneeringust 2030+

Üldplaneering

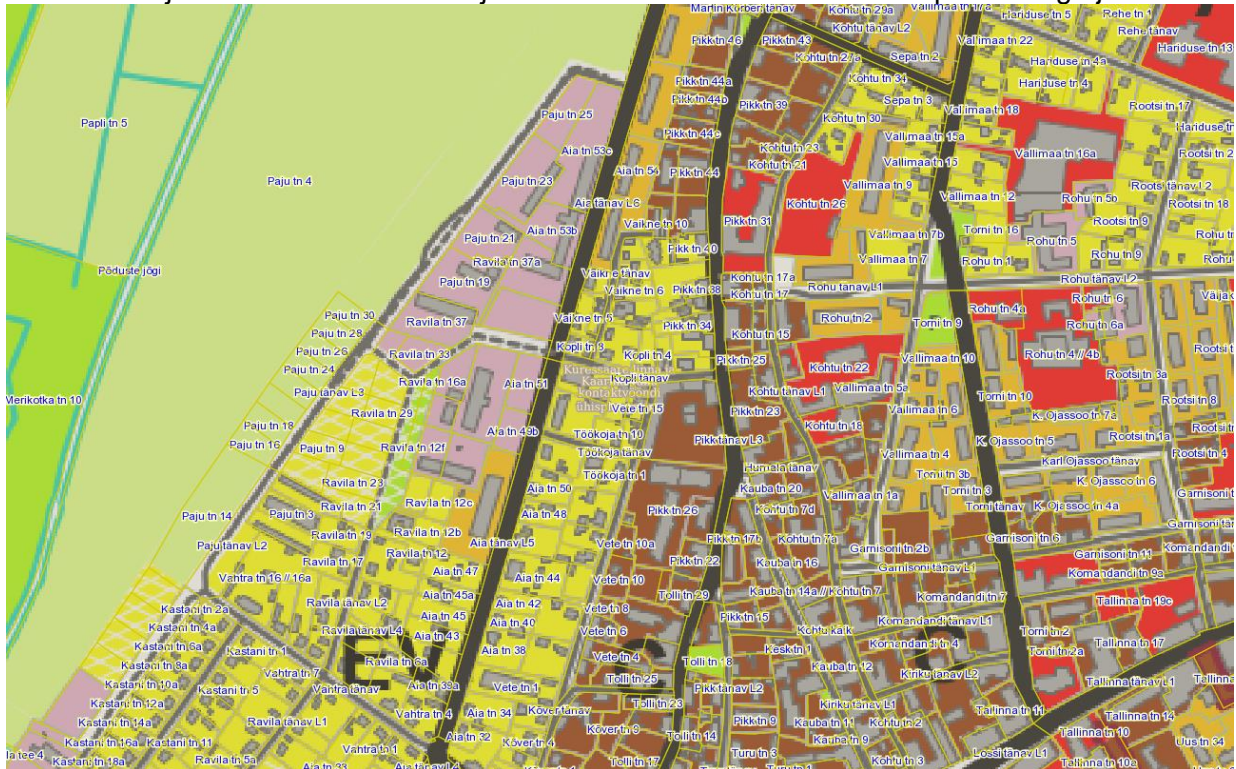
Planeeringualal kehtib Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering. Ühisplaneeringu järgi asuvad Ravila tn 37, Paju tn 19 ja 21 katastriüksused kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alal ja Ravila tn 33 katastriüksus pereelamute alal.

Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on tegevused millega, ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolm, vibratsioon). Lubatud sihtotstarve on ärimaa. Detailplaneeringuga kavandatakse alale korterelamud, seega kavandatav tegevus ei ole üldplaneeringuga kooskõlas. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Ravila tn 37, Paju tn 19 ja 21 katastriüksustel maakasutuse juhtotstarve rida- ja korterelamumaa juhtotstarbeks. Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. Kavandatud rida- ja korterelamuala puhul on oluline loodav ruumiline kvaliteet, inimhõõtmelisus ja väikelinikkus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele.

Pereelamute ala all mõistetakse ühepereelamumaad kompaktse hoonestusega aladel. Kinnistute suurusele ülempiiri ei seata. Kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m<sup>2</sup> on 20%. Lubatud korruselisus on 2. Detailplaneeringuga kavandatakse pereelamute alale ühepereelamu.

Kavandatav üksikelamumaa on üldplaneeringuga kooskõlas, kavandatav korterelamu on üldplaneeringujärgse juhtotstarbega vastuolus ning seega on tegemist üldplaneeringu muutmis ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga.

## Joonis 3 Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu juurest

**Kehtivad detailplaneeringud**

Ravila tn 33 ja Ravila tn L3 katastriüksustel on kehtiv detailplaneering „Ravila tn 23 detailplaneering“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 23.01.2014 otsusega nr 3). Paju tänav L3 ja Paju tänav 4 katastriüksustel on kehtiv detailplaneering „Kopteriplatsi detailplaneering“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 22.09.2016 otsusega nr 34). Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutuvad nimetatud detailplaneeringud käeoleva detailplaneeringu planeeringuala piires kehtetuks. Ülejäänud osas ei muuda ega takista käesoleva detailplaneeringu lahendus Ravila tn 23 detailplaneeringu ja Kopteriplatsi detailplaneeringu elluviimist.

**1.6 Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.**

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Katastri-üksuse lähiaadress	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Ravila tn 33	1094 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	34901:001:0147	3244150
Ravila tn 37	2979 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%	34901:005:0072	1023434
Paju tn 19	3383 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%	71401:001:2338	168834
Paju tn 21	2349 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%	71401:001:2339	168834
Ravila tn L3	5940 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%	34901:001:0148	3229050
Paju tänav L3	2541 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%	34901:001:0128	3189250
Paju tn 4	254713	Maatulundusmaa 100%	34901:001:0209	4237850



Tabel 2 Planeeritava alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool vee- ja kanalisatsioonitoru	AS Kuressaare Veevärk	Planeeringualal paiknev vee- ja kanalisatsioonitorustik
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool 0,4 kV ja 10 kV maakaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad 0,4 kV ja 10 kV maakaablid
Ehitusseadustik <sup>1</sup> § 71	Tänavakaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	KOV	Planeeringualal asub Ravila tänava kaitsevöönd
Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Olemasolev puurkaev ja selle hooldusala

## 2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Kuressaare linna servaalal, kesklinnast ca 1,2 km kaugusel.

Planeeringuala piirneb lõuna poolt pereelamute alaga ja lääne poolt haljasmaaga. Planeeringualast ca 45 m loode suunas paikneb Põduste luha hoiuala. Planeeringuala on osa endise NL armee õhukaitsevæeosa territooriumist. Kogu nimetatud territooriumi ulatuses on osaliselt veel säilinud ja korrastatud vanad NL armee hooned, osaliselt on rajatud uued. Kasutusotsarvete osas on alal esindatud pereelamute alad, korterelamu alad, äri ja tootmismaad.

Üldplaneeringu järgi on Ravila tn 35 ja 37 ning Paju tn 19 ja 21 kruntide ala juhtotstarve kaubandus- ja teenindusala, Ravila tn 33 osas pereelamumaa. Planeeritav ala jääb linnaserva, suurest liiklusest eemale, lähtuvalt sellest ei ole ala kaubandus- ja teenindusala atraktiivne ning kasutusele võetud.

Planeeringualast ca 120 m kaugusel kirdesuunas asuvad Aia tänava äärsed kolmekorruselised kortermajad, lõunasuunas Aia tn 49 katastriüksusel asub endisest NL sõjaväe hoonest ümberehitatud kahekordne kortermaja. Ümbruskonna üksikelamu krundid on ca 1000 m<sup>2</sup> suurused, elamud on valdavalt ca 40-45 kraadiste kahepoolse kaldega katustega. Elamud asuvad valdavalt ca 5 m kaugusel tänavajoonest. Ravila tänava äärsete kruntide piirete valik on suhteliselt kirju, palju on kasutatud hekke

(elupuu, heitlehelised põõsad), esineb puitlippaedu, metallaedu, kivi puit kombineeritult jne.

Osaliselt on juurdepääs planeeringualale tagatud Ravila tänavalt. Paju tänav on käesoleva planeeringu koostamise ajal nõuete kohaselt välja ehitamata.

Maastikuväärtusi ega väärtuslikke ehitisi planeeringualal ei esine.

Planeeringualalt on vaade Põduste jõe ja luhaalale, mis annab vaadete osas elamutele väärtust juurde.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse korterelamud pereelamute ala ja kaubandus- ja teenindusalade vahele, mis on loogiline üleminek ühelt juhtotstarbelt teisele. Korterelamud sobituvad antud piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust. Läheduses asuvad kommunikatsioonid.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et detailplaneeringuga kavandatavad korterelamud sobituvad piirkonna vajaduste, maakasutuse ja hoonestuslaadiga

### 3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeringuga muudetakse Ravila tn 33 ja Ravila tänav L3 katastriüksuste vahelist piiri nii, et Ravila tn 33 jääks Ravila tänava äärde kavandatud üksikelamukruntide kõrvale ja Ravila tänav L3 (tänav maa) jääb eraldama üksikelamu krunte ja korterelamu krunte.

Ravila tn 37 jagatakse kaheks krundiks tinglike aadressidega Ravila tn 35 ja Ravila tn 37. Paju tn 19 ja 21 piire ei muudeta.

Ravila tn 33 krunt on kavandatud üksikelamu maa kasutusotstarbega, Paju tn 19, Paju tn 21, Ravila tn 35 ja Ravila tn 37 krundid on kavandatud korterelamumaaks. Paju tn 19 krundil on olemasolev hoone, mis on kasutusel kortermajana, Ravila tn 35, Ravila tn 37 ja Paju tn 21 kruntidele on kavandatud uued kortermajad.

Hoonestusalale on märgitud eluhoonete tinglikud asukohad, konkreetset eluhoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus.

Ravila põik krundile on kavandatud tänav, tingliku nimetusega Ravila põik, mis perspektiivselt ühendatakse Paju tänavaga. Paju tn L4 krundile on planeeritud üks osa Paju tänavast ning ülejäänud osas perspektiivne Paju tänav. Ravila põik ja Paju tn L4 kruntidest ei ole kohustuslik moodustada peale planeeringu kehtestamist katastriüksuseid. Ravila põik krunt võib jääda Ravila tänav L3 koosseisu ja Paju tn L4 krundi võib liita Paju tn L3 katastriüksusega. Paju tn L3 krunt on moodustatud planeeringu vormistamiseks ja katastriüksust peale planeeringu kehtestamist selle krundi alusel ei moodustata. Krundil paikneb kruuskattega Paju tänava osa.

Ravila põik krundile on kavandatud avaliku kasutusega puhke- ja rekreatsiooniala. Alale võib rajada kogunemiskoha ümbruskonna elanikele, mänguväljaku jmt.

### 3.1 Krundijaotus

Tabel 3. Krundijaotus

<b>Planeeringujärgne maaüksus</b>		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Ravila tn 33	1094 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Ravila põik	936 m <sup>2</sup>	Tee- ja tänavamaa ala Kü sihtotstarve transpordimaa
Ravila tn 35	1021 m <sup>2</sup>	Korterelamu maa EK Kü sihtotstarve elamumaa
Ravila tn 37	1959 m <sup>2</sup>	Korterelamu maa EK Kü sihtotstarve elamumaa
Paju tn 19	3382 m <sup>2</sup>	Korterelamu maa EK Kü sihtotstarve elamumaa
Paju tn 21	2349 m <sup>2</sup>	Korterelamu maa EK Kü sihtotstarve elamumaa
Paju tn L4	2403 m <sup>2</sup>	Tee- ja tänavamaa ala Kü sihtotstarve transpordimaa
Paju tn L3	521 m <sup>2</sup>	Tee- ja tänavamaa ala Kü sihtotstarve transpordimaa

### 3.2 Kruntide ehitusõigus

#### 3.2.1 Ravila tn 33

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m<sup>2</sup> ehitisteatise kui üle 60 m<sup>2</sup> ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m<sup>2</sup> väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud lubatud ehitisealuse pinna hulka. Krundile on kavandatud eluhoone ja üks kõrvalhoone, lisaks võib krundile rajada 2 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoonet (aiamaja, kuur jmt)

Krundi pindala:	1094 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	2 (eluhoone + kõrvalhoone)
Lubatud hoone max kõrgus:	eluhoone 8,5 m, kõrvalhoone 7,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	219 m <sup>2</sup>
<b><u>Olulised arhitektuurinõuded:</u></b>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi, kahepoolne viilkatus

Harjajoon:	Paralleelne või risti Ravila tänavaga
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

### 3.2.2 Ravila tn 35

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m<sup>2</sup> ehitisteatise kui üle 60 m<sup>2</sup> ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m<sup>2</sup> väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud lubatud ehitisealuse pinna hulka. Krundile on kavandatud kortermaja, lisaks võib krundile rajada 1 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoone (näiteks prügimaja)

Krundi pindala:	1021 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK
Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Lubatud hoone max kõrgus:	9,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	300 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	25-45 kraadi, kahepoolne viilkatus
Harjajoon:	Paralleelne või risti Paju tänavaga või Ravila põik tänavaga
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele, olema vormilt lihtsad ning harmoneeruma ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

### 3.2.3 Ravila tn 37

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m<sup>2</sup> ehitisteatise kui üle 60 m<sup>2</sup> ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m<sup>2</sup> väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud lubatud ehitisealuse pinna hulka. Krundile on kavandatud kortermaja, lisaks võib krundile rajada 1 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoone (näiteks prügimaja)

Krundi pindala:	1959 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK

Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Lubatud hoone max kõrgus:	9,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	500 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	25-45 kraadi, kahepoolne viilkatus
Harjajoon:	Paralleelne või risti Paju tänavaga või Ravila põik tänavaga
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.)  Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele, olema vormilt lihtsad ning harmoneerima ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

### 3.2.4 Paju tn 19

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m<sup>2</sup> ehitisteatise kui üle 60 m<sup>2</sup> ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m<sup>2</sup> väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud lubatud ehitisealuse pinna hulka. Krundil asub olemasolev puhkemaja, mida kasutatakse kortermajana, lisaks on krundile rajatud 3 alla 20 m<sup>2</sup> hoonet (prügimaja, aiamaa, kuur) ning üks katusealune. Olemasolev puhkemaja on kasutusel kortermajana, olemasolevad alla 20 m<sup>2</sup> ehitised soovitakse säilitada. Kuna juurdepääs krundile on kavandatud Paju tänavalt, siis prügimaja teisalda kohta kus on tagatud prügiauto juurdepääs.

Krundi pindala:	3382 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK
Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Lubatud hoone max kõrgus:	9,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	800 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	olemasolev
Harjajoon:	olemasolev
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.)  Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele, olema vormilt lihtsad ning harmoneerima ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

### 3.2.5 Paju tn 21

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m<sup>2</sup> ehitisteatise kui üle 60 m<sup>2</sup> ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m<sup>2</sup> väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud lubatud ehitisealuse pinna hulka. Krundil paikneb olemasolev puhkemaja ja kaks alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga abihoonet. Olemasolev hoonestus on kavandatud säilitada. Täiendavalt on krundile kavandatud kortermaja. Lisaks võib rajada alla 20 m<sup>2</sup> pinnaga prügimaja.

Krundi pindala:	2349 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (1 planeeritav kortermaja + 3 olemasolev hoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	9,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	600 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	olemasolevatel hoonetel olemasolev, planeeritud hoonel 35-45 kraadi, kahepoolne viilkatus
Harjajoon:	Paralleelne või risti Paju tänavaga
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.)  Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele, olema vormilt lihtsad ning harmoneerima ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

### 3.2.6 Paju tänav L4

Krundi pindala:	2403 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee- ja tänavamaa ala LT
Lubatud hoonete max arv krundil:	0

### 3.2.7 Paju tänav L3

Krundi pindala:	524 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee- ja tänavamaa ala LT
Lubatud hoonete max arv krundil:	0

### 3.2.8 Ravila põik

Krundi pindala:	936 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee- ja tänavamaa ala LT
Lubatud hoonete max arv krundil:	0

### 3.3 Juurdepääs ja parkimine

Olemasolev juurdepääs Paju tn 19 ja Paju tn 21 kinnistutele on Ravila tänavalt üle Aia tn 53a ja Paju tn 19 kinnistute. Korterelamute rajamise korral ei ole Aia tn 53a omanik nõus juurdepääsu edasise kasutamisega. Juurdepääs Paju tn 19 krundile jääb Ravila tänav kaudu. Sel juhul tuleb sissesõidutee krundile ümber ehitada nii, et kogu tee jääb Paju tn 19 krundile. Paju 21 krundile on kavandatud juurdepääs Paju tänavalt.

Ravila tn 35 ja Ravila tn 37 kruntidele on kavandatud juurdepääs planeeritud Ravila põik tänavalt. Ravila tn 33 krundile on kavandatud juurdepääsud Ravila tänavalt ja lisa juurdepääs (näiteks küttepude veoks) Ravila põik tänavalt. Kuna Paju tänav ja Ravila põik on planeeritava ala piires välja ehitamata, siis krundile juurdepääsuks tuleb rajada Ravila põik tänav ja osa Paju tänavast.

Tänavate minimaalne laius on 5,5 m ja vähemasti siirdekateend kahekordse pindamisega.

EVS 843:2016 Tabel 9.2 järgi on parkimiskohtade arv 1-2 toalisel korteril 1,3 sõiduauto kohta ja 3 või suurema toalisel korteril 1,5 sõiduauto kohta. Planeeringuga on näidatud Ravila tn 35 krundil 9 sõiduauto kohta, Ravila tn 37 krundil 21 sõiduauto kohta, Paju tn 21 krundil 6 sõiduauto kohta. Paju tn 19 krundil on olemasolev parkimisala ja seda ümber ei planeerita. Konkreetne parkimiskohtade arv määrata projekteerimise käigus, kui on teada täpne korterite arv. Kui konkreetne hoone paigutus on selgunud, siis parkimisala projekteerida võimalusel liigendatuna mitmes kohas. Parkimisala katendina soovituslikult kasutada murukivi või tänavakivi, vältida asfaldi kasutamist. Sõiduautode parkimisalal projekteerida elektriautodele laadimispunktid. Soovitavalt projekteerida kõikide parkimiskohtade juurde elektriauto laadimise valmidus.

EVS 843:2016 Tabel 9.3 järgi on korterelamu jalgrataste parkimiskohtade arv 1 koht korteri kohta. Planeeringu joonisel on näidatud tinglikud jalgratta hoidla asukohad. Jalgrataste parkimine lahendada varikatusega. Täpne lahendus anda projekteerimise staadiumis.

Üksikelamu parkimine lahendada krundisiseseelt koos elamu ehitusprojektiga.

### 3.4 Piirded

Peale planeeringuala välja arendamist ja naaberkinnistutel elu-ärikeskkonna parendamist tuleb likvideerida olemasolevad kõrged piirded elamualade vahel. Lubatud on piirete rajamine Paju tn 19 ja Paju tn 21 korterelamu kruntide ja tootmismaa vahel. Paju tänav äärsed olemasolevad kõrged piirded võivad olla kasutusel kuni Paju tänav äärne piirkond on saanud elamisväärse keskkonna ja tagatud on turvalisus.

Lubatud on piirete rajamine korterelamu kruntide ja tootmismaa vahel.

Korterelamute krundid kavandada pool avalike aladena ning kruntide vahele piirdeid mitte rajada. Projekteerimise käigus võib kaaluda eri alade või krundi piiride markeerimist liikumist mitte takistava haljastusega

Ravila tn 33 krundi ümber on lubatud rajada piirdeid. Piirete tüüp valida lähtudes lähipiirkonna levinud piirete tüübist. Võib kasutada pügatud hekke.

Täpne piirete lahendus anda elamu ehitusprojektiga.

### 3.5 Haljastus

Olemasolev kõrghaljastus võimalusel säilitada. Tiheasustusosal asuvaid üksikpuid, välja arvatud kasvav mets metsaseaduse tähenduses ja viljapuud, tohib raiuda vaid omavalitsuse loa alusel. Puude maha võtmisel lähtuda Saaremaa vallas kehtivast raieloa andmise korrast.

Planeeringu joonisel näidatud haljastuse lahendus on tinglik. Hoonete ja rajatiste ümber kavandada nii kõrg- kui madalhaljastust. Haljastuse täpne lahendus anda koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

Uue haljastuse rajamisel eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

### 3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala reljeef on tasane, languga on Põduste jõe suunas. Järsk langus (astang) on Paju tänav L3 ja Paju tänav L4 kruntidel. Teemaa osas tuleb maapinda täita.

Tänavad, juurdepääsuteed ja parklad projekteerida ja rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast veidi kõrgemale.

Elamu ja kõrvalhoonete +/-0.00 on kavandatud ümbritsevast maapinnast ca 0,5 m kõrgemale. Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

## 4. TEHNOVÕRGUD

### 4.1 Veevarustus

AS Kuressaare Veevõrk on 06.02.2024 väljastanud tehnilised tingimused nr 3064. Kruntide liitumised ühisveevõrgiga on kavandatud Paju tänava ääres paiknevalt paiknevalt De300 veetorult. Kõikidele kruntidele näha ette liitumispunktid vastavalt ühisveevõrgi ja –kanalisatsiooni seadusele.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

### 4.2 Kanalisatsioon

AS Kuressaare Veevõrk on 06.02.2024 väljastanud tehnilised tingimused nr 3064.

Liitumine ühiskanalisatsiooniga on kavandatud Paju tänava ääres paiknevast isevoolest reoveekanaliseerimise torustikust De400PP. Vajadusel paigaldada torustikule uued kaevud. Kõikidele kruntidele näha ette liitumispunktid vastavalt ühisveevõrgi ja –kanalisatsiooni seadusele.

Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

### 4.3 Sademeveekanaliseerimine

Katuste ja teede sademeveed suunatakse torustikuga Paju tänav 4 kinnistule kus need immutatakse madalamale pinnavormile.



Sadevete juhtimine ühiskanalisatsiooni, naaberkinnistutele ja avalikult kasutatavatele teedele on keelatud.

Täpne lahendus anda ehitusprojektiga.

#### 4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 19.02.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr. 468013.

Paju tn 19 ja 21 kruntidel on olemasolevad elektriliitumised.

Olemasolevast Paju alajaamast on kavandatud kruntidele eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kruntidele juurdepääsuteede äärde 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid.

Elektritoide liitumiskilbist objektini rajada maakaabliga.

Krundisise kaabel alates mõõtekapist tuleb lahendada koos hoone(te) ehitusprojektidega.

Paju ja Ravila põik tänavate äärde on kavandatud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Alternatiivse energia saamiseks võib hoonete katustele rajada päikesepaneelid. Päikesepaneelide liitumiseks elektrivõrguga küsida Elektrilevi OÜ eraldi liitumistingimused.

Maakaabli ja liitumiskilbi ning päikesepaneelide täpne paigutus lahendatakse projekteerimise käigus.

#### 4.5 Soojavarustus

Kaugküttega liitumiseks on AS Kuressaare Soojus väljastanud 28.02.2024 tehnilised tingimused nr 06/2024. Soojusvõrku ühendamise koht asub Kopli tänaval. Soojatorustiku orienteeruvad asukohad näidatud Tehnovõrkude joonisel. Paju tn 19 ja 21 liitumised võib lahendada läbi paju tn 19 krundi või rajada soojatorustik Paju tänavale. Ravila tn 33, Ravila tn 35 ja Ravila tn 37 liitumised Ravila või ravila põik tänavatelt.

Teise võimalusena võib hoonete küte lahendada elektri baasil kasutades erinevaid soojuspumpasid.

Tabel 4 Maakütte orienteeruvad parameetrid

Kõetav pind (m <sup>2</sup> )	Horisontaalse maakütte jaoks vajalik maapind (m <sup>2</sup> )	Vertikaalne maaküte		
		Puuraugud sügavusega 100 m (tk)	Puuraugud sügavusega 150 m (tk)	Puuraugud sügavusega 200 m (tk)
400	1440	4	3	2
800	2880	8	5-6	4
1000	3600	10	7	5

Tabelist selgub, et kavandatavate ehitusmahtude juures horisontaalne maaküte territooriumile ära ei mahu, kuid samas on võimalik maakütte rajamisel osaliselt paigaldada horisontaalne ja osaliselt vertikaalne maaküte.

Täpsed küttelahendused antakse hoone(te) ehitusprojektiga.

#### 4.6 Side

Kaabelside rajamiseks on Telia Eesti AS 12.02.2024 väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38663300.

Sidekanalisatsioon/multitorustik on planeeritud lähtuvalt Ravila tn 39 kinnistul asuvast sidekaevust AIA655. Vajadusel rajada Paju tn 19 krundile täiendav sidekaev. Igale kinnistule/hoonele/ridaelamu boksidele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

### 5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Planeeringualal kehtib Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering. Ühisplaneeringu järgi asuvad Ravila tn 37, Paju tn 19 ja 21 katastriüksused kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alal ja Ravila tn 33 katastriüksus pereelamute alal.

Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on tegevused millega, ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Lubatud sihtotstarve on ärimaa. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse alale korterelamud, seega kavandatav tegevus ei ole üldplaneeringuga kooskõlas. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Ravila tn 37, Paju tn 19 ja 21 katastriüksustel maakasutuse juhtotstarve rida- ja korterelamumaa juhtotstarbeks. Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone.

Pereelamute ala all mõistetakse ühepereelamumaad kompaktse hoonestusega aladel. Kinnistute suurusele ülempiiri ei seata. Kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m<sup>2</sup> on 20%. Lubatud korruselisus on 2. Detailplaneeringuga kavandatakse pereelamute alale ühepereelamu.

Kavandatav üksikelamumaa on üldplaneeringuga kooskõlas, kavandatavad korterelamud on üldplaneeringujärgse juhtotstarbega vastuolus ning seega on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Üldplaneering on kehtestatud 2012. aastal, aja jooksul on piirkonna vajadused ja arengusuunad ajas muutunud. 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. Ala on seisnud osaliselt kasutuseta, hooldamata ja korrastamata. Asukoht on suurema liiklusega Aia tänavast veidi eemal. Paju tn 19 katastriüksusel asuvat olemasolevat

puhkemaja on soovitud juba varem korterelamuna kasutusele võtta, kuna tegelikkuses seda hoonet kasutatakse kortermajana.

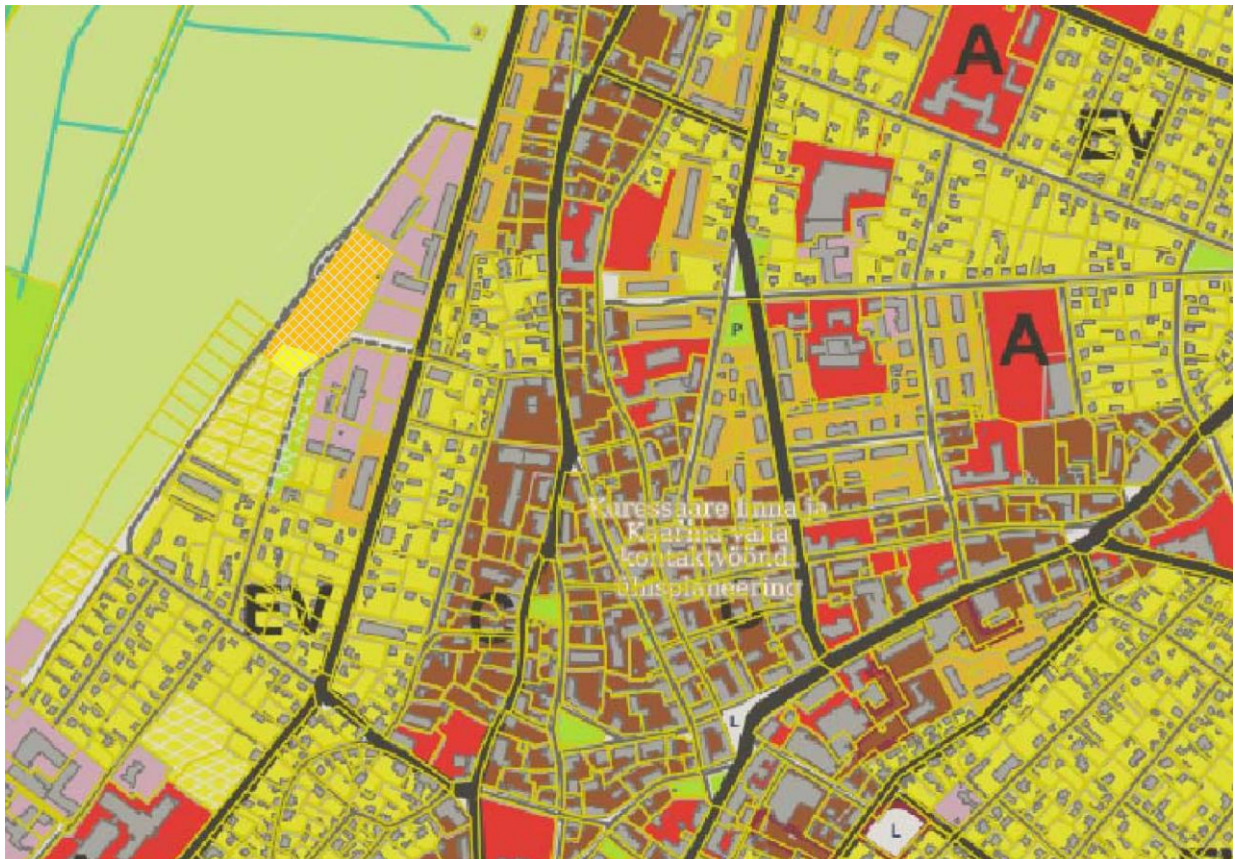
Planeeringualast ca 120 m kaugusel kirdesuunas asuvad Aia tänava äärsed kolmekorruselised kortermajad, lõunasuunas Aia tn 49 katastriüksusel asub endisest NL sõjaväe hoonest ümberehitatud kahekordne kortermaja. Planeeringualast edela suunas asuvad olemasolevad pereelamud ja varasemalt planeeritud üksikelamute ala. Piirkonda jääb endiselt kaubandus- ja teenindusalasid, mida vajaduse korral saab arendada ja äriotstarbeliselt kasutada. Rida- ja korterelamumaa juhtotstarbega ala kavandatakse pereelamute ala ja kaubandus- ja teenindusalade vahele, mis on loogiline üleminek ühelt juhtotstarbelt teisele. Kehtima jääb üldplaneeringu põhimõtte, et tagatud peab olema kultuuriline ja sotsiaalmajanduslik mitmekesisus kompaktsel territooriumil, häirimata erinevate funktsioonide iseseisvat toimimist.

Planeeringualal on olemas tehnovõrkudega liitumise võimalused ja juurdepääsud.

Eeltoodust tulenevalt planeeritav hoonestus ja rajatised sobivad antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning juhtfunktsiooni muutmine on põhjendatud.

Lähtuvalt sellest teeb käesolev planeering ettepaneku muuta Ravila tn 37, Paju tn 19 ja 21 katastriüksustel Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringut määrates ala juhtfunktsiooniks väikeelamuala. Muudatused kanda ühisplaneeringu joonisele. Seletuskirja muudatust ei ole vajalik kanda.

Joonis 4 Ettepanek Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmiseks.



## 6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Ravila tn 33	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskapp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Kuressaare Soojus AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugküttetorustik	2 m kaugküttetorust
Ravila tn 35	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja jaotus/liitumiskapp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Kuressaare Soojus AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugküttetorustik	2 m kaugküttetorust
Ravila tn 37	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja jaotus/liitumiskapp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Kuressaare Soojus AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugküttetorustik	2 m kaugküttetorust
Paju tn 19	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsiooni toru
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Kuressaare Soojus AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugküttetorustik	2 m kaugküttetorust
Paju tn 21	Kuressaare Soojus AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugküttetorustik	2 m kaugküttetorust
Paju tänav L4	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud vee- ja reovee-kanalisatsiooni torustikud	2 m mõlemal pool toru
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Perspektiivne 0,4 kV ja 10 kV maakaabli koridorid	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Sademevee torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sadevee kanalisatsiooni torustik	2 m mõlemal pool toru

	Kuressaare Soojus AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugküttetorustik	2 m kaugküttetorust
Paju tänav L3	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud vee- ja reovee-kanalisatsiooni torustikud	2 m mõlemal pool toru
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Perspektiivne 0,4 kV ja 10 kV maakaabli koridorid	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Sademevee torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sadevee kanalisatsiooni torustik	2 m mõlemal pool toru
	Kuressaare Soojus AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugküttetorustik	2 m kaugküttetorust
Ravila põik	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud ja perspektiivsed vee- ja reovee-kanalisatsiooni torustikud	2 m mõlemal pool toru
	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsiooni toru
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilbid, perspektiivsed 0,4 kV ja 10 kV maakaabli koridorid	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Sademevee torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sadevee kanalisatsiooni torustik	2 m mõlemal pool toru
	Kuressaare Soojus AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugküttetorustik	2 m kaugküttetorust
Paju tn 4	Sademevee torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sadevee kanalisatsiooni torustik, kontrollkaev ja immutamine	2 m mõlemal pool toru
Ravila tänav L3	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsiooni toru
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilbid, perspektiivsed 0,4 kV ja 10 kV maakaabli koridorid	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Kuressaare Soojus AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugküttetorustik	2 m kaugküttetorust
Aia tänav L6	Kuressaare Soojus AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugküttetorustik	2 m kaugküttetorust

Kopli tänav	Kuressaare Soojus AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugküttetorustik	2 m kaugküttetorust
-------------	-------------------------	-------------------------	----------------------------------	---------------------

## 7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 7.1 Keskkonkaitselised tingimused

Saaremaa Vallavolikogu 31.08.2023 otsusele nr 1-3/61 on koostatud Lisa 3 „Kuressaare linna Ravila tn 33 ja 37 ning Paju tn 19 ja 21 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“. Nimetatud eelhindangu kohaselt käesoleva detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole põhjust algatada, kuna keskkonningimustega arvestamine on võimalik planeerimismenetluse käigus.

Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning läbi viidud uuringutest ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

- Planeeringualast ca 45 m lääne poole asub Põduste luha hoiuala. Põduste luha hoiuala kuulub Natura 2000 võrgustikku ka Põduste luha loodusala. Mürarikkad tööd tuleb kavandada väljaspool lindude pesitsemisperioodi.
- Planeeringualal asub Kuressaare Aia tn tehnika väeosa nr 25607 likvideeritud jääkreostuse objekt, mistõttu elamuehituse kavandamisel Ravila tn 37 kinnistule tuleb enne detailplaneeringu elluviimist täiendavalt veenduda, et ohtlike ainete sisaldus alal on vastavuses keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirarvule elamumaal. Piirarve ületav osa pinnasest tuleb eemaldada või käidelda vastavusse kohapeal.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

- Sademevee juhtimisel pinnasesse lähtuda veeseadusest
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale, võimalusel suunata taaskasutusse. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist.

## 7.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujad 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletõrjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete tulepüsivusklass lahendada ehitusprojektiga.

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

Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Paju tänaval ja Aia tänaval.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

## 7.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja eksploatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustatus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).
- olemasolevate hoonestatud kruntide Paju tn 19 ja Paju tn 21 piirded säilitada, kuni naaberkruntide ja piirkonna elukeskkond on välja arendatud ja korrastatud

## 8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarbe määramisel.

Ravila põik ja Paju tn L4 kruntidest ei ole kohustuslik moodustada peale planeeringu kehtestamist katastriüksuseid. Ravila põik krunt võib jääda Ravila tänav L3 koosseisu ja Paju tn L4 krundi võib liita Paju tn L3 katastriüksusega. Paju tn L3 krunt on moodustatud planeeringu vormistamiseks ja katastriüksust peale planeeringu kehtestamist selle krundi alusel ei moodustata.

- Planeeritavatele hoonete koos tehnorajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

Elamuehituse projekteerimisel Ravila tn 33 ja Ravila tn 37 kruntidele ning enne rekreatsiooniala rajamist Ravila põik krundile, tuleb teha täiendavad uuringud ohtlike ainete sisalduse kohta kruntidel. Ohtlike ainete sisaldus alal peab olema vastavuses keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirarvule elamumaal. Piirarve ületav osa pinnasest tuleb eemaldada või käidelda vastavusse kohapeal.

- Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
- Peale planeeringuala välja arendamist ja tingimusel, et naaberkinnistutel on kvaliteetne elu-ärikeskkond välja arendatud, tuleb likvideerida olemasolevad kõrged piirded elamualade vahel.

## 9. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

### 9.1 Ravila tn 33

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m<sup>2</sup> ehitisteatise kui üle 60 m<sup>2</sup> ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m<sup>2</sup> väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud lubatud ehitisealuse pinna hulka. Krundile on kavandatud eluhoone ja üks kõrvalhoone, lisaks võib krundile rajada 2 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoonet (aiamaja, kuur jmt)

Krundi pindala:	1094 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	2 (eluhoone + kõrvalhoone)
Lubatud hoone max kõrgus:	eluhoone 8,5 m, kõrvalhoone 7,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	219 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi, kahepoolne viilkatus
Harjajoon:	Paralleelne või risti Ravila tänavaga
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.)



Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

## 9.2 Ravila tn 35

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m<sup>2</sup> ehitisteatise kui üle 60 m<sup>2</sup> ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m<sup>2</sup> väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud lubatud ehitisealuse pinna hulka. Krundile on kavandatud kortermaja, lisaks võib krundile rajada 1 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoone (näiteks prügimaja)

Krundi pindala:	1021 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK
Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Lubatud hoone max kõrgus:	9,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	300 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	25-45 kraadi, kahepoolne viilkatus
Harjajoon:	Paralleelne või risti Paju tänavaga või Ravila põik tänavaga
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele, olema vormilt lihtsad ning harmoneeruma ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

## 9.3 Ravila tn 37

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m<sup>2</sup> ehitisteatise kui üle 60 m<sup>2</sup> ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m<sup>2</sup> väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud lubatud ehitisealuse pinna hulka. Krundile on kavandatud kortermaja, lisaks võib krundile rajada 1 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoone (näiteks prügimaja)

Krundi pindala:	1959 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK
Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Lubatud hoone max kõrgus:	9,0 m

Lubatud ehitisealune pind:	500 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	25-45 kraadi, kahepoolne viilkatus
Harjajoon:	Paralleelne või risti Paju tänavaga või Ravila põik tänavaga
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele, olema vormilt lihtsad ning harmoneerima ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

#### 9.4 Paju tn 19

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m<sup>2</sup> ehitistatise kui üle 60 m<sup>2</sup> ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m<sup>2</sup> väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud lubatud ehitisealuse pinna hulka. Krundil asub olemasolev puhkemaja, mida kasutatakse kortermajana, lisaks on krundile rajatud 3 alla 20 m<sup>2</sup> hoonet (prügimaja, aiamaja, kuur) ning üks katusealune. Olemasolev puhkemaja on kasutusel kortermajana, olemasolevad alla 20 m<sup>2</sup> ehitised soovetakse säilitada. Kuna juurdepääs krundile on kavandatud Paju tänavalt, siis prügimaja teisalda kohta kus on tagatud prügiauto juurdepääs.

Krundi pindala:	3382 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK
Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Lubatud hoone max kõrgus:	9,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	800 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	olemasolev
Harjajoon:	olemasolev
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele, olema vormilt lihtsad ning harmoneerima ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

## 9.5 Paju tn 21

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m<sup>2</sup> ehitisteatise kui üle 60 m<sup>2</sup> ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m<sup>2</sup> väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud lubatud ehitisealuse pinna hulka. Krundil paikneb olemasolev puhkemaja ja kaks alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga abihoonet. Olemasolev hoonestus on kavandatud säilitada. Täiendavalt on krundile kavandatud kortermaja. Lisaks võib rajada alla 20 m<sup>2</sup> pinnaga prügimaja.

Krundi pindala:	2349 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (1 planeeritav kortermaja + 3 olemasolev hoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	9,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	600 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	olemasolevatel hoonetel olemasolev, planeeritud hoonel 35-45 kraadi, kahepoolne viilkatus
Harjajoon:	Paralleelne või risti Paju tänavaga
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele, olema vormilt lihtsad ning harmoneerima ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

## 9.6 Paju tänav L4

Krundi pindala:	2403 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee- ja tänavamaa ala LT
Lubatud hoonete max arv krundil:	0

## 9.7 Paju tänav L3

Krundi pindala:	524 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee- ja tänavamaa ala LT
Lubatud hoonete max arv krundil:	0

## 9.8 Ravila põik

Krundi pindala:	936 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee- ja tänavamaa ala LT
Lubatud hoonete max arv krundil:	0