

Kalevi tn 10 detailplaneering

Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond
Kalevi tn 10 (34901:003:0037)
Põhja tänav L4 (34901:003:0244)
Kalevi tänav (34901:003:0251)

Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-23-021
PlanID 120133

Töö nr DP23K10

Planeeringu koostamise korraldaja:

Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10, Kuressaare, Saaremaa vald 93819

Planeerija: Asum Arhitektid OÜ 11146600
Hannes Koppel
volitatud arhitekt, tase 7
kutsetunnistus nr 152173

Suur-Sadama 7
93813 Kuressaare
+372 52 652 63
hannes@asumarhitektid.ee

Tellijal: Haldusvara OÜ
10336528
Kalle Koov
+372 5091717
kalle@saarlane.ee

2023

SISUKORD

| | | |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | ÜLDOSA..... | 4 |
| 1.1. | Planeeringu koostamise lähtealused..... | 4 |
| 1.2. | Planeeritava maa-ala asukohta kirjeldus ja planeeringu eesmärk..... | 5 |
| 1.3. | Olemasolev olukord..... | 5 |
| 2. | PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS..... | 7 |
| 2.1. | Vastavus maakonnaplaneeringule ja üldplaneeringule..... | 7 |
| 2.2. | Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs, ruumilise arengu eesmärgid ja valitud lahenduste põhjendused..... | 7 |
| 3. | PLANEERINGUS KAVANDATU..... | 9 |
| 3.1. | Planeeritud maa-ala krundijaotus..... | 9 |
| 3.2. | Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted..... | 9 |
| 3.3. | Vertikaalplaneerimise põhimõtted ja sademevesi..... | 9 |
| 3.4. | Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted ja keskkonnakaitse..... | 9 |
| 3.5. | Tänavate, teede ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted..... | 10 |
| 3.5.1. | Veevarustus ja kanalisatsioon..... | 10 |
| 3.5.1. | Soojavarustus..... | 11 |
| 3.5.2. | Sidevarustus..... | 11 |
| 3.5.3. | Elektrivarustus..... | 11 |
| 3.6. | Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted ning parkimiskohtade vajaduse arvutus..... | 12 |
| 3.7. | Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted..... | 12 |
| 3.8. | Kehtivad ja planeeritud kitsendused..... | 13 |
| 3.9. | Tuleohutusnõuded..... | 14 |
| 4. | EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED..... | 15 |
| 4.1. | Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded..... | 15 |
| 4.2. | Rajatiste ehitus ja kujundusnõuded..... | 15 |
| 4.3. | Täiendavate koostööstuste hankimine ja koostöö vajadus..... | 15 |
| 4.4. | Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks..... | 15 |
| 5. | DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA..... | 16 |
| 6. | PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID..... | 17 |
| 6.1. | Kalevi tn 10..... | 17 |

PLANEERINGU JOONISED

- DP-1 Asukohaskeem
- DP-2 Tugiplaan
- DP-3 Põhijoonis
- LISA 1 Planeeringu illustratsioon
- LISA 2 Saaremaa Vallavalitsuse korraldus 11.07.2023 nr 2-3/889 Kalevi tn 10 detailplaneeringu algatamiseks koos lisadega
- LISA 3 Elektrilevi OÜ tehniliste tingimustega nr 452946
- LISA 4 Telia Eesti AS väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega nr 37986397
- LISA 5 AS Kuressaare Veevärk väljastatud liitumistingimustele nr 3009.
- LISA 6 AS Kuressaare Soojus tehniliste tingimustega nr 18/2023.
- LISA 7 Päästeameti koostööstus
- LISA 8 Elektrilevi OÜ koostööstus 29.12.2023 nr 2611468005
- LISA 9 Telia Eesti AS koostööstus DP3686
- LISA 10 AS Kuressaare Veevärk koostööstus 10.01.2024
- LISA 11 AS Kuressaare Soojus koostööstus 15.01.2024

- LISA 12 Kaitseliidu Saaremaa Maleva juhatuse otsuse väljavõte 08.08.2023 nr SM-0-2/23/22097PR. Kooskõlastus soojustrassi paiknemisele Kaitseliidu territooriumil.
- LISA 13 Kaitseliidu peastaabi Kinnisvaraosakonna arvamus detailplaneeringule (e-kiri)
- LISA 14 Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse kooskõlastus detailplaneeringule 08.12.2023 nr 4-4/23/3573-5
- LISA 15 Maa-ameti nõusolek detailplaneeringulahendusele 27.11.2023 nr 6-3/23/10977-3
- LISA 16 Ringtee Ärikeskus OÜ esindaja Herki Sai kooskõlastus veeühendusele.

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeringu koostamise lähtealused

- Planeerimisseadus (Riigikogus vastu võetud 28.01.2015)
- Detailplaneeringu algatamise taotlus, registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 16.05.2023 kiri nr 5-2/2973-1
- Saaremaa Vallavalitsuse korraldus 11.07.2023 nr 2-3/889 Kalevi tn 10 detailplaneeringu algatamiseks koos lisadega

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrusele nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.

LÄHTEDOKUMENDID:

- Ringtee 7 tänavate maa-ala detailplaneering (osaliselt kehtiv, kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 16.02.2006 määrusega nr 12)
- Kalevi tn 26 detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 22.11.2007 määrusega nr 71)
- Ringtee ja Kalevi põik vahelise ala detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 27.02.2014 määrusega nr 6)
- Kehtiv üldplaneering: Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi Ühisplaneering
- Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud Saare maakonnaplaneering 2030+
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehooldus-eeskiri“
- Tuleohutuse seadus (Riigikogus vastu võetud 05.05.2010)

- Eesti standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- Eesti standard EVS 894:2008+ A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“

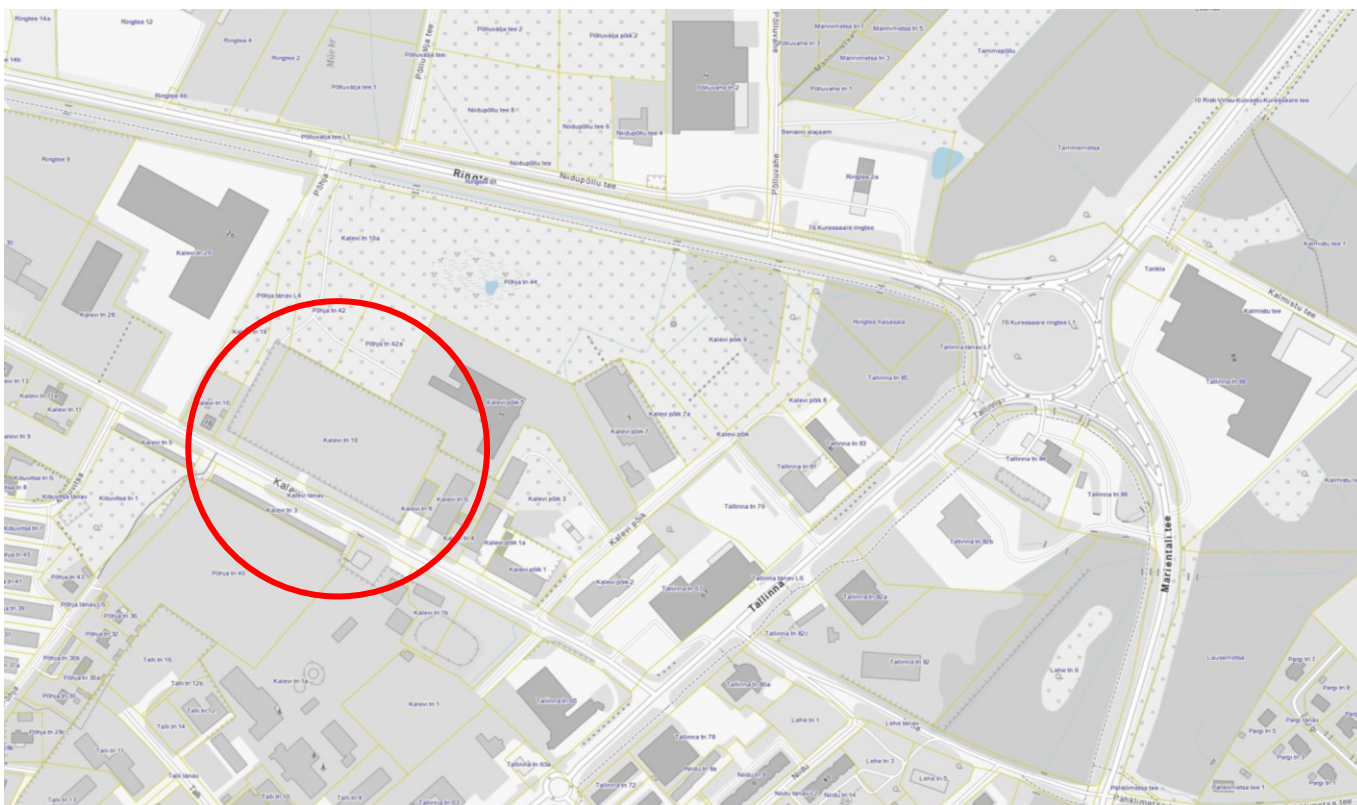
Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused:

- AS Kuressaare Soojus tehnilised tingimused nr 18/2023 (14.06.2023) detailplaneeringule
- AS Kuressaare Veevõrk liitumistingimused nr 3009 (13.06.2023) detailplaneeringule
- Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37986397 (07.06.2023) detailplaneeringule
- Elektrilevi AS tehnilised tingimused nr 452946 (20.06.2023) detailplaneeringule

Planeeringu koostamisel tehtud uuringud:

- Hadwest OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline mõõdistustöö, maa-ala plaan M 1:500 töö nr. T-23-272 04.07.2023

1.2. Planeeritava maa-ala asukohta kirjeldus ja planeeringu eesmärk



Planeeringuala suurus on ca 1,9ha ja see hõlmab Kuressaare linnas Kalevi tn 10 katastriüksust ning juurdepääsuteede osas osaliselt Põhja tänav L4 ja osaliselt Kalevi tänava katastriüksust. Planeeringuala piir on näidatud detailplaneeringu tugijoonisel ja põhijoonisel.

Planeeringu eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks, tehnovõrkude võimaliku asukohta määramine, liikluskorralduse ja haljastuse põhimõtete määramine.

1.3. Olemasolev olukord

Olemasolevad kinnistud ja sihtotstarbed:

| Kalevi tn 10 | Põhja tn L4 | Kalevi tänav |
|----------------------|---------------------|----------------------|
| 34901:003:0037 | 34901:003:0244 | 34901:003:0251 |
| 16193 m ² | 5471 m ² | 17160 m ² |
| 100% tootmismaa | 100% transpordimaa | 100% transpordimaa |

Kalevi tänav 10 katastriüksusel kehtiv detailplaneering puudub ja katastriüksus on hoonestamata. Põhja tänav L4 osas on kehtivad detailplaneeringud Ringtee 7 tänavate maa-ala detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 16. veebruari 2006. a otsusega nr 12) ja Kalevi tn 26 detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 22. novembri 2007. a otsusega nr 71).

Juurdepääsud Kalevi tn 10 katastriüksusele on avalikult asfaltkattega Kalevi tänavalt.

Kalevi tn 10 katastriüksus koosneb järgevatest kõlvikutest: 30 m² looduslik rohumaa, 14 673 m² ja 1490 m² muu maa. Planeeringuala piirneb Põhja tn 42 (katastritunnus 71401:001:0827, tootmismaa 50% ja ärimaa 50%), Põhja tn 42a (katastritunnus 71401:001:0828, tootmismaa 50% ja ärimaa 50%), Kalevi põik 5 (katastritunnus 34901:001:0171, riigikaitsemaa 100%), Kalevi tn 6

(katastritunnus 34901:003:0106, tootmismaa 100%), Kalevi tn 8 (katastritunnus 34901:003:0124, riigikaitsemaa 100%), Kalevi tn 16 (katastritunnus 34901:003:0062, elamumaa 100%), Kalevi tn 18 (katastritunnus 34901:003:0267, tootmismaa 50% ja ärimaa 50%) ja ülejäänud Põhja tänav L4 (katastritunnus 34901:003:0244, transpordimaa 100%) ja Kalevi tänav (katastritunnus 34901:003:0251) katastriüksustega.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel asub planeeringuala riigikaitse ehitise piiranguvööndis ja elektripaigaldise kaitsevööndis.

Hetkel kasutatakse Kalevi tn 10 katastriüksust puiduladustamise platsina.

2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

2.1. Vastavus maakonnaplaneeringule ja üldplaneeringule

- Maakonnaplaneering

Saare maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 27.04.2018 nr 1.1-4/94)

Maakonnaplaneering on eelkõige vahend majandusarengut toetava ettevõtlus- ja elukeskkonna kujundamiseks. Saare maakonna ruumilise arengu läbiv eesmärk on maakonna hea sisemine sidustatus ja territoriaalne tasakaalustatus. Kui maakonnaplaneering jääb oma käsituselt üldiseks on detailplaneeringuga kavandatu eeldatavalt maakonnaplaneeringuga kooskõlas.

- Üldplaneering

Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering

Planeeringuala asub **ettevõtlusala** juhtotstarbega alal. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.3 mõistetakse ettevõtlusala all keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaa ja tootmismaa ning tingimused tootmishoone püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud ettevõtlusalale seatakse detailplaneeringuga.

Detailplaneeringuga kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

2.2. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs, ruumilise arengu eesmärgid ja valitud lahenduste põhjendused

Planeeringualal ja selle lähiümbruses kehtivad DP-d:

- Ringtee 7 tänavate maa-ala detailplaneeringuga (osaliselt kehtiv, kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 16.02.2006 määrusega nr 12) määrati perspektiivselt linnale vajalik tänavakoridor Põhja tänava pikenduse näol.
- Kalevi tn 26 detailplaneeringuga (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 22.11.2007 määrusega nr 71) kavandati hoonestusõigus ärihoone kavandamiseks, muuseas kajastati ka juba täpsemalt Põhja tänava läbimurre Kalevi tänavalt Ringteeni.
- Ringtee ja Kalevi põik vahelise ala detailplaneeringuga (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 27.02.2014 määrusega nr 6) määrati tingimused tehнопargi kavandamiseks planeeringualast põhja jäävale territooriumile. Muuseas määrati Kaitseliidu tagalakeskuse jaoks sobiv territoorium. Planeering on osaliselt ellu viidud Kaitseliidu tagalakeskuse väljaehitamise osas. Tehнопargi osas ootab planeering elluviimist.

Kalevi tänava ümbrust on nõukogude ajast alates teadlikult kujundatud algul tootmisbaaside piirkonnana, peale taasiseseisvumist linna sobiva keskkonda mittehäiriva mugavalt ligipääsetava äri- ja tootmispirkonnana. Piirkonna hoonestuslaadi on kujundanud eelkõige hoonete funktsioon. Hoonete kõrgused, katuse kaldenurgad, kaugused krundi piiridest lähtuvad eelkõige nende kasutusotstarvetest. Planeeritava ala naabruses on ärihooneid, tootmishooneid, laohooneid ja elamuid. Hoonete kõrgus varieerub 4 kuni 13 meetrini ning samuti mahud varieeruvad ühepereelamust suurte müügipindadega ärihooneni. Ümbruses on nii lamekatusega hooneid, kui ka viilhalle. Hoonete paiknevamine krundil on üldiselt lahendatud kruntide keskosas, jättes juurdepääsu ja parkimisalad hoone ümber. Enamasti on hooned kompaktse struktuuriga, suuremad hooned on pigem rohkem liigendatud eri hoonetiibadeks.

Kalevi tn 10 on seni olnud kasutusel kõvakatteta laoplatsina. Alale pole varasemalt detailplaneeringuid koostatud. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatu lahendab Kalevi tn 10 osana terviklikust äri- ja tootmiskiirkonnast.

3. PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Krundistruktuuri ei muudeta. Planeeringu jaoks on moodustatud ajutised krundid Põhja tänav L4 ja Kalevi tänava mahus, kuid eraldi katastriüksuseid nendest ei moodustata.

3.2. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Kavandatud on ehitusõigus kuni kahe äri- ja tootmishoone projekteerimiseks.

Kalevi tänaval pole väljakujunenud ehitusjoont. Tänav miljöo on juhuslik. Linnaruumi arendamine toimub siin läbi üksikute detailplaneeringute ja projektide. Käesolev planeering hõlmab Kalevi tänaval olulise lõigu ja seetõttu on planeeringulahenduse elluviimisel oluline mõju kogu tänavaruumi miljöo kujundamisele.

Hoonestusala kaugus sõidutee servast on planeeritud sarnaselt Kalevi tn 1 hoonestusele tänava alguses. Tänav ja hoonete vahel on piisav ala, et planeerida kõrghaljastus ja jätkuv kergliiklustee.

Hoonestusala suurus planeeringualal võimaldab projekteerimise staadiumis hoonete konfiguratsioon seada vastavalt funktsioonile. Parkimine on põhijoonisel lahendatud tinglikult. Võimalus on kogu parkimine koondada Põhja tänava läbimurde poolsesse krundi serva, maja taha või ette. Käesolevas planeeringus on arvestatud lähteülesandega, kus krundil lisaks sõiduautode parkimisele on lahendatud ka kaubaveokite juurdepääs ja laadimisala.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga abihooneid (näiteks prügimaja) võib rajada ehitusõigusega määratud hoonealuse pinna ulatuses väljaspoole hoonestusala, arvestades arhitektuurse sobivuse ning kujadega.

Abihoone vajadus ja lahendus esitada koos hoonete ehitusprojektiga.

3.3. Vertikaalplaneerimise põhimõtted ja sademevesi

Planeeringuala on suhteliselt tasane, kõrgus langeb vähesel määral ida suunas. Hoone ±0.000 (1. korruse põrand) sidumine määrata ehitusprojektiga.

Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistule. Sademevesi katenditelt on ette nähtud juhtida hoonest eemale haljasalale, osaliselt koos katuseveega sademeveekanaliseerimisele.

Kavandada sademevee liitumine olemasolevasse kaevu SK5286 (ca 140 jm d400 SK torustikku) vastavalt Talli ja Põhja tänavate põhiprojektile OÜ Klotoid Töö nr 1010-56.

3.4. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted ja keskkonnakaitse.

Haljastuslahendus:

Kõrghaljastus alal puudub.

Kalevi tänavaga piirnevalt on kavandatud uus kõrghaljastus alleena. Puude reas istutust jätkatakse ka krundi ida- ja läänepiiril.

Projektlahenduses tagada soovituslik haljastuse protsent 15%, sealhulgas planeerida kõrghaljastust. Kõrghaljastuse protsent kogu krundi pinnast on täiskasvanud puude võra

projektsioon maapinnal. Ühe täiskasvanud puu võra projektsioon on ca 90-120 m². Kõrgekasvuliste puude võrad ulatuvad oma võradega lisaks haljasalale teede ja parklate kohale.

Uushaljastuse kavandamisel eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike. Haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Ehitustööde käigus kaevetööde vahetus ümbruses asuvate puude tüved ja võrad tuleb kaitsta võimalike vigastuste eest.

Heakorra tagamise põhimõtted ja keskkonnakaitse:

Planeeringuga ei ole ette nähtud keskkonda kahjustavaid ja saastavaid tegevusi.

Planeeritavas hoones tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr. 42, Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud ja nõuded:

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ala kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala korrashoid ja kiire koristamine. Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas ümbrus on kasutusel ööpäeva- ja aastaringset. Probleemiks võib olla vähene liikumine hooajaliselt ja öhtusel hämaral ajal. Seetõttu on planeeritud sesoonsusest mittesõltuvaid funktsioone.

Nähtavus ja vaateväli. Ümbruses on tagatud hea ja loomulik jälgitavus. Alale lisatakse täiendav valgustus.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad.

Jäätmekäitlus:

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti. Jäätmete (sorteeritud) kogumine krundil on lahendatud vastavalt Saaremaa Valla jäätmehoolduseeskirjas ja jäätmeseaduses toodud nõuetele. Jäätmemahutid on kavandatud kõvakattega alusele nii, et jäätmeveoki juurdepääs on tagatud. Mahutid on tähistatud põhijoonisel. Jäätmekogumise lahendus on põhimõtteline ning täpsustub projekteerimisel.

Välisvalgustus:

Välisvalgustuse lahendus on põhimõtteline ning täpsustub edasisel projekteerimisel.

3.5. Tänavate, teede ja tehovõrkude planeerimise põhimõtted

Juurdepääs Kalevi tn 10 krundile toimub Kalevi tänavalt. Kinnistule on planeeritud kaks juurdepääsu Kalevi tänavalt ning üks juurdepääs perspektiivselt Põhja tänavalt.

3.5.1.Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringulahendus on koostatud kooskõlas AS Kuressaare Veevõrk väljastatud liitumistingimustele nr 3009.

Liitumispunkt ühisveevärgiga on planeeritud Kalevi tn 26 arendajale kuuluvale torustikule De160Pe kinnistul Põhja tn L4. Tagatav rõhk liitumispunktis 2,0 bar. Tápne liitumine lahendada ära projekteerimise käigus.

Kinnistu veesisend De63 Pe, rõhuklass PN10

Kinnistu piires tarbitav vesi peab läbima ühe veemõõdusõlme. Veemõõdusõlm peab asuma veesisendi hoonesse suubumise kohas, kuivas ja valgustatud ruumis, kus puudub veearvesti külmumise oht või kuivas ja soojustatud veemõõdukaevus allpool külmumispiiri. Veemõõtur tuleb paigaldada horisontaalselt vastava konsooli vahele. Veemõõdusõlme paigaldatav veearvesti DN40, L 300mm, Q₃ 10,0 m³/h.

Liitumine ühiskanalisatsiooniga on võimalik Kalevi tänaval kulgevale tänavatorustikule Ø500 või torustikul asuvasse kanalisatsioonikaevudesse K5546, K2493 või K2494. Täpne liitumine lahendada ara projekteerimise käigus.

Teine võimalus on liituda läbi Kalevi tn 26 arendajale kuuluva survekanalisatsioonitorustiku De110Pe. Läbi survekanalisatsiooni liitumine eeldab kinnistule pumpla ehitust.

3.5.1.Soojavarustus

Planeeringulahendus on koostatud kooskõlas AS Kuressaare Soojus tehniliste tingimustega nr 18/2023.

Planeeritud soojuskoormus on 900 kW, tegelik soojuskoormus täpsustada projekteerimise käigus.

Soojusvõrku ühendamise koht on AS Kuressaare Soojus olemasolev soojustorustik Põhja tn 44 kinnistul. Liitumiskoht on näidatud planeeringu põhijoonisel.

Soojustorustik on planeeritud lühimat teed mööda hoonestusalani, põhijoonisel tähistatud planeeritud soojussõlme ruumi. Lahendus täpsustub projekteerimise käigus.

Välise soojustorustiku, ventilatsiooni, soojussõlme- ja soojussõlme ruumilahenduse projektid kooskõlastada enne seadmete tellimist ja töödega alustamist AS Kuressaare Soojusega.

3.5.2. Sidevarustus

Planeeringulahendus on koostatud kooskõlas Telia Eesti AS väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega nr 37986397.

Hoone liitumine sideteenuse tarbimiseks kavandada liitumispunktiga sidekaevust IDN1177. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideliinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavalt tehnilised tingimused.

3.5.3. Elektrivarustus

Planeeringulahendus on koostatud kooskõlas Elektrilevi OÜ tehniliste tingimustega nr 452946.

Detailplaneeringuga on nähtud ette asukoht uuele komplektalajaamale kinnistul Põhja tn L4. Alajaama asukoht on ette nähtud võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks oleks tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Kalevi: (Kuressaare) ja Püti: (Kuressaare) alajaamadest.

Kalevi tn 10 elektrivarustuseks on ette nähtud liitumiskilp uue planeeritava alajaama madalpinge jaotusseadmesse. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

3.6. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted ning parkimiskohtade vajaduse arvutus

Parkimisala juurdepääs on kavandatud Kalevi tänavalt, kust on planeeritud kaks mahasõitu. Lisaks on kavandatud mahasõit perspektiivselt Põhja tänavalt.

Parkimiskohtade mõõtmete valimisel on juhitud Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimiskohad tuleb tähistada vastavalt standardis EVS 614 kehtestatud nõuetele.

Parkimine on korraldatud 90° nurga all. Parkla parkimiskoha vähim laius on 2,6 m, äärmiste parkimiskohtade laiuks on projekteeritud 2,85 m. Liikumispuudega inimese sõiduki parkimiskohtade laiuks on projekteeritud 3,6 m, parkimiskoha pikkus sõiduautodele 5 m.

Parkimisala lahendada liigendatult, kasutada näiteks tõstetud ülekäigukohtasid või haljastust.

Lisaks on planeeringus kavandatud elektriautode laadimistaristu võimalus Põhja tn poolsetel parkimiskohtadel. Elektriautode parkimiskohti koos laadimispunktiga on planeeringus ette nähtud 1 parkimiskoht.

Bussi parkimist ette pole nähtud.

Projektis on parkimiskohtade arvutamisel lähtutud Standardist EVS 843:2016 Linnatänavad.

| Ehitise otstarve | Suletud brutopind (m ²) | Parkimisnormatiiv (parkimiskoht/ brutopind) | Normeeritud parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Kalevi tn 10 – planeeritud äri- ja tootmishooned | 9000 m ² | 1/100 | 90 | 150 |

Jalgrataste parkimiskohtade arvutuse aluseks on Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid EVS 843:2016 Linnatänavad järgi.

| Ehitise otstarve | Suletud brutopind (m ²) | Jalgrataste parkimisnormatiiv (parkimiskoht/ brutopind) | Normeeritud parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Kalevi tn 10 – planeeritud äri- ja tootmishooned | 9000 m ² | 1/150 | 60 | 60 |

Jalgrataste parkimine on ette nähtud lahendada hoone sissepääsuala lähistel varikatuse all.

Parkimisalade valgustus lahendada kehtivatele normidele vastavalt projekteerimisstaadiumis.

Parkimislahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojektis.

3.7. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringuga on loodud eeldused kvaliteetse ruumi projekteerimiseks. Kvaliteetse ruumilahenduse eelduseks on hea ja läbimõeldud ruumiotsus ehk ruumi arengut mõjutav

valitsemistasandi otsus. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste hea lahenduse põhimõtetega:

- Aja- ja asjakohasus - hea ruumilahendus on teadmispõhine ja kasutab antud hetkel teadaolevat ja sobivaimat parimat teadmist.
- Otstarbekus - hea lahenduse aluseks on ruumi vastavus kasutaja vajadustele ja erinevate kasutusotstarvete tunnistamine. Otstarve võib ruumi lahenduse eluea jooksul muutuda, seega on ka paindlikkus otstarbekuse kõrval oluline.
- Kohandatavus - hea lahendus laseb ennast tellimuse, ühiskondliku või majandusliku olukorra muutudes kohandada.
- Säästlikkus ja tõhusus - lahendus kasutab majanduslikke ressursse arukalt ja minimeerib ehitise elukaare kulusid järeleandmiseta ruumikvaliteedis.
- Kliimakoohasus ja keskkonnasõbralikkus - hea ruumilahendus arvestab kliimamuutustega, on keskkonnasõbralik.
- Ohutus ja tervislikkus - hea ruumilahendus tagab tervisliku, turvalise ja ohutu elukeskkonna ning soodustab tervislikke eluviise.
- Ligipääsetavus - hea ruumilahendus on kättesaadav ja kasutatav kõigile ühiskonna liikmetele nende kogu elukaare vältel. Hea lahendus pakub jätkusuutlikke elamistingimusi. Ruum on kasutajasõbralik.
- Sotsiaalne sidusus - hea ruumilahendus arendab ühiseid väärtuseid.
- Mitmekesisus - hea ruumilahendus loob tänapäevaste vahendite abil keskkonda, mis kultuuripärandi austamise kõrval loob ka uusi väärtusi ja toetab bioloogilist mitmekesisust.
- Eristatavus ja kohataju - hea ruumilahendusega luuakse paiku, mis on eriomased, sobituvad kohaliku konteksti ning millel on iseäralikud tunnused, mis loovad teatava kohataju.
- Pärandsõbralikkus - hea lahendus arvestab ajaloolise kontekstiga, kultuuri ainelise ja vaimse koosseisuga ning kasutab seda olulise ressursi ja tööriistana.
- Esteetika - arhitektuursel kvaliteedil on kunstiline mõõde, kus ruumiline kooskõla, sobiva mõõtkava tajumine ja tundlik materjalikasutus avaldavad otsest positiivset mõju meie elukvaliteedile.

Planeeritud lahendus on kooskõlas avalike huvide ja väärtustega.

Avaliku ruumina käsitletakse käesolevas planeeringus vahetult Kalevi tänavaga piirnevat hoonete peafassaadi esist ala kergliiklustee, haljastuse ja hoonesse pääsudega. Kalevi tn 10 hoonestusala ida-, põhja- ja lääneküljel ei ole avaliku ruumi osa.

3.8. Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Olemasolevad kitsendused:

- Riigikaitse ehitise piiranguvöönd. Saaremaa maleva staabi- ja tagalakeskus.
- Elektripaigaldise kaitsevöönd Kalevi tänaval.

Planeeritud kitsendused:

- Rajatavate tehnoorkude servituudid.

3.9. Tuleohutusnõuded

- Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (Vabariigi Valitsuse 30.03. 2017 määrus nr 17).
- Hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt kehtivale määrusele. Minimaalne tulepüsivusklass TP-2 (tuldkartev).
- Planeeritavad hooned on IV kasutusviisiga (kaubandushooned) ja VI kasutusviisiga (tööstus- ja laohooned).
- Ehitise planeeritud kõrgus on kuni 9 m planeeritud maapinnast.
- Tuleohutuskujad naaberkinnistu hoonetega on vähemalt 8 m.
- Päästemeeskonna juurdepääs hoonele on tagatud tänavalt. Päästemeeskonna sisenemine planeeritud hoonesse saab toimuda kõikidest külgedest.

Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 on IV kasutusviisiga kuni 8 korruselise ehitise, mille tuletõkkeseptsiooni piirpindala on kuni 800 m², ühe tulekahju normvooluhulk 20 l/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3 h.

Lähimad hüdrandid paiknevad AS Kuressaare Soojus territooriumil (Hüdrandid nr 141, 142, 110 ja 94). Kalevi ja Tallinna tänava ristmikul paikneb hüdrant nr 12. Kalevi tänaval planeeringualast läänes hüdrant nr 139.

4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

4.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Kalevi tn 10:

- Põhi- /Kõrvalhoonete suurim lubatud arv krundil: 2/2
- Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga abihoone (nt prügimaja) kavandamisel väljaspool hoonestusala lähtuda kehtivatest kitsendustest ja detailplaneeringu soovitustest
- Ehitusjoon puudub
- Hoonete ehitisealune pind kuni 9000 m²
- Lubatud suurim kõrgus 9 m
- Katuse kalle kuni 0-10 kraadi, ehitusprojektis eelistada lamekatust
- Hoonestusviis lahtine
- Välisviimistluses kasutada soliidseid neutraalseid materjale ja toone; arhitektuurikäsitus valida kaasaegne ja väljapeetud
- Planeeritava hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel tuleb lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist
- Hoone välised tehnoseadmed paigaldada soovitatavalt katusele

4.2. Rajatiste ehitus ja kujundusnõuded

Piirete vajadus ja vajadusel lahendus anda koos hoonete arhitektuurse projektiga.

4.3. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

NÕUDED EHITUSPROJEKTILE TEHNOVÕRKUDE OSAS:

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline.

Järgnevate projekteerimise staadiumite (hoonete ja tänavate tehnovõrkude ehitusprojektide) koostamiseks taotleda võrgu valdajate tehnilised tingimused ja ehitusprojektid kooskõlastada võrgu valdajatega.

4.4. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Nõuded haljastuse rajamiseks:

- Haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Istikute valikul ja haljastuse rajamisel juhinduda standardist EVS 778:2001 "Ilupuude ja põõsaste istikud". Istikute kõrgus minimaalselt 2,5 meetrit.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.

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

- Planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr. 42, Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud ja nõuded:

- Hoone ehitusprojektide koostamisel tuleb juhinduda standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linna- planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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

Korralduslik:

1. Ehitusloa taotlemine detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks vastavalt Ehitusseadustiku lisale 1 hoonete, tehnovõrkude, parklate, mahasõitude ja kergliiklustee ning haljastuse rajamiseks.
2. Maa sihtotstarbe muutmine vastavalt projektiga kavandatud funktsioonide osakaalule ehitusloa taotlemise faasis.
3. Servituutide seadmine planeeritud, projektiga täpsustatud tehnovõrkudele.
4. Põhja tänava väljaehitamine ei ole käesoleva detailplaneeringu elluviimisega seotud tegevus. Juurdepääs perspektiivse põhja tänava kaudu on lisavõimalus, mis ei takista kinnistu kasutuselevõttu, ehituslubade ja kasutuslubade väljastamist.
5. Kasutusloa taotlemine vastavalt ehitusseadustiku lisale 2. Hoonetele kasutuslubade taotlemise eelduseks on teede, haljastuse ja planeeringuala teenindavate insenertehniliste võrkude väljaehitamine ja kasutuslubade taotlemine.
6. Detailplaneeringu kohaselt on kavandatavat funktsiooni teenindava teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi, maastiku rajamine pärast planeeringu kehtestamist on arendaja, kelleks on Kalevi tn 10 krundi igakordne valdaja, kohustuseks.

6. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

6.1. Kalevi tn 10

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aadress | Kalevi tn 10 |
| Krundi suurus | 16193 m ² |
| Krundi lubatud suurim hoonete ehitisealune pind | 9000 m ² |
| Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal % | Ä 50%, Thk 50% Thk – keskkonda mittehäirivad tootmisehitised |
| Hoonete lubatud suurim kõrgus (m) | 9 m |
| Planeeritud katusekalle ja tüüp | Kuni 10 kraadi |
| Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m) | Vertikaal anda ehitusprojektiga |
| Hoonete suurim lubatud arv (tk) | 2+2 (põhihoone+kõrvalhoone) |
| Lubatud väikseim tulepüsivusklass | TP-2 |
| Piirangud | Riigikaitse ehitise piiranguvöönd. Saaremaa maleva staabi- ja tagalakeskus. |
| Kuni 20 m ² väikeehitised | Hoonestusalast välja jääva rajatise puhul arvestada kõiki piiranguid ning lähtuda detailplaneeringu soovistest. |
| Haljastus ja piirded | Ehitusprojekti koosseisus esitada maa-ala haljastuslahendus. Vajadusel lahendada piirded projektiga. |
| Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine | 150 sõiduauto kohta, 60 jalgratta kohta |
| Olulisemad arhitektuurinõuded: Katusetüübid, -kalded või katusekallaste vahemik, katuse harja suund, materjal, välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine. | Projekteerida lamekatus, välisviimistluses kasutada soliidseid neutraalseid materjale ja toone, Arhitektuurikäsitus valida kaasaegne ja väljapeetud. +0.000 anda ehitusprojektiga. |