

**MERIKOTKA TN 8, KURESSAARE, SAAREMAA VALD,  
SAAREMAA  
ESKIIS  
DETAILPLANEERING**

**TELLIJA**

TRANSCOM AS

+372 4471700

kaspar.kokk@transcom.ee

Kaubasadama tee 2, Pärnu linn, Pärnu maakond

**KOOSTAJA**

SPORT OÜ

Lepiku 3-2, Tartu 51007

silver@sportsport.ee

tiit@sportsport.ee

+372 55601425

registrikood 11497937

MTR nr EEP001414

**TÖÖ NR**

DP12

**ARHITEKT**

TIIT SILD

Silver Erik Saage

**VASTUTAVAD**

Silver Erik Saage, TIIT SILD

**SPETSIALISTID**

+372 53481612, +372 55601425

silver@sportsport.ee, tiit@sportsport.ee

**SPORT OÜ**

Reg.kood 11497937

Lepiku 3-2, Tartu 51007

+37255601425

mailto:silver@sportsport.ee, tiit@sportsport.ee

## SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA.....	3
1.1	ÜLDANDMED.....	3
1.1.1	ASUKOHT .....	3
1.1.2	TELLIJA.....	3
1.1.3	PROJEKTEERIJAJA.....	3
1.2	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	3
1.2.1	LÄHTEMATERJAL .....	3
1.2.2	NORMDOKUMENDID .....	3
2	PLANEERINGUALA JA EESMÄRGID.....	4
2.1	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
2.2	PLANEERINGUALA ASUKOHT .....	4
3	KONTAKTVÖÖND.....	4
3.1	KONTAKTVÖÖNDI ISELOOMUSTUS.....	4
3.2	KONTAKTVÖÖNDI KRUNTIDE SIHTOTSTARBED.....	4
3.3	LINNAEHITUSLIKUD SEOSED KONTAKTVÖÖNDIS .....	4
3.4	KONTAKTVÖÖNDI LINNARUUM.....	4
3.5	KONTAKTVÖÖNDI HALJASTUS.....	4
4	PLANEERINGUALA LAHENDUS.....	5
4.1	MÕJUTEGURID JA PIIRANGUD .....	5
4.2	KAVANDATAV MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE JA EHTUSÕIGUS PLANEERINGUALAL .....	5
4.3	PLANEERINGUALA ÜLDPÕHIMÕTE JA KRUNDIJAOTUS.....	5
4.4	PLANEERITAV HOONESTUS.....	5
4.5	LIIKLUSKORRALUSE PÕHIMÕTTED.....	6
4.6	HALJASTUSE, HEAKORRA, PIIRETE JA VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	6
4.6.1	HALJASTUS .....	6
4.6.2	PIIRDED.....	6
4.6.3	VERTIKAALPROJEKTEERIMINE .....	7
4.6.4	KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS .....	7
4.6.5	.....	7
4.7	TULEOHUTUS.....	7
4.7.1	TULEOHUTUSE PÕHIMÕTTED .....	8
4.7.2	HOONETE VAHELISED KUJAD.....	8
4.8	KURITEGEVUSE ENNETAMINE.....	8

## 1 ÜLDOSA

### 1.1 ÜLDANDMED

#### 1.1.1 ASUKOHT

Saaremaa, Saaremaa Vald, Kuressaare, Merikotka tn 8, katastritunnus 34901:010:0554 .

#### 1.1.2 TELLIJAJA

Transcom AS, esindaja Kaspar Kokk, tel +372 4471700; kaspar.kokk@transcom.ee

#### 1.1.3 PROJEKTEERIJA

Sport OÜ, reg 11497937, mtr: EEP001414

### 1.2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

#### 1.2.1 LÄHTEMATERJAL

Kehtiv Golfikompleksi detailplaneering nr 297-03

Kehtiv Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering

Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri, vastu võetud 26.08.2022 nr 26.

Kehtivad maakasutuse piiranguvööndid.

Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused taotletakse detailplaneeringu koostamise etapis.

#### 1.2.2 NORMDOKUMENDID

- Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 812-1:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara
- EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine

## 2 PLANEERINGUALA JA EESMÄRGID

### 2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata ehitusõigus Merikotka tn 8 krundile kuni neljakorruseliste mitme korteriga elamute ja vajaliku infrastruktuuri rajamiseks ning täpsustamaks teede ja parkimiskohtade asukohti.

### 2.2 PLANEERINGUALA ASUKOHT

Planeeritav kinnistu katastritunnusega 34901:010:0554 asub Kuressaare lääneosas, Saaremaa vallas, Saare maakonnas. Kinnistu pindala on 19152 m<sup>2</sup>. Sihtotstarve on 100% elamumaa. Planeeritav detailplaneering puudutab kogu kinnistut.

## 3 KONTAKTVÖÖND

### 3.1 KONTAKTVÖÖNDI ISELOOMUSTUS

Planeeringuala ümbruses asuvad valdavalt elamukrundid. Planeeringualast lõunas ja idas asub Merikotka tn 2 hoonestamata kinnistu ning läänes Merikotka tänav L1. Põhjaküljes asub Merikotka tn 10 kinnistu.

### 3.2 KONTAKTVÖÖNDI KRUNTIDE SIHTOTSTARBED

Merikotka tn 2 (34901:010:0555) – Ärimaa 80%, Elamumaa 20%

Merikotka tn 10 (34901:010:0145) – Ühiskondlike ehitiste maa 90%, Veekogude maa 10%

Merikotka tänav L1 (34901:010:0429) – Transpordimaa 100%

### 3.3 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED KONTAKTVÖÖNDIS

Planeeringuala asub Merikotka tänav L1 ääres, mida mööda on tagatud hea juurdepääs autotranspordiga. Samuti on Merikotka tänava ääres olemasolev kergliiklustee, mis võimaldab mugava juurdepääsu ka jalakäijatele, jalgratturitele ning ratastooliga liikujatele. Olemasolevad trassid läbivad planeeringuala keskelt ja Merikotka tänava ääres.

### 3.4 KONTAKTVÖÖNDI LINNARUUM

Vahetus läheduses asuvad kahekorruseline Wow keskus aadressiga Merikotka tn 1, Alexela tankla (Sõrve tee 2). Kotkajoja ja Ranna tänaval asuvad 3- ja 4-korruselised korterelamud ning läheduses ka Saaremaa Golf&Country Club klubihoone ja abihoone.

### 3.5 KONTAKTVÖÖNDI HALJASTUS

Kõrghaljastus on valdavalt planeeringuala põhjapoolses küljes hoonestamata kinnistul Merikotka tn 10 ning kinnistu lõunapoolses küljes hoonestamata kinnistul Merikotka tn 2. Planeeringulahendus arvestab jõe kaldakaitsevööndiga.

## 4 PLANEERINGUALA LAHENDUS

### 4.1 MÕJUTEGURID JA PIIRANGUD

Planeeringualal on järgmised piirangud:

- idaküljel paikneb Põduste jõe kalda piirangu-ja ehituskeeluvöönd
- lääneküljel elektri maakaabelliini elektripaigaldise kaitsevöönd
- lääneküljel survetorustiku ja sideehitise kaitsevöönd
- lõunaküljel ranna ja kalda piiranguvöönd.

### 4.2 KAVANDATAV MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE JA EHTUSÕIGUS PLANEERINGUALAL

Antud planeeringuga ei muudeta krundi sihtotstarvet.

### 4.3 PLANEERINGUALA ÜLDPÕHIMÕTE JA KRUNDIJAOTUS

Planeeringuala jaotatakse kruntideks ning luuakse juurdepääsuks tänavad ühe ühendusega Merikotka L1 tänavalt ning teise ühendusega Merikotka tn 8 ja 10. Kokku planeeritakse ala jaotada 5 elamumaaks ning 1 tänavakrundiks. Planeeritav hoonestus on kuni 4-korruseline.

### 4.4 PLANEERITAV HOONESTUS

5 rajatavast elamukrundist on kõik mõeldud korterelamutele. Hoonestuse maksimaalne korruselisus on 4 ning maksimaalne kõrgus 14,5 meetrit. Parkimine lahendatakse krundisisesele ning vähesel määral naaberkiinnistul. Parkimine on suures osas toodud tänava kõrvale. Maksimaalne ehitisealune pind on 40% krundi pindalast. Kolm kortermaja (POS23, 25, 26) on planeeritud kokku ca 90 korteriga, neljas kortermaja (POS 24) ca 14 korteriga ning viies kortermaja (POS27) ca 34 korteriga. Lisaks on igale krundile võimalik ehitada üks abihoone või grillmaja. Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on esitatud tabelis 4.1.

Positsiooni nr	Krundi pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa alune/maa pealne ehitisealune pind	Hoonete suurim lubatud kõrgus	Parkimiskohtade arv
23	3456	Elamumaa 100%	2	4	0/40%	14,5	19
24	1638	Elamumaa 100%	2	4	0/40%	14,5	25
25	3683	Elamumaa 100%	2	4	0/40%	14,5	25
26	3536	Elamumaa 100%	2	4	0/40%	14,5	28
27	5052	Elamumaa 100%	2	4	0/40%	14,5	36

Tabel 4.1. Ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete tabel.

#### 4.5 LIIKLUSKORRALUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringualale juurdepääs rajatakse Merikotka tänavalt L1. Rajatakse kaks uut tänavalõiku, mis lääne poolt algab Merikotka tänavalt L1 ja suundub itta ning jõuab planeeringuala ida külge planeeritud elamu rajoonini. Teine tänavalõik rajatakse esimese rajatava tänavaga risti, mis suundub nii põhja kui ka lõunasse, et oleks tagatud ligipääsud Merikotka tn 10 ja 2 kinnistutele. Planeeringuala siseste teede äärde rajatakse ka kergliiklusteed, et tagada mugav liikumine ka jalakäijatele ning ratturitele.

#### 4.6 HALJASTUSE, HEAKORRA, PIIRETE JA VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

##### 4.6.1 HALJASTUS

Planeeritav ala korrastatakse ja haljastatakse. Detailplaneeringuga on parklate, juurdepääsuteede ja hoonestusalade alla jääv haljastus planeeritud likvideeritavana. Täpne haljastuse säilimine otsustatakse projekteerimise käigus lähtuvalt hoonete tegelikult paigutusest ja haljastuse kontseptsioonist. Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus lahendatakse hoonete projektiga.

##### 4.6.2 PIIRDED

Kruntidele on lubatud rajada osaliselt puit-lipp piirdeid maksimaalse kõrgusega kuni 1,2m.

#### 4.6.3 VERTIKAALPROJEKTEERIMINE

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoone projektiga antava asendiplaanilise lahendusega. Hooneümbruse maapinna planeerimisel vältida sajuvete valgumist naaberkinnistutele ja tee maa-alale.

#### 4.6.4 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitse all olevaid objekte, alal pole ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale, äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte. Planeeringu elluviimisega ei kaasne keskkonnoahtlikke tegevusi. Sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse. Ehitus- ja lammutusjäätmed tuleb koguda eraldi ning üle anda jäätmeveoteenuse õigust omavale isikule või lähimasse vastavat luba omavasse käitluskohta. Iga tegevuse juures tuleb püüda jäätmeteket vältida või vähendada. Tekkinud jäätmeid tuleb taaskasutada, kui see on tehnoloogiliselt võimalik ja ei ole muude käitlusmoodustega võrreldes ülemäära kulukas. Prügilasse võib ladestada vaid neid jäätmeid, mille taaskasutamine ei ole tehnoloogiliselt võimalik või mõnel muul põhjusel õigustatud.

Prügikonteinerid paigutada ligipääsetavasse kohta nii, et need oleks piisavalt varjatud ja esteetilised. Varjamiseks rajada prügimaja või varjualune. Kogumiskonteinerite täpne paigutus ja varjamise lahendus antakse hoonete projektidega.

#### 4.6.5

Planeeringuala kruntidele rajatakse tehnovõrkude ühendused ja luuakse ühendus olemasolevate tehnovõrkudega.

##### 4.6.5.1 Veevõrgud, kanalisatsioon ja sademevesi

Veevarustuse planeerimiseks taotletakse tehnilised tingimused võrguvaldajalt.

##### 4.6.5.2 Veevarustus

Veevarustuse planeerimiseks taotletakse tehnilised tingimused võrguvaldajalt.

##### 4.6.5.3 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks taotletakse tehnilised tingimused võrguvaldajalt.

##### 4.6.5.4 Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimiseks taotletakse tehnilised tingimused võrguvaldajalt.

#### 4.7 TULEOHUTUS

Planeerimisel ja kinnistu hoonestamisel lähtutakse:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

#### 4.7.1 TULEOHUTUSE PÕHIMÕTTED

Juurdepääs planeeringualale on tagatud olemasolevate ja planeeritavate juurdesõiduteede kaudu. Lähim tuletõrjehüdrant asub Ranna ja Merikotka tn ristis (X:6457392,5; Y:409552,1). Tee laiused on piisavad (>3,5 m) tagamaks päästemeeskonna ligipääsud.

#### 4.7.2 HOONETE VAHELISED KUJAD

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Täpne hoonete paigutus hoonestusallas ja kujad antakse hoonete projektidega.

#### 4.8 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse riskide vähendamiseks lähtutakse standardist EVS 809-1:2002 ja Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust. Kuritegevuse vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Planeeringuga luuakse hästivalgustatud teedevõrgustik tagamaks füüsiline ohutus liiklejatele. Pimedad nurgatagused jätavad mahajäetud tunde ja hõlbustavad kuritegevust. Seetõttu on vajalik tagada piisav tänava ja hoonete valgustuse kombinatsioon.

Planeeringuga luuakse head vaated üldkasutatavatele aladele, mis võimaldavad suuremat sotsiaalset kontrolli ja avaliku ruumi loomulikku jälgimist kohalike elanike poolt. Ei planeerita läbipaistmatuid piirdeid ning olulisemaid vaateid varjavat haljastust.

Ümbrus peab olema heakorrastatud, sest halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus loovad mulje hooletusest ja heaperemehetunde puudumisest. Regulaarse hoolduse korraldamine ning kahjustuste operatiivne likvideerimine on vajalikud loomaks piirkonnas kõrge heakorraseme kuvandit. Hooldatavusega arvestada ka kasutatavate materjalide valikul.

Planeeringualal on oluline luua ka ühiskasutatavaid alasid ja pakkuda erinevaid tegevusvõimalusi, mis võimaldavad elanikele paremaid vaba aja veetmise võimalusi ning loovad suurema sotsiaalse kontrolli ühisalade üle.