

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavolikogu
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Best Place OÜ

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 majandustegevusteated:
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 22.05.2025

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

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 29
joonised 4

SISUKORD**SELETUSKIRI**

1.	LÄHTESITUATSIOON.....	3
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.	Olemasolevate maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	9
2.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	10
3.	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	10
3.1	Krundijaotus	11
3.2	Kruntide ehitusõigus	12
3.3	Juurdepääs ja parkimine.....	15
3.4	Piirded	16
3.5	Haljastus	16
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	17
4.	TEHNOVÕRGUD	17
4.1	Veevarustus	17
4.2	Kanaliseerimine.....	17
4.3	Sademeveekanaliseerimine.....	18
4.4	Elekter	18
4.5	Soojavarustus	18
4.6	Side	18
5.	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK.....	19
6.	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	20
7.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	22
7.1	Keskkonnakaitse tingimused	22
7.2	Tuleohutus	23
7.3	Kuritegevuse riskide ennetamine	24
8.	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA.....	24
9.	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA.....	25
1.1	Ravila tn 33	25
1.2	Ravila põik 4.....	26
1.3	Ravila põik 2.....	26
1.4	Paju tn 19	27
1.5	Paju tn 21	28
1.6	Paju tänav L4	28
1.7	Paju tänav L3	28
1.8	Ravila põik.....	29

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. Planeeritava ala asukoht ja suurus

Planeeringuala asub Kuresaare 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, ridaelamu ja ühepereelamu ehitamiseks, katastriüksuste sihtotstarbe muutmise ja juurdepääsutee asukoha määramine ning selleks Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmise 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 Pörk	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 jätmise;
- 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 Soojust 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

Planeeringuala 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 m²,

Paju tn 19 – puhkemaja ehitisealuse pinnaga 486 m²,

Paju tn 21 – garaaž ehitisealuse pinnaga 212 m².

Ravila tn 33 katastriüksusel hoonestus puudub.

Juurdepääs Ravila tn 37 maaüksusele on Ravila tänavalt, Paju tn 19 ja Paju tn 21 juurdepääs on Aia tn 53a kinnistul asuvat teed mööda.

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 hoiala 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 Põduste luha 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.

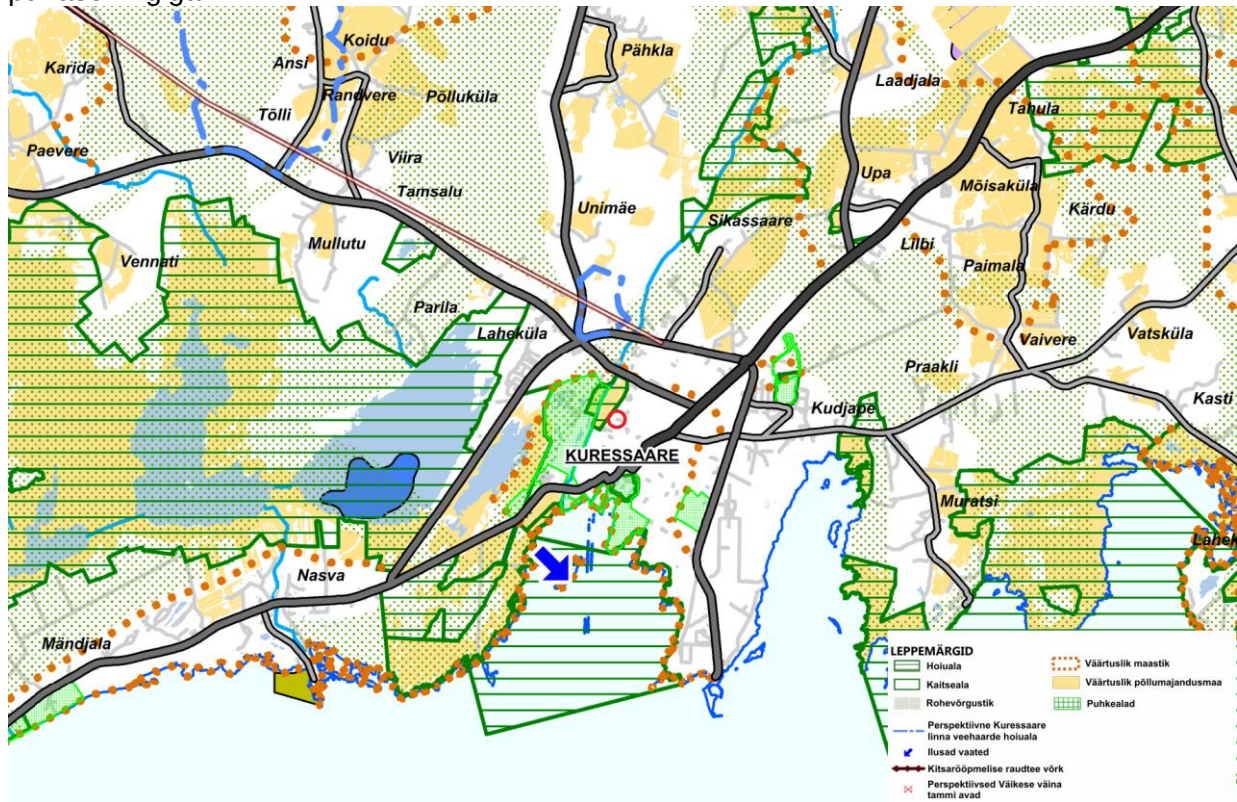
Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemine on aluseks kaitse, hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise korraldamisel kohalikul tasandil, samuti üldplaneeringute 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 asustumusmuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; 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+ Planeringuala asukoht tähistatud punase ringiga.



Üldplaneering

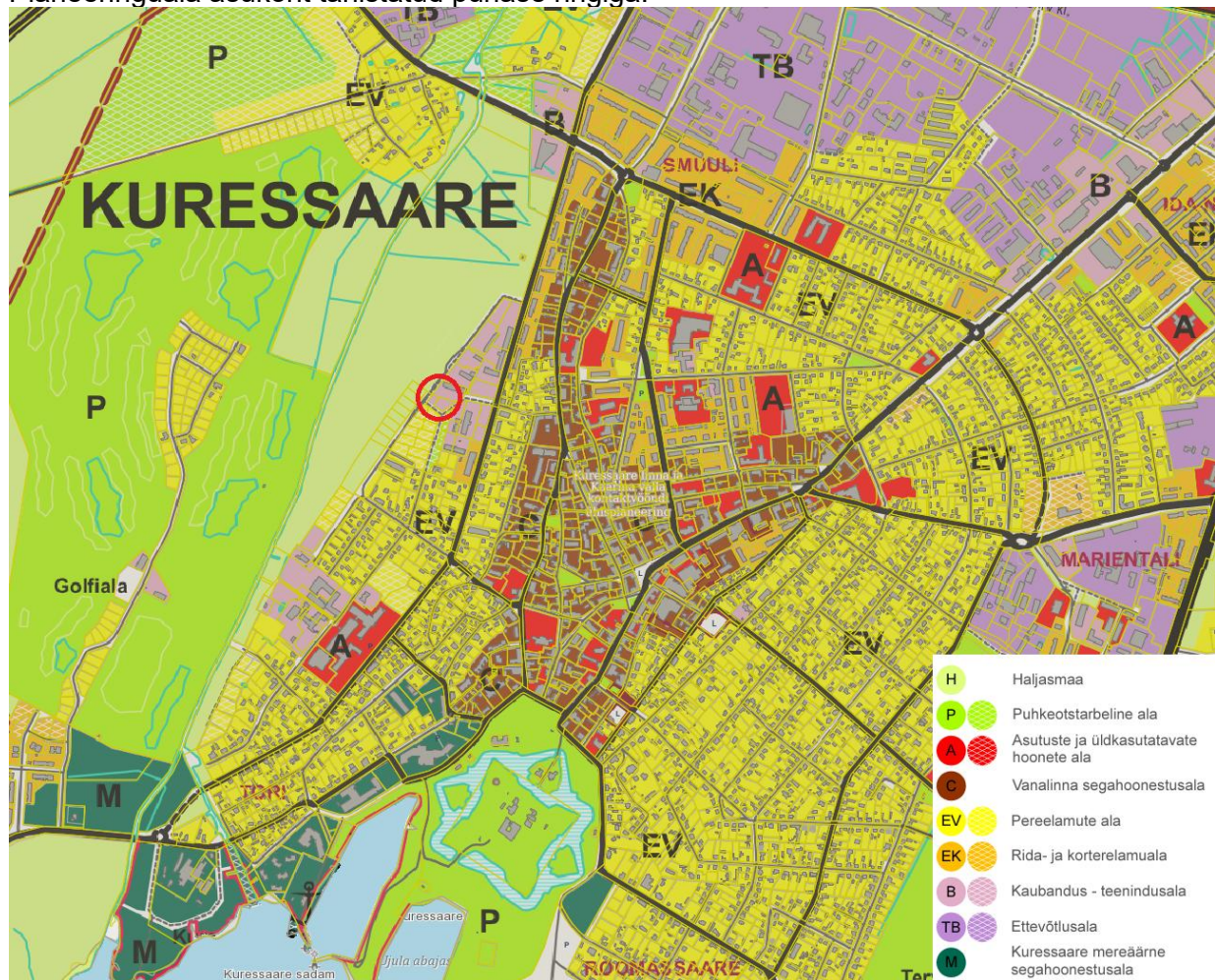
Planeeringualal kehtib Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering. Ühisplaneeringu järgi asuvad Ravila tn 37, Paju tn 19 ja 21 katastriüksused kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alal ning Ravila tn 33 katastriüksus 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. 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 väikelinlikkus, 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 m² 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 üldplaneeringu muutmis ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga.

Joonis 3 Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu joonisest. Planeeringuala asukoht tähistatud punase ringiga.



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 käesoleva 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 ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate katastriüksuste andmed

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

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ 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 ¹ 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 ¹ § 71	Tänav kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	KOV	Planeeringualal asub Ravila tänav 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, lääne poolt haljasmaaga ning põhja ja lääne suunalt äri- ja tootmismaa sihtotstarbega katastriüksustega. Planeeringualast ca 45 m loode suunas paikneb Põduste luha hoiuala. Planeeringuala on osa endise NL armee õhukaitseväeosa 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 põik 2 ja Ravila põik 4 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 teenindusalana 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 m² 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. Kortерelamud 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 põik 2 ja Ravila põik 4. Paju tn 19 ja 21 piire ei muudeta.

Ravila tn 33 krunt on kavandatud üksikelamu maa kasutusotstarbega, Paju tn 19, Paju tn 21, Ravila põik 2 ja Ravila põik 4 krundid on kavandatud korterelamumaaks. Paju tn

19 krundil on olemasolev hoone, mis on kasutusel kortermajana, Ravila põik 2, Ravila põik 4 ja Paju tn 21 kruntidele on kavandatud uued kortermajad, Paju tn 21 krundile võib rajada kortermaja asemel ka ridaelamu. Paju tn 21 krundil Aia tn 53a piiri ääres olev hoone säilitatakse ja võetakse kasutusele abihoonena.

Paju tänava äärde on kavandatud perspektiivne ehitusjoon. Kohustuslik ehitusjoon on kohustuslik piir, milleni peab ulatuma hoone või hoone osa. Hoone(d), mis rajatakse krundi sisemusse võib rajada ehitusjoonest kaugemale. Ravila põik 4 krundi osas on ehitusjoon kohustuslik. Paju tn 19 ja Paju tn 21 on ehitusjoon kohustuslik peale seda kui olemasolevad hooned likvideeritakse ja kavandatakse uusi hooneid v.a Paju tn 21 olemasolev Aia tn 53a piiri ääres olev hoone, mis säilitatakse ja võetakse kasutusele abihoonena.

Hoonestusalale on märgitud eluhoonete tinglikud asukohad. Ravila põik 2 ja Ravila põik 4 kruntidele on kavandatud ühine juurdepääs, ühine parkimisala ja ühine mänguväljaku ala. Konkreetset eluhoonete, juurdepääsude, parklate, mänguväljaku asukohad määratakse projekteerimise käigus. Juurdepääsutee, parkimiskohtade ja mänguväljaku kasutustingimused seada servituutidega.

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.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Ravila tn 33	1325 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Ravila põik	705 m ²	Tee- ja tänavamaa ala Kü sihtotstarve transpordimaa
Ravila põik 4	1021 m ²	Korterelamu maa EK Kü sihtotstarve elamumaa
Ravila põik 2	1959 m ²	Korterelamu maa EK Kü sihtotstarve elamumaa
Paju tn 19	3382 m ²	Korterelamu maa EK Kü sihtotstarve elamumaa
Paju tn 21	2349 m ²	Korterelamu maa EK Ridaelamumaa ER Kü sihtotstarve elamumaa

Paju tn L4	2403 m ²	Tee- ja tänavamaa ala Kü sihtotstarve transpordimaa
Paju tn L3	521 m ²	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 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m² 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 m² ehitisealuse pinnaga hoonet (aiamaja, kuur jmt)

Krundi pindala:	1325 m ²
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:	265 m ²
<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.

3.2.2 Ravila põik 4

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m² väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud lubatud ehitisealuse pinna hulka. Krundile on kavandatud kortermaja, lisaks võib krundile rajada 1 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoone (näiteks prügimaja)

Krundi pindala:	1021 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK
Lubatud hoonete max arv krundil:	1

Lubatud hoone max kõrgus:	9,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	300 m ²
<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 põik 2

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m² väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud lubatud ehitisealuse pinna hulka. Krundile on kavandatud kortermaja, lisaks võib krundile rajada 1 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoone (näiteks prügimaja)

Krundi pindala:	1959 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK
Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Lubatud hoone max kõrgus:	9,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	500 m ²
<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.

3.2.4 Paju tn 19

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m² 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 m² hoonet (prügimaja, aiamaja, kuur) ning üks katusealune. Olemasolev puhkemaja jääb kasutusele kortermajana ning ümberehitamise vajadus puudub. Olemasolevad alla 20 m² ehitised soovitakse säilitada

Krundi pindala:	3382 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK
Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Lubatud hoone max kõrgus:	9,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	800 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	25-45 kraadi
Harjajoon:	olemasolev või 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.

3.2.5 Paju tn 21

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m² väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud lubatud ehitisealuse pinna hulka. Krundil paikneb olemasolev puhkemaja ja kaks alla 20 m² ehitisealuse pinnaga abihoonet. Olemasolev hoonestus on kavandatud säilitada. Olemasolev puhkemaja võetakse kasutusele abihoonena. Täiendavalt on krundile kavandatud kortermaja. Lisaks võib rajada alla 20 m² pinnaga prügimaja.

Krundi pindala:	2349 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK Ridaelamu maa ER
Lubatud hoonete max arv krundil:	2
Lubatud hoone max kõrgus:	9,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	600 m ²

Olulised arhitektuurinõuded:

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 harmoneeruma ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

3.2.6 Paju tänav L4

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

3.2.7 Paju tänav L3

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

3.2.8 Ravila põik

Krundi pindala:	705 m ²
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. Esialgu jääb juurdepääs Paju tn 19 krundile Ravila tänava kaudu. Perspektiivne juurdepääs Paju tn 19 krundile on kavandatud Paju tänavalt. Paju 21 krundile on kavandatud juurdepääs Paju tänavalt.

EVS 843:2016 joonis 8.1 järgi kavandatakse, mootorsõidukite kiirusel kuni 30 km/h ja mootorsõidukite liiklussagedusega 100 a/h, mootorsõidukitele ja kergliiklejatele ühine ruum, kus rakendatakse liikluse rahustamise võtteid, mis ei häiri jalgrattureid. Ravila põik tänaval on kavandatud projektkiirus 30 km/h ja prognoositav liiklussagedus jääb alla 100 a/h. Seega võib Ravila põik tänavat kasutada ühise liiklusruumina mootorsõidukitele, kergliiklejatele ja jalakäijatele. Samuti ei ole rajatud jalgteed Ravila tänava äärde. Paju tänava äärde jalgteed rajamist kaaluda projekteerimise staadiumis.

Ravila põik 2 ja Ravila põik 4 kruntidele on kavandatud ühine juurdepääs planeeritud Ravila põik tänavalt, mis ehitatakse välja kogu ulatuses. Ravila tn 33 krundile on kavandatud juurdepääs Ravila tänavalt. Kuna Paju tänav ja Ravila põik on planeeritava ala piires välja ehitamata, siis kruntidele 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 kavandatud Ravila põik 2 ja Ravila põik 4 kruntidele ühine parkimisala kohtade arvuga 27 sõiduauto kohta, Paju tn 21 krundil 6 sõiduauto kohta. Paju tn 19 krundil on olemasolev parkimisala ca 13 sõiduauto kohaga. Konkreetne parkimiskohtade arv määrata EVS 843:2016 järgi 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 krundisiseselt koos elamu ehitusprojektiga.

Rajatavate tänavate äärde projekteerida ja rajada tänavavalgustus. Projekteerimise etapis küsida tänavavalgustuse tehnilised tingimused AS Kuressaare Soojuselt.

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 tänava äärsed olemasolevad kõrged piirded võivad olla kasutusel kuni Paju tänava 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. Tiheasustusalal 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 kombineerida nii kõrg- kui madalhaljastust.

Kortermajade haljastuse projekteerimisel lähtuda hoonete vaheliste tuulekoridoride võimalikust tekkimisest ja leevendada seda haljastuse paigutamisega.

Sõidutee ja parklate vahele projekteerida kõrghaljastust. Puud võib projekteerida kas sirge reana võib vabas stiilis lähtuvalt hoonestuse arhitektuurist. Võib kasutada kõrgemaid puid (pärn, vaher, kastan jmt) või madalamaid nn linnapuu tüüpi heitlehelisi puid. Haljastus ei tohi piirata tänavale väljasõidu nähtavust. Kortere lamu kruntide minimaalne kõrghaljastuse osakaal krundi pindalast on 15%.

Üksikelamu krundi haljastus lahendada vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Kõrghaljastuse osakaal üksikelamu krundil minimaalselt 15%. Soovi korral võib kõrghaljastuse asendada viljapuudega.

Uue haljastuse rajamisel eelistada kodumaiseid piirkonnale omaseid ja miljöösse sobituvaid puu- ja põõsaliike.

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

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 Veevärk on 06.02.2024 väljastanud tehnilised tingimused nr 3064. Kruntide liitumised ühisveevärgiga on kavandatud Paju tänava ääres paiknevalt paiknevalt De300 veetorult. Kõikidele kruntidele näha ette liitumispunktid vastavalt ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadusele.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

4.2 Kanalisatsioon

AS Kuressaare Veevärk on 06.02.2024 väljastanud tehnilised tingimused nr 3064.

Liitumine ühiskanalisatsiooniga on kavandatud Paju tänava ääres paiknevast isevoolest reoveekanalisatsiooni torustikust De400PP. Vajadusel paigaldada torustikule uued kaevud. Kõikidele kruntidele näha ette liitumispunktid vastavalt ühisveevärgi 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.

Paju tn 21 asuva puurkaevu hooldusalal juhtida hoonelt valguv vihmavesi puurkaevu hooldusalalt välja.

Projekteerimise staadiumis kajastada parklatest ja kõvakattega teedelt valguva sademevee puhastamist.

Sadevete juhtimine ühiskanalisatsiooni, naaberkatastriüksustele (va Paju tn 4) 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 põik 2 ja Ravila põik 4 liitumised Ravila või Ravila põik tänavatelt.

Täpsed küttelahendused antakse hoone(te) ehitusprojektiga.

4.6 Side

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

Sidekanaliseerimine/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 sidekanaliseerimise/mikrotoorustiku 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 (planeeritud Ravila põik 2 ja Ravila põik 4 krundid), 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 m² 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 teenindusala kasutusele võetud, millest võib eeldada, et tegemist ei ole piisavalt atraktiivse asukohaga äriotstarbelise tegevuse arendamiseks. Ala on seisnud osaliselt kasutusest, 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.

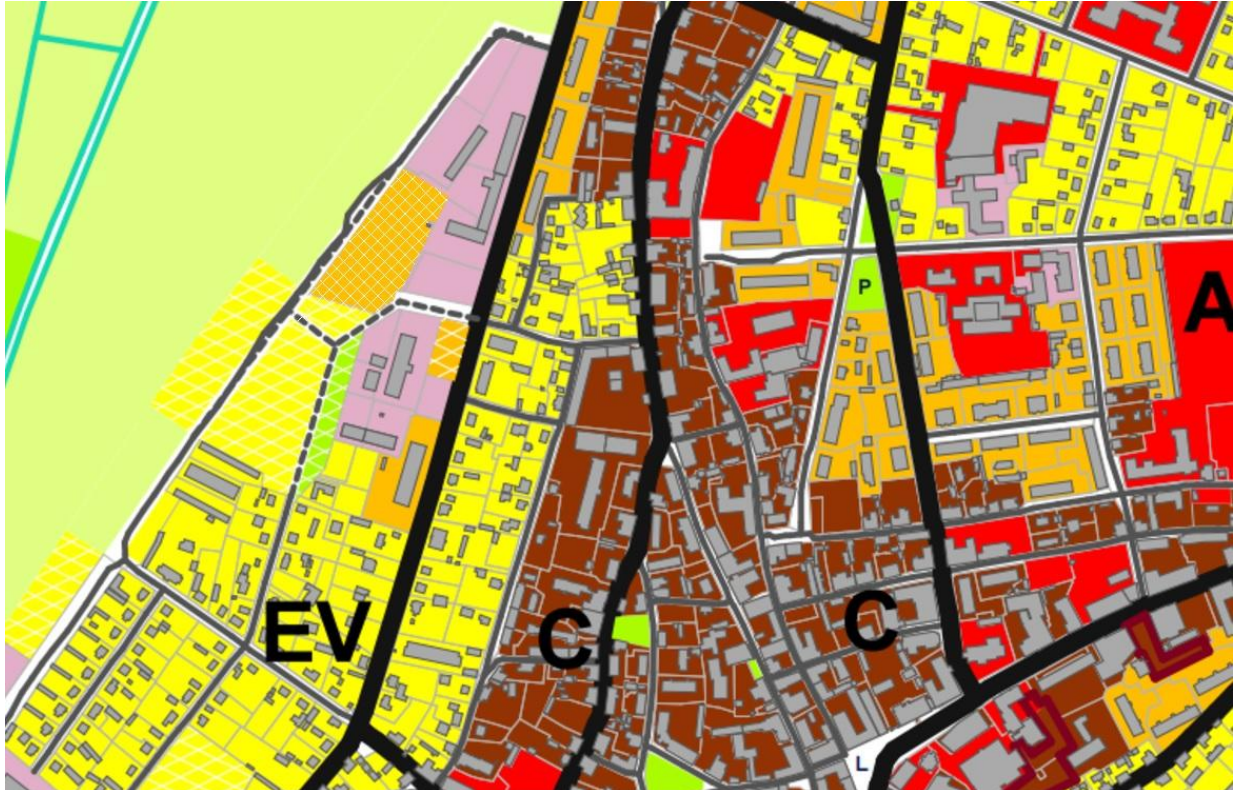
Planeeringualast ca 120 m kaugusel kirdesuunas asuvad Aia tänavä äärsed kolmekorruselised kortermajad, lõunasuunas Aia tn 49 katastriüksusel asub endisest NL sõjaväe hoonest ümberehitatud kahekordne kortermaja. Planeeringualast edela suunas asuvad olemasolevad pereelamud ja varasemalt planeeritud üksikelamute 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 teenindusala vahel, mis on loogiline üleminek ühelt juhtotstarbelt teisele. Kehtima jääb üldplaneeringu põhimõte, 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 rida- ja korterelamuala. 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 lepatakse 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 põik 4	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 põik 2	reaalservituut	Planeeritud ühine parkimisala	Täpsustatakse projekteerimise staadiumis
	Ravila põik 2	reaalservituut	Planeeritud ühine mänguväljaku ala	Täpsustatakse projekteerimise staadiumis
Ravila põik 2	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 põik 4	teeservituut	Planeeritud ühine juurdepääsutee krundile.	Tee laius ca 6 m
	Ravila põik 4	reaalservituut	Planeeritud ühine parkimisala	Täpsustatakse projekteerimise staadiumis
	Ravila põik 4	reaalservituut	Planeeritud ühine mänguväljaku ala	Täpsustatakse projekteerimise staadiumis
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 Veevõrk	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 Veevõrk	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
	Side-kanalisatsiooni 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 imutamine	2 m mõlemal pool toru
Ravila tänav L3	Side-kanalisatsiooni 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 Keskkonnakaitselised 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 algtada, kuna keskkonnatingimustega 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 loodusalana. 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 miinimumnõuded¹“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogiatele 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 suuremõõtmelised 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 kujud 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletorjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete tulepüsvusklass 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 valgustus;
- 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

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. 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.

Katastriüksuste moodustamine on arendaja kohustus, kaasa arvatud riigimaa osas Ravila tn 33 ja Ravila põik krundid.

3. Planeeritavate tänavate, tehnorajatiste ja juurdepääsuteede projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Ette nähtud tänavad, tehnorajatised ja juurdepääsuteed peavad olema välja ehitatud ning neile on väljastatud kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatistid enne hoonetele ehituslubade väljastamist.

Tehnovõrkude rajamiseks küsida tehnilised tingimused tehnovõrkude valdajatelt.

- Ravila põik kinnistut soovib vald taotleda munitsipaalomandisse. Planeeringuala arendaja ehk huvitatud isik ehitab Ravila põik krundil asuva tänava välja kogu ulatuses. Paju tänava osas ehitab käesoleva planeeringu arendaja välja Paju tänava (joonisel planeeritud tee) kuni Paju tn 21 mahasõiduni.
4. Hoonete 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.
- Enne ehituslubade väljastamist Ravila põik 2 ja Ravila põik 4 kruntidele sõlmida ühise juurdepääsutee ja parkimise notariaalsed servituudilepingud.
- Elamuehituse projekteerimisel Ravila tn 33 ja Ravila tn 37 kruntidele, 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.
5. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
- Hooneid teenindavad kinnistu sisesed teed, tehnorajatised ja tehnorajatiste talumise servituudid peavad olema sõlmitud ja kasutusele võetud hiljemalt koos hoonetele kasutuslubade taotlemise või kasutusteatiste esitamisega.
6. 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

1.1 Ravila tn 33

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m² 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 m² ehitisealuse pinnaga hoonet (aiamaja, kuur jmt)

Krundi pindala:	1325 m ²
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:	265 m ²
<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.

1.2 Ravila põik 4

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m² väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud lubatud ehitisealuse pinna hulka. Krundile on kavandatud kortermaja, lisaks võib krundile rajada 1 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoone (näiteks prügimaja)

Krundi pindala:	1021 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK
Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Lubatud hoone max kõrgus:	9,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	300 m ²
<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.

1.3 Ravila põik 2

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m² väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud lubatud ehitisealuse pinna hulka. Krundile on kavandatud kortermaja, lisaks võib krundile rajada 1 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoone (näiteks prügimaja)

Krundi pindala:	1959 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK

Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Lubatud hoone max kõrgus:	9,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	500 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisis:	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.

1.4 Paju tn 19

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m² 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 m² hoonet (prügimaja, aiamaja, kuur) ning üks katusealune. Olemasolev puhkemaja on kasutusel kortermajana, olemasolevad alla 20 m² ehitised soovitakse säilitada.

Krundi pindala:	3382 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK
Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Lubatud hoone max kõrgus:	9,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	800 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisis:	2
Katusekalle:	25-45 kraadi
Harjajoon:	olemasolev või 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.

1.5 Paju tn 21

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m² väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud lubatud ehitisealuse pinna hulka. Krundil paikneb olemasolev puhkemaja ja kaks alla 20 m² ehitisealuse pinnaga abihoonet. Olemasolev hoonestus on kavandatud säilitada. Täiendavalt on krundile kavandatud kortermaja. Lisaks võib rajada alla 20 m² pinnaga prügimaja.

Krundi pindala:	2349 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa EK Ridaelamu maa ER
Lubatud hoonete max arv krundil:	2
Lubatud hoone max kõrgus:	9,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	600 m ²
<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.

1.6 Paju tänav L4

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

1.7 Paju tänav L3

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

1.8 Ravila põik

Krundi pindala:	705 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee- ja tänavamaa ala LT
Lubatud hoonete max arv krundil:	0